

Kiinteistön Märkiönranta 106-405-1-559 myyminen

Kunnanhallitus 09.02.2026 § 16
24/10.00.02.00/2026

Nurmijärven kunnanvaltuuston 21.6.2023 § 40 hyväksymässä kestävä kasvu -ohjelmassa on linjattu yhdeksi talouden tasapainottamisen toimenpiteeksi Märkiön leirikeskuksesta luopuminen. Kunnanvaltuuston 28.2.2022 § 15 hyväksymien omistajapolitiittisten linjausten mukaisesti kunnan perustehtävänä on palveluiden järjestäminen, ei rakennusten omistaminen eikä vuokranantajana toimiminen. Linjausten mukaan aktiiviseen omistajuuteen kuuluu, että kiinteistöomistusten tarpeellisuutta arvioidaan kriittisesti ja tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan, kun sille ei ole käyttöä palvelutuotannossa ja se on taloudellisesti perusteltua.

Sivistys- ja hyvinvointipalvelut laativat vuosien 2023–2024 aikana valtuuston päätöksen mukaisesti selvityksen Märkiön leirikeskuksen toiminnasta. Hyvinvointilautakunta käsitteli selvityksen 10.12.2024 § 59 ja esitti, että kunnan tulee mahdollistaa lasten ja nuorten leirien järjestäminen sekä koulujen ryhmäytymiset ja toimintapäivät nykyisessä laajuudessaan Märkiön leirikeskuksessa. Lisäksi lautakunta esitti, että Märkiön kiinteistöjen osalta laaditaan korjaussuunnitelma, joka mahdollistaa toiminnan jatkumisen vähintään nykyisessä laajuudessa sekä toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen eri käyttäjäryhmille. Hyvinvointilautakunnan käsittelemä selvitys 10.12.2024 § 59 on päätöksen oheismateriaalina.

Kiinteistön tiedot

Kiinteistö Märkiönranta 106-405-1-559, jossa leirikeskus sijaitsee, sijaitsee Hyvinkään kaupungissa osoitteessa Hangonväylä 1506. Kiinteistön alue on osoitettu Kytäjän osayleiskaavassa osin merkinnällä Palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä osin merkinnällä Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta ja luonnonsuojelullisia arvoja (MU-2). Ranta-alueiden maisemallinen luonne ja arvokas puusto tulee säilyttää. Kiinteistöllä sijaitsevat leirikeskustoimintaan liittyvät rakennukset, päärakennus, majoitusrakennus, kokoustila, saunarakennus, venevaja, autotalli ja halkovarasto.

Kiinteistön 106-405-1-559 pinta-ala on 52200 m², josta yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan (P-alue) osuus on noin 21.500 m². Yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, 1075 k-m².

Raksystems Insinööritoimisto Oy on 5.2.2024 laatinut kohteeseen kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen. Kuntotutkimuksen perusteella Märkiön leirikeskus edellyttää laajoja korjaustoimenpiteitä. Kuntotutkimus on päätöksen oheismateriaalina.

Myyntiprosessi ja kaupan ehdot

Pääkaupunkiseudun Partiosäätiö on osoittanut kiinnostuksensa ostaa Märkiön leirikeskus. Pääkaupunkiseudun Partiosäätiö on vuonna 2003 perustettu yleishyödyllinen säätiö, jonka tarkoituksena on tukea pääkaupunkiseudun partiotoimintaa. Partiosäätiö on kiinnostunut leirikeskuksesta, koska kiinteistö soveltuu heidän toimintaansa, kohteen läheisyydessä on Partiosäätiön toinen leirikeskus ja säätiöllä on maanomistusta alueella.

Neuvotteluja Partiosäätiön kanssa on käyty siitä lähtökohdasta, että kunnan tavoitteena on turvata pitkäaikaisesti sekä lasten ja nuorten leiritoiminnan jatkuminen että nurmijärveläisten yhdistysten

mahdollisuus leirikeskuksen hyödyntämiseen. Kaupanteon yhteydessä laadittaisiin neljä erillistä sopimusta:

- kiinteistön kauppakirja
- sopimus ulkoilureiteistä
- käyttöoikeussopimus
- sopimus kiinteistön irtaimesta omaisuudesta

Leirikeskuksen käyttöoikeussopimus sisältää kunnalle oikeuden varata leirikeskusta sopimuksen voimassaoloaikana vähintään 100 vuorokautta vuodessa. Kunnalla on oikeus varata haluamansa ajankohdat ennen muita varauksia. Käyttöoikeussopimus on voimassa määräaikaisena 1.1.2036 asti, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Käyttöoikeussopimuksen mukainen vuorokausihinta on 402,30 euroa (alv 0 %) ja hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun. Kunnalle jää myös pieni lämmin varastotila omistamansa irtaimiston varastointiin ilman erillistä korvausta.

Kunnan oma käyttötarve nuorisopalveluiden käyttöön on noin 60 vrk vuodessa ja loput 40 vrk varataan nurmijärveläisten yhdistysten käyttöön. Käyttöoikeussopimuksen mukainen korvaus kunnalta Partiosäätiölle on noin 40 000 € vuodessa (alv 0 %). Vuokrahinta pitää sisällään jatkossa kaikki kunnan kiinteistökustannukset leirikeskukseen liittyen. Kunta päättää jatkossa omien leirien hinnoittelun käyttäjille ja lisäksi vuokraushinnan nurmijärveläisille yhdistyksille ja järjestöille. Mikäli kunta jatkossakin perii leireistä korvauksen käyttäjiltä ja yhdistyksiltä sekä järjestöiltä käyttövuokraa, alentaa tämä kunnalle aiheutuvaa vuotuista kustannusta. Tämän lisäksi myös Partiosäätiö jatkaa vapaiden aikojen vuokrausta ulkopuolisille tahoille omien vuokrausperiaatteidensa mukaisesti.

Kohteesta on GEM Valuation Oy laatinut 15.2.2024 markkinahinta-arvion, jonka perusteella kunnan edustajat kävivät myyntineuvotteluja partiosäätiön kanssa. Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 265.000 €. Kauppaan sisältyisivät erilliset sopimukset kunnan oikeudesta käyttää leirikeskusta leiritointiin sekä oikeus ylläpitää ja kunnostaa ulkoilureittiä, joka kulkee myytävän kohteen läpi. Päätöksenteon lisätueksi laati Retta Management 24.5.2025 markkinahinta-arvion ja Catella Property Oy 30.5.2025 kolmannen markkinahinta-arvion. Markkinahinta-arviot eivät sisältäneet kunnalle jääviä oikeuksia kiinteistön käyttöön.

Pääkaupunkiseudun partiosäätiön kanssa on syksyn 2025 aikana neuvoteltu kauppahinnasta ja pyydetty säätiötä arvioimaan tarjoustaan uudestaan. Partiosäätiö on kuitenkin pitäytynyt tarjouksessaan 265.000 €.

Kauppahinnan määrittämisessä on huomioitava alentavana tekijänä kunnalle jäävät oikeudet kiinteistön käyttöön. Lisäksi kunnan ylläpitämä ulkoilureitti kiinteistöllä rajoittaa ostajan käyttöä.

Taloudellisten vaikutusten arviointi

Kunnalle on sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä taloudellisesti kannattavampaa siirtyä kiinteistöön vuokralle kunnan tarvitsemien käyttöaikojen osalta. Nykytilanteessa Märkiön leirikeskuksen vuosittaiset kiinteistökulut ovat noin 100 000 euroa vuodessa. Jatkossa kunnan maksama vuosivuokra on noin 40 000 euroa, jolloin pelkästään nykytilanteessa vuosittainen säästö kiinteistökuluista on noin 60 000 euroa vuodessa. Tätä vuosikustannusta pienentää kunnan käyttäjiltä perimät korvaukset, joten lopullinen kustannus tulee olemaan esitettyä alempi ja säästö siten myös suurempi.

Merkittävin taloudellinen vaikutus kunnalle syntyy sillä, että Märkiön leirikeskuksen tulevat peruskorjausinvestoinnit voidaan välttää. Tilakeskus on arvioinut peruskorjauksen eri vaihtoehtoja pienistä välttämättömistä korjaustoimenpiteistä täyteen peruskorjausvaihtoehtoon, mikä

Kaupan ehtojen arviointi

Kunnan näkökulmasta kiinteistökaupalla saatavat hyödyt:

- Kiinteistökauppa ja muut sopimukset eivät synny tällä päätöksellä ja sen tiedoksiannolla, vaan osapuolten allekirjoitettua kauppakirjan ja käyttöoikeussopimuksen. Lopullinen kauppakirja ja sen yhteydessä laadittavat muut sopimukset allekirjoitetaan maankäyttöpäällikön päätöksen saatua lainvoiman.

Päätöksen liitteenä ovat kuntotutkimus sekä kiinteistöstä laaditut arviokirjat (ei-julkisia).
Oheismateriaalina ovat taustamateriaalit ja sopimusluonnokset, jotka viimeistellään ennen lopullisia päätöksiä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus hyväksyy edellä esitetyn mukaisesti kiinteistön Märkiönranta 106-405-1-559 myymisen Pääkaupunkiseudun partiosäätiö sr:lle ja valtuuttaa viranhaltijat tekemään kohteesta myyntipäätöksen ja muut sopimukset edellä selostusosassa kuvatun mukaisesti hallintosäännön mukaisin toimivaltuuksin.

Valmistelija

hallintojohtaja Katja Vuorinen, katja.vuorinen(at)nurmijarvi.fi
maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi(at)nurmijarvi.fi
sivistysjohtaja Tiina Hirvonen, tiina.hirvonen(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Tarleena Takalo-Eskola teki Virpi Rädyn ja Juhani Vuorisalon kannattamana seuraavan muutosesityksen: Esitän Märkiön säilyttämistä ja kehittämistä Nurmijärven kunnan omistuksessa.

Perustelut:

Märkiön kiinteistön ja tontin hallinnoinnin säilyttäminen Nurmijärven kunnalla on tärkeää. Täten voimme taata leiri- ja ryhmäyttämistoiminnan jatkumisen pitkäjänteisesti kunnassamme ilman määräaikoja sekä itse päättää kiinteistön ja tontin jatkokäytöstä. Kunnan omaisuutta ei tule myöskään myydä alihintaan. Leiri- ja ryhmäyttämistoiminta ovat merkittävää hyvinvointityötä, joka tukee Nurmijärven kuntastrategian keskeisiä tavoitteita kuten ”edistämme hyvinvointia ja lisäämme yhdessäolon mahdollisuuksia” sekä kuntalaisten liikkumisen lisäämistä ja kunnan luontokohteiden käyttämistä. Leiritoiminnalla ehkäistään syrjäytymistä, tarjotaan kesäajalle mielekästä ja turvallista tekemistä, lisätään yhteisöllisyyttä sekä edesautetaan perheiden jaksamista. Yhteisöllisyys on kuntastrategiamme yksi neljästä kärjestä.

Märkiön myyminen toisaalle poissulkee kohteen laajat kehittämismahdollisuudet ja toiminnan monipuolistamismahdollisuudet kunnan toimesta. Lisäksi kohde on uniikki ja erityislaatuinen, jota ei saatane kunnalle koskaan takaisin, mikäli se myydään.

Koska kunnanhallitus ei voinut olla asiasta yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Takalo-Eskolan muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 5 (Lakee, Niinimäki, Suhonen, Toivonen, Tofferi)

EI 6 (Räty, Sandelin, Kovanen, Takalo-Eskola, Vuorisalo, Hägg)

Äänestyksen jälkeen kunnanhallitus hyväksyi Takalo-Eskolan muutosesityksen äänin JAA 5–6 EI.

Päätös

Kunnanhallitus päätti, ettei se hyväksyy edellä esitetyn mukaisesti kiinteistön Märkiönranta 106-405-1-559 myymistä Pääkaupunkiseudun partiosäätiö sr:lle vaan kiinteistö säilytetään kunnalla ja sitä kehitetään kunnan omistuksessa.

Jakelu

Pääkaupunkiseudun partiosäätiö sr.