



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 28.06.2023, klo 08:30 - 09:08

Paikka Sähköinen kokous

### **Käsitellyt asiat**

**§ 175 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**

**§ 176 Ilmoitusasiat**

**§ 177 Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano**

**§ 178 Määräalan myyminen Svengin yritysalueelta kiinteistöistä 186-401-11-146, 186-401-11-94 ja 186-401-11-68**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Saapuvilla olleet jäsenet

Eemeli Peltonen, puheenjohtaja  
Laura Virkkunen, 1. varapuheenjohtaja  
Tuija Kuusisto, 2. varapuheenjohtaja  
Henry Berg  
Tom Boman  
Tarja Edry  
Hanna Graeffe  
Pirjo Komulainen  
Ismo Nöjd  
Ossi Vähäsarja  
Tiia Östberg

### Muut saapuvilla olleet

Laura Rainetoja, vt. hallintojohtaja, sihteeri  
Petri Graeffe, valtuuston puheenjohtaja  
Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja  
Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja  
Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja  
Jorma Piisinen, valtuuston 1. varapuheenjohtaja  
Willem van Schevikhoven, valtuuston 2. varapuheenjohtaja

### Poissa

Heli Komulainen, viestintäjohtaja  
Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja  
Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja  
Seppo Oksa, vt. tietohallintojohtaja  
Kirsi Rinne, talousjohtaja  
Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

### Allekirjoitukset

Eemeli Peltonen  
Puheenjohtaja

Laura Rainetoja  
Sihteeri



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 175

#### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 28.6.2023 alkaen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 176

#### Ilmoitusasiat

##### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Sipoon rakennemallit\_12062023.
- 2 Hyvinvointialueohjelma-KEUSOTE, LUONNOS
- 3 Hyvinvointialueohjelmaluonnoksen tiivistelmä
- 4 Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen Hyvinvointialueohjelman luonnokseen

#### Tiedoksi

1. Lausuntopyyntö Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista (oheismateriaali)
2. Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen Hyvinvointialueohjelman luonnoksesta (oheismateriaali): <https://www.keusote.fi/ajankohtaista/hyvinvointialueohjelma/hyvinvointialueohjelma-ota-kantaa/>

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Todettiin yksimielisesti, että kaupunginhallitus lausuu hyvinvointialueohjelmasta KH 14.8. kokouksen yhteydessä.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 177

#### Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano

Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa 28.6.2023 käsiteltiin asiat § 39-42. Pöytäkirja on nähtävillä 28.6.2023 alkaen Järvenpään kaupungin julkisessa tietoverkossa.

Kuntalain 39 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. Täytäntöönpanoon kuuluu olennaisena osana päätösten laillisuuden valvonta. Valvonta antaa mahdollisuuden korjata laillisuusvirheet, jotka muutoin voivat johtaa valituksiin. Käytännössä hallitus päättää asiasta valtuuston kokouksen jälkeisessä kokouksessaan.

Valvonnan kohteena ovat kaikki valtuuston päätökset ja valvonta kohdistuu mahdollisiin menettelyvirheisiin, toimivallan ylityksiin ja muihin laillisuusvirheisiin. Sen sijaan hallitus ei voi kieltäytyä täytäntöönpanemasta päätöstä sillä perusteella, että se on epätarkoituksenmukainen. Jos hallitus katsoo, että päätös on lainvastainen, sillä on velvollisuus olla panematta päätöstä täytäntöön ja saatettava asia viipymättä valtuuston käsiteltäväksi.

Kuntalain 96 §:n mukaan kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta, jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja

Kaupunginhallitus toteaa, että

1. kaupunginvaltuuston 28.6.2023 pidetyssä kokouksessa tehdyt päätökset eivät ole syntyneet virheellisessä järjestyksessä,
2. valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muuten lainvastainen ja
3. päättää panna päätökset täytäntöön.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 178

#### **Määräalan myyminen Svengin yritysalueelta kiinteistöistä 186-401-11-146, 186-401-11-94 ja 186-401-11-68**

JARDno-2023-778

Valmistelija / lisätiedot:  
Juhana Hiironen  
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
Maankäyttöjohtaja

#### Liitteet

- 1 Liite 1 / Liitekartta määräalat kiinteistöistä 401-11-68, 401-11-94 ja 401-11-146 Svengin yritysalue
- 2 Liite 2 / Kauppakirja 186-14-1443-1 Svengi (210623)
- 3 Liite 3 / Arviokirja T rakennusoikeus Järvenpää FinCap (salassa pidettävä)  
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta Svengi 186-14-1443-1

Valmistelijat: maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen ja tonttipäällikkö Tarja Kariniemi

*\*Korjattu pöytäkirjalle teknisenä korjauksena Kokouskäsittely -kohtaan maankäyttöjohtajan nimi oikein. -LR 29.6.2023*

Posti Group Suomi Oy:n edustajat ovat hakeneet Järvenpään kaupungilta sopivaa tonttia logistiikkakeskuksen sijoittamiselle. Neuvottelujen tuloksena paikaksi valikoitui Svengin yritysalueen itä- ja eteläosassa sijaitsevat korttelit 1445 ja 1444 sekä osa korttelia 1443.

Svengin yritysalueelle Soolokadun itäpuolelle on käynnistetty asemakaavan muutos, jolla em. korttelit yhdistetään yhden korttelin käsittäväksi rakennuspaikaksi muodostamalla kiinteistöjen 186-401-11-146, 186-401-11-68 ja 186-401-11-94 määräaloista kortteliin 1443 tontti 1, jonka pinta-ala on noin 18,7 ha ja rakennusoikeus noin 93.500 k-m<sup>2</sup>.

Muodostettava tontti 186-14-1443-1 tullaan rakentamaan kolmessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe käsittää noin 35.000 k-m<sup>2</sup> suuruiset varastointi- ja tekniset tilat. Tontin kauppakirjassa sovitaan tontin kauppahinnan jakamisesta kolmeen osaan rakentamisvaiheiden mukaisesti. Ensimmäisen vaiheen osuus maksetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Toisen ja kolmannen vaiheen kauppahinnan maksu on sidottu rakennuslupaun, mutta maksulle on kuitenkin asetettu takaraja. Maksamattomasta kauppahinnasta peritään 4,5 % korkoa kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä päivästä, kun tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin. Lisäksi ostaja antaa myyjälle maksamattoman kauppahinnan suuruisen vakuuden.

Posti Group Suomi Oy tulee rakentamaan Järvenpään logistiikkakeskuksen, jonka rakentaminen aloitetaan välittömästi voimassa olevan asemakaavan pohjalta, kun lupapäätös sen sallii.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta. Kiinteistöjä voidaan luovuttaa vain markkinaehtoisesti. Markkinaehtoisuus varmistetaan joko järjestämällä tarjouskilpailu tai arvioimalla kohteen markkinahinta (=mikä hinta olisi ollut, jos olisi järjestetty tarjouskilpailu). Nyt käsillä olevassa päätöksessä markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviokirjan perusteella.

Catella Property Oy:n 22.11.2017 laatima arviokirja määritteli nyt käsillä olevan kohteen myyntihinnaksi 55 €/k-m<sup>2</sup>. Kohde on ollut kyseisellä hinnalla myynnissä yli viisi vuotta. Koska arviokirja on huomattavan vanha, on FinCap Oy:ltä pyydetty uusi arviokirja 17.2.2023, jossa kohteen markkina-arvoksi on määritely 60-65 €/k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuusto on 18.6.2018 § 61 päättänyt Svengin yritysalueen korttelin 1444 vähimmäismyyntihinnaksi 55 €/k-m<sup>2</sup>, hinta on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1944 (4/2018). Kauppahintaneuvottelut käytiin Posti Group Oy:n kanssa syksyllä 2022, jolloin elinkustannusindeksin pisteluku oli 2211 (10/2022). Elinkustannusindeksi huomioiden Postin kanssa on neuvoteltu kohteen myyntihinnaksi 62,50 €/k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä kohteen markkina-arvosta.

Arviokirjojen ja Posti Group Suomi Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty esityksen mukaiseen kauppahintaan, 5.848.800 euroa. Hinta vastaa alueen hintatasoa kaikilta osin ja sitä voidaan pitää kiinteistöjen markkina-arvoa vastaavana. Kauppahinnan maksuajalle on määritely korko, joka vastaa käypää markkinakorkoa. Maksamattomasta kauppahinnasta peritään 4,5 % korkoa kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä päivästä, kun tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin. Lisäksi ostaja antaa myyjälle kaupantekotilaisuudessa omavelkaisen takauksen tai muun myyjän hyväksymän vastaavan vakuuden maksamattoman kauppahinnan, 3.660.500 euron, suuruiselle summalle. Kiinteistön kauppaehdot ja kauppahinta ovat luovutushetkellä markkinaehtoisia, eikä tapauksessa siten ole kyse kielletystä valtiontuesta.

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 18.6.2018 § 61 valtuuttanut kaupunginhallituksen myymään Svengin yritysalueen tontit Catella Property Oy arviokirjassa mainituin vähimmäismyyntihinnoin. Näin ollen toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että:

1. Järvenpään kaupunki myy liitteen 1 mukaisen määräalan kiinteistöistä 186-401-11-146, 186-401-11-68 ja 186-401-11-94 Posti Group Oy:lle kauppahinnalla 62,50 €/k-m<sup>2</sup> liitteenä 2 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.
2. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimusosapuolena.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

3. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan päättämään ostajan myyjälle antamasta vakuudesta maksamattoman kauppahinnan ja siihen liittyvän koron suuruiselle summalle.
4. Posti Group Suomi Oy valtuutetaan hakemaan alueen kaikille osa-alueille rakennusluvut ja suorittamaan rakentamisen maatoita aina perustuksiin saakka omistusoikeuteensa pohjautuen.
5. Päätös sitoo kaupunkia 31.12.2023 saakka.
6. Päätös päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

### **Kokouskäsittely**

Kaupunkikehitysjohtaja Harri Palviainen ja maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selostivat asiaa.

Todettiin kirjoitusvirhe kauppakirjassa; kauppahinnan 3. erästä puuttui nolla (tulee olla 1 875 000). Todettiin, että asia on korjattu teknisenä korjauksena lopulliseen kauppakirjaan.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

Talousohjelmatyöryhmän puolesta, Maankäyttöjohtaja, Tonttipäällikkö, Kaupunkikehitysjohtaja, Hankekehityspäällikkö, Maankäyttösihteeri





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§175, §176, §177

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Oikaisuvaatimus

§178

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupungin hallitukselle**.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivänä kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunginhallitus

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.