



§ 668

Kirkkonummella sijaitsevan Killinmäen hoitolaitoskiinteistön myyminen Kirkkonummen kunnalle (Gillobacka 257-420-1-8, Vanha Rantatie 254)

HEL 2019-008775 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä Kirkkonummen kunnalle (Y-tunnus 0203107-0) Kirkkonummen Killinmäen hoitolaitoksen kiinteistön Gillobacka (kiinteistötunnus 257-420-1-8) 2 900 000 euron velattomasta kauppahinnasta liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia ja muutoksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Peter Haaparinne. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijainti- ja kaavakartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kirkkonummen kunta

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



KYMP sisäinen tiedotus Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Killinmäen vammaisten hoitolaitoksen asukkaat ovat siirtyneet uusiin tiloihin Helsingin rajojen sisällä ja 1970-luvun lopussa alkanut toiminta on päättynyt 31.12.2018. Kiinteistö myydään, koska kaupungilla ei ole rakennetuille tiloille omaa käyttöä. Rakennusten ylläpito tai purkaminen, kiinteistön kaavallinen kehittäminen ja tulevien tonttien myyntiprosessi vaatisi varsin kaukana tulevaisuudessa oleviin tonttitiloihin nähdessä suuria panostuksia.

Kaupunki on viimeisen viiden vuoden aikana markkinoinut kiinteistöä ja käynyt tunnustelevia neuvotteluja useamman potentiaalisen ostajan kanssa. Ne eivät kuitenkaan ole johtaneet hyväksyttävissä oleviin tarjouksiin.

Kiinteistötiedot

Kiinteistön maapalsta sijaitsee Kirkkonummen keskustan, Tolsan ja Jorvaksen taajamien välisellä alueella osoitteessa Vanha Rantatie 254. Matkaa Kirkkonummen keskustaan on runsaat 3 km, muihin taajamiin runsaat 2 km. Lähialueella sijaitsee omakoti- ja haja-asutusalueita sekä pohjoisessa laajoja metsäalueita. Järvipalsta on Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevan ruovikkoisen Gillobackaträsketin lounaispohjukkaa. Kiinteistön maapinta-ala on karttamittauksen mukaan noin 68 ha ja vesiala noin 6 ha. Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Maapalstan rakennettu eteläosa on tasattua piha-aluetta, pohjoisosan ollessa topografisesti hyvin vaihtelevaa, osin pehmeäpohjaista metsää ja jyrkkäreunaista kalliota.

Voimassa olevassa asemakaavassa noin 26 ha on osoitettu hoitolaitoksen toiminnan mukaiseksi YS-tontiksi ja noin 42 ha viher- ja maatalousalueeksi. Voimassa olevassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa noin 20 ha on osoitettu pientalovaltaiseen rakentamiseen (A ja AP), noin po. 11 ha yksityiseen ja julkiseen palvelurakentamiseen (P ja PY) ja noin 37 ha viher- ja yleisiin alueisiin. Maapalstan pohjoisosa kuuluu Kirkkonummen Keskusmetsän inventointialueeseen. Järvipalsta on yleis- ja osayleiskaavatasolla osoitettu luonnonsuojeluun ja se on osa luonnonsuojelualuetta nro Y2003-20933. Asema- ja osayleiskaava ovat liitteenä nro 2.



Hoitolaitoksen alueella on kymmenkunta pääosin vuonna 1979 valmistunutta asuin/hoitolaitosrakennusta sekä huolto- ja talouskeskusrakennukset. Lisäksi siinä sijaitsee kauppaan kuuluva varavoimalakontti. Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöön. Rakennuskannasta käyttöarvoa on arvioitu olevan noin 6 000 htm²:llä. Rakennusten käyttöönotto vaatii kuitenkin korjauksia ja muutostöitä. Rakennuksista ja maaperästä on teetetty ostajalle toimitettuja kunto- ja kunnostustarveselvityksiä. Maaperässä ei ole havaittu pilaantumista.

Neuvottelu ja hinnoittelu

Ostajan kanssa käydyissä virkamiesneuvotteluissa saavutettu neuvottelutulos vastaa päätösehdotusta. Ostajan puolelta kauppa edellyttää Kirkkonummen kunnanvaltuuston päätöstä.

Kauppahinta on mahdollista suorittaa kahdessa erässä. Kauppahinnan ensimmäisestä 1 400 000 euron erästä 400 000 euroa kuitataan Helsingin Killinmäen hoitolaitoksen oikaisematta jäänyttä, perusteettomien vesimaksualennusten kertymää vastaan.

Monimuotoinen kiinteistö on hinnoiteltu kokonaisuutena. Maapohjan ja rakennusten arvojen erottelu on vaikeata, koska rakennusten arvo perustuu niiden käytettävyyteen ja käyttöönottokustannuksiin, jotka vahvasti riippuvat ostajan käyttötarpeesta. Maapalstan arvo rakennuksiin on keskimäärin 42 000 euroa/ha. Järvipalstan arvo on tasoa 12 000 euroa eli noin 2 000 euroa/ha.

Neuvottelutuloksen voidaan katsoa vastaavan kiinteistön markkina-arvoa ja olevan kaupungin kannalta hyväksyttävissä.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myymisestä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Alle 1,5 miljoonan arvoisten sopimusten päättämisen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 3.10.2017 (§ 135) delegoinut viranhaltijatasolle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet



17.12.2019

Asia/5

-
- | | |
|---|--------------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Sijainti- ja kaavakartat |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kirkkonummen kunta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
KYMP sisäinen tiedotus	Liite 1 Liite 2

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2019 § 659