

Kiinteistön osto, Mäyränkallio Klaukkala

Maankäyttölautakunta 27.10.2026

1110/10.00.01.00/2026

Maankäytön yksikkö on käynyt maanostoneuvotteluja kiinteistön RAJALA IV 543-403-1-177 omistajien kanssa Mäyränkallion alueella Klaukkalassa. Kiinteistö sijaitsee Klaukkalan hyväksytyn osayleiskaavan alueella ja sijoittuu kaavassa suurimmaksi osaksi alueelle TP-3/ työpaikka-alue (8,6 ha) ja pieni osa tilan pinta-alasta sijoittuu kaavassa M5/ maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (2492 m²). Kiinteistö on rakentamaton metsätila ja neuvottelujen tueksi MHY laati 9.2.2026 puustosta metsäarvion, jossa puuston arvoksi määritettiin 50 765 euroa.

Kiinteistö on arvioitu neuvottelussa raakamaahinnoittelun mukaisesti:

TP alueet $8\,606\text{ m}^2 * 4\text{ €/m}^2 = 344\,024\text{ euroa}$

M5 alueet $2\,490\text{ m}^2 * 2\text{ €/m}^2 = 4\,982\text{ euroa}$

Preemio 10 % $(0,1 * 344\,000) = 34\,402\text{ euroa}$

MHY:n puustoarvo = 50 765 euroa

Yhteensä = 434 173 euroa

Maksettavalla preemiolla tarkoitetaan tässä kohteessa raakamaan hinnan päälle maksettavaa 10 prosentin lisäkorvausta, jolla huomioidaan kiinteistön erityinen merkitys kunnalle ja sen maanhankinnan tavoitteille. Vapaaehtoinen kauppa on kunnan maanhankinnan kannalta tarkoituksenmukainen vaihtoehto, ja 10 prosentin preemio tukee neuvotteluratkaisun saavuttamista lunastusmenettelyn sijaan. 1.8.2025 voimaan tulleen Lunastuslain § 38 a nojalla sovellettava 25 prosentin preemio muodostaa oman lähtökohtansa lunastuskorvauksen määräytymiselle. Preemio ei nosta tilastollisesti raakamaan markkinahintaa, koska kauppakirjaan ja kauppahintarekisteriin preemio merkitään erillisenä korvauksena Lunastuslain uudistuksen mukaisesti. Maksettava preemio on perusteltavissa sillä, että kiinteistön merkitys kunnalle on sen yksittäistä markkina-arvoa laajempi. Hankinta vahvistaa kunnan mahdollisuuksia toteuttaa alueen maankäytöllisiä tavoitteita ja luo paremmat edellytykset koko työpaikka-alueen kehittämiseksi.

Kyseinen kiinteistö on tärkeä osa osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitettua kokonaisuutta. Kunta on jo hankkinut alueelta pitkällä aikavälillä merkittävästi maa-alueita, ja työpaikka-alueiden hankintaan panostaminen noudattaa kunnan strategiaa tavoitteita. Nyt tehtävä hankinta täydentäisi kunnan maanomistusta entisestään ja vahvistaisi edellytyksiä alueen suunnitelmalliselle kehittämiseksi sekä mahdollisten työpaikkahankkeiden toteutumiselle.

Maanomistajien kanssa on neuvoteltu kiinteistön RAJALA IV 543-403-1-177 kauppahinnaksi 434 175 euroa.

Hallintosääntö 1.6.2025 30 § Maankäyttölautakunnan erityistehtävät ja ratkaisuvallta. Maankäyttölautakunnan ratkaisuvallalta 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 ostaa kiinteistön RAJALA IV 543-403-1-177, 434 175 euron kauppahinnalla kunnan normaalien ostokauppaehtojen mukaisesti.

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Janina Liikanen, janina.liikanen(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu

maanomistajat (asianosainen)
maankäyttövalmistelija
maankäyttöinsinööri
asemakaavapäällikkö
kiinteistöinsinööri
metsäasiantuntija
controller