

# Vastaus oikaisuvaatimukseen Ilvesvuoren tontin 543-2-420-5 vuokraamisesta

Kunnanhallitus 16.03.2026 § 32  
130/10.00.02.02/2026

## Asian tausta

TT Estate Oy on pyytänyt saada vuokrata perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Nurmijärven kunnalta Ilvesvuoren yritysalueen tontin 543-2-420-5 (jäljempänä ”tontti”). Tontti sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella osoitteessa Ilvesvuorenkatu 24.

Kunnanjohtajan päätöksellä 4.2.2026 § 2/2026 tontti on päätetty vuokrata TT Estate Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 25 820 euron vuosivuokralla kunnan normaalien tontin luovutusehtojen mukaisesti 31.8.2026 saakka.

Tontti varataan TT Estate Oy:lle 31.8.2026 saakka. TT Estate Oy maksaa tontin varausmaksuna 3 % tontin myyntihinnasta 9 682 euroa yhden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Mikäli varausmaksua ei makseta, peruuntuu tontin varaus.

Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 17.2.2026. Oikaisuvaatimuksen tekijä on käynyt neuvotteluja saman tontin ostamisesta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että päätös kumotaan ja tontti asetetaan uudelleen julkisesti haettavaksi.

TT Estate Oy:lle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi oikaisuvaatimuksen johdosta. TT Estate Oy antoi 9.3.2026 lausunnon oikaisuvaatimuksen johdosta.

## Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kunnanjohtajan päätös kumotaan ja tontti asetetaan uudelleen julkisesti haettavaksi, myytäväksi tai vuokrattavaksi siten, että kaikille kiinnostuneille turvataan tasapuoliset neuvotteluasemat ja yhtäläinen tieto vuokrausmahdollisuudesta. Perusteluina oikaisuvaatimuksessa esitetään seuraavaa.

Tonttia on markkinoitu julkisesti ainoastaan myytävänä, eikä vuokrausmahdollisuutta ole tuotu esiin neuvotteluissa. Vuokrausmahdollisuuden tarjoaminen vain yhdelle taholle on oikaisuvaatimuksen mukaan asettanut toimijat eriarvoiseen asemaan ja estänyt vapaan kilpailun toteutumisen. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kunta on rikkonut hallintolain (434/2003) 6 §:n tasapuolisuuden vaatimusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on ilmoitettu 29.1.2026, että tontista oli tehty vuokrasopimus toisen tahon kanssa, vaikka varsinainen viranhaltijapäätös on tehty 4.2.2026. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että ratkaisu on tosiasiallisesti tehty ennen virallista päätöksentekoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös ei palvele kunnan taloudellista ja toiminnallista etua, eikä kaavallisten perusteiden esittämistä pidetä johdonmukaisena aiempien neuvottelujen kanssa.

## Vastaus oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että kunta on rikkonut hallintolain 6 §:n mukaista tasapuolisen kohtelun vaatimusta tarjoamalla vuokrausmahdollisuuden vain yhdelle toimijalle. Nurmijärven

kunnan yritystonttien luovutus ei perustu julkiseen hakumenettelyyn tai tarjouskilpailuun, vaan tonttien luovutuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kiinnostuneiden toimijoiden kanssa. Kunta ei ole sidottu tiettyyn luovutustapaan, vaan luovutustapa ratkaistaan hankekohtaisesti osana neuvotteluja ja kokonaisarviointia. Kunta on käynyt neuvotteluja tontista kiinnostuneiden toimijoiden kanssa yhdenvertaisesti samojen periaatteiden ja käytäntöjen mukaisesti, ja arviointi on perustunut hankkeiden asemakaavanmukaisuuteen sekä toimijoiden sitoutumisvalmiuteen.

Yritystonttien luovutuksessa edellytetään, että esitetty hanke on asemakaavan mukainen ja että toimija on valmis sitoutumaan hankkeeseen taloudellisesti ja sopimuksellisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä esitteli hankettaan marras-joulukuussa 2025. Esitettyjen suunnitelmien todettiin olevan asemakaavan vastaisia. Oikaisuvaatimuksen tekijälle ilmoitettiin, että hanketta voidaan edistää, mikäli suunnitelmia muutetaan asemakaavan mukaisiksi viranomaispalautteen perusteella. Muutettuja kaavanmukaisia suunnitelmia ei esitetty.

Toinen tontista kiinnostunut toimija ilmoitti tammikuun 2026 lopussa olevansa valmis sitoutumaan tonttiin ja hankkeeseen. Toimijan esittämän hankkeen todettiin täyttävän asemakaavan vaatimukset. Tämän jälkeen käytiin tontinluovutukseen liittyvät taloudelliset ja sopimukselliset kysymykset läpi.

Eri toimijoiden tilanteet eivät siten olleet keskenään vertailukelpoisia. Oikaisuvaatimuksen tekijän hanke ei edennyt, koska esitetyt suunnitelmat eivät täyttäneet asemakaavan vaatimuksia eikä niitä muutettu annetun palautteen mukaisesti. Päätöstä ei ole tehty toimijoiden välisen epäyhdenvertaisen erottelun perusteella, vaan hankkeiden kaavanmukaisuuden ja sitoutumisvalmiuden perusteella.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että ratkaisu tontin vuokraamisesta olisi tehty tosiasiallisesti ennen virallista päätöksentekoa. Ennen päätöstä on käyty neuvotteluja tontista kiinnostuneiden toimijoiden kanssa, mutta asiassa ei ole tehty vuokrasopimusta ennen kunnanjohtajan 4.2.2026 tekemää viranhaltijapäätöstä. Vuokrasopimus tehdään vasta, kun päätös on lainvoimainen.

Kunnan harkintavaltaan kuuluu arvioida yritystonttien luovutuksessa hankkeen kaavanmukaisuus, toteuttamiskelpoisuus sekä toimijan sitoutumisvalmius. Päätöksenteossa on arvioitu esitettyjen hankkeiden edellytykset asemakaavan ja kunnan käytäntöjen mukaisesti. Edellä esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia perusteita, joiden nojalla kunnanjohtajan päätös tulisi kumota.

#### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

#### **Esitys**

Kunnanhallitus päättää hylätä Ilvesvuoren tontin 543-2-420-5 vuokraamisesta tehdyn oikaisuvaatimuksen edellä esitetyin perustein.

#### **Valmistelija**

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi(at)nurmijarvi.fi  
elinkeinojohtaja Marko Järvenpää, marko.jarvenpaa(at)nurmijarvi.fi  
kunnanjuristi Tony Papinaho, tony.papinaho(at)nurmijarvi.fi

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

#### **Jakelu**

Asianosaiset