Tontin 543-3-690-4 varaaminen ja luovuttaminen Merkimo Rakennus Oy:lle, Klaukkala Vanha-Klaukka

Maankäyttölautakunta 02.06.2026 § 34
645/10.00.02.01/2026

Elinvoimalautakunta on 14.12.2023 § 79 päättänyt Klaukkalan Vanha-Klaukan korttelissa 3690 sijaitsevien asuinkerros- ja rivitalotonttien 1-4 luovuttamisesta tarjouskilpailulla ammattimaiseen asuntorakentamiseen. Tonteille haettiin markkinahinta ulkopuolisella arvioijalla, jonka perusteella tonteille määritettiin vähimmäishinta 225 €/k-m², tontin 4 osalta 472 500 euroa.

Tontit luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Jokaisesta tontista tehdään tonttikohtainen luovutuspäätös.

Ympäristötoimialan Maankäyttöyksikkö järjesti tarjouskilpailun edellä mainituista tonteista 13.4.-4.5.2026 sähköisessä e-tonttipalvelussa. Kilpailussa on ollut mahdollista antaa tarjous joko yhdestä tai useammasta tontista. Tarjouskilpailun mukaisesti tontit luovutetaan parhaan tarjouksen tehneelle toimijalle kokonaisuus huomioiden. Tarjouksen arvottamiseen vaikuttavat tarjottu hinta (€/k-m²), kohteen rakentamisen laatu ja asuntojakauma.

Tontin 543-3-690-4 pinta-ala on 5741 m² ja rakennusoikeus 2100 k-m².

Tontista 543-3-690-4 annettiin kaksi tarjousta, Merkimo Rakennus Oy:ltä ja Asuntorakennuttajat Group Oy:ltä. Molemmat tarjoajat tekivät tarjouksen tontin vuokraamisesta.

Tarjous 1: Merkimo Rakennus Oy tarjosi tontista 36 540 euron vuosivuokraa (6 % myyntihinnasta) laskennallisen myyntihinnan ollessa 609 000 euroa. Rakennusoikeuteen suhteutettuna tarjous on 290 €/k-m².

Merkimo Rakennus Oy on suunnitellut rakentavansa tontille yksitasoisia asunto-osakeyhtiömuotoisia 3–5 huoneen rivitaloasuntoja. Yhtiön näkemyksen mukaan erityisesti väljemmistä yksitasoisista 80m2 - 100 m2 perheasunnoista on Klaukkalan alueella kysyntää hankalasta asuntomarkkinatilanteesta huolimatta. Rakennukset aiotaan liittää kaukolämpöön ja niiden energiatehokkuusluokka tulee olemaan A.

Merkimo Rakennus Oy:n tarjouksessaan esittämä tontin 543-3-690-4 rakentamishankkeen aloittamisajankohta on elokuu 2028.

Tarjous 2: Asuntorakennuttajat Group Oy tarjosi tontista 44 000 euron vuosivuokraa (6 % myyntihinnasta) laskennallisen myyntihinnan ollessa 733 333,33 euroa. Rakennusoikeuteen suhteutettuna tarjous on 349,21 €/k-m².

Asuntorakennuttajat Group Oy on suunnitellut rakentavansa tontille ikäihmisten palvelutalon. Rakennus on suunniteltu A-energialuokkaan ja varustelluksi aurinkopaneeleilla ja mahdollisuuksien mukaan maalämmöllä. Rakentamishanke on suunniteltu aloitettavaksi kesäkuussa 2026.

Tontti 543-3-690-4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR), palvelurakentaminen vaatisi poikkeamisen asemakaavasta. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen näkemyksen mukaan Vanha-Klaukan alueella ei tällä hetkellä ole tarvetta palveluasumiselle.

Asuntorakennuttajat Group Oy:n suunnitelmien mukaan tontille rakentuisi paljon pieniä asuntoja, mikä ei vastaa tarjouskilpailulle asetettuja sääntöjä. Asuntojen kokonaismäärästä yksiöitä saa sääntöjen mukaan olla korkeintaan 5 % ja kolmioita tai suurempia vähintään 50 %.

Merkimo Rakennus Oy:n tarjous noudattaa kunnan tarjouskilpailuun asettamia ehtoja asuntojen koosta ja huoneistotyyppijakaumasta sekä vastaa hyvin asuntojen kysyntään Vanha-Klaukan alueella.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi tontti 543-3-690-4 varataan ja luovutetaan Merkimo Rakennus Oy:lle.

Elinvoimalautakunta on linjannut 14.12.2023 § 78 yhtiömuotoisten tonttien luovutusperiaatteet: Tontti voidaan varata maksimissaan yhden (1) vuoden ajaksi. Varausmaksu on 3 % kauppahinnasta, joka on osa kauppahintaa tai ensimmäisen vuoden vuokraa. Varausajan kuluessa on allekirjoitettava tontin luovuttamiseen liittyvä kauppakirja tai vuokrasopimus. Varausmaksu on maksettava kolmen kuukauden kuluessa tontin luovutuspäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Mikäli varausmaksua ei makseta, varaus purkaantuu. Varausmaksua ei myöskään palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu. Perustellusta syystä kunta voi jatkaa varausaikaa enimmillään vuoden. Jatkovarauksesta peritään uusi varausmaksu, joka on 1,5 % kauppahinnasta.

Merkimo Rakennus Oy on tehnyt tarjouksen kaikista neljästä korttelissa 3690 tarjolla olleesta tontista ja esittänyt suunnitelman tontti kerrallaan etenevästä rakennusaikataulusta. Yhtiön aiemmin varaamat tontit ovat edenneet rakentamiseen silloisia suunnitelmia vastaavasti.

Tontti 543-3-690-4 varataan Merkimo Rakennus Oy:lle 1.8.2028 saakka varausmaksulla, joka on 3 % laskennallisesta kauppahinnasta, 18 270 euroa. Muutoin toimitaan elinvoimalautakunnan 14.12.2023 § 78 linjaamien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Hallintosääntö 1.6.2025 30 § Maankäyttölautakunnan ratkaisuvalta, kohta 12. maankäyttölautakunta päättää maa-alueiden ja kiinteistöjen ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja vuokraamisesta 500.000 euroon saakka lukuun ottamatta kokonaisten työpaikka- ja liiketonttien myymistä ja vuokraamista.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää, että Nurmijärven kunta luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla tontin 543-3-690-4 Merkimo Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vuosivuokralla 36 540 euroa tai myyntihinnalla 609 000 euroa. Vuosivuokra on 6 % kauppahinnasta. Luovutus tehdään jatkettua varausaikaa lukuun ottamatta kunnan normaalien luovutusehtojen mukaisesti.

Tontti 543-3-690-4 on varattuna Merkimo Rakennus Oy:lle 1.8.2028 saakka, vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava varausaikana. Merkimo Rakennus Oy maksaa Nurmijärven kunnalle varausmaksuna 18 270 euroa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta. Mikäli varausmaksua ei makseta, purkaantuu tontin varaus- ja luovutuspäätös.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Riikka Niemi, riikka.niemi(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Merkimo Rakennus Oy,
Asuntorakennuttajat Group Oy
asemakaavapäällikkö,
maankäyttöpäällikkö,
maankäyttövalmistelija,
maankäyttöinsinööri,
controller