



29.09.2020

Asia/15

## § 572

### Vihdissä sijaitsevan Tervalammen kartanoalueen myynti

HEL 2020-006682 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 15 kokouksen asiana nro 16.

Pöydällepanoehdotus:

Laura Rissanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä \*\*\*\*\*  
2 675 000 euron velattomasta kauppahinnasta liitteenä 1 olevan kaup-  
pakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan  
sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuutta-  
mansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja teke-  
mään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

#### Esittelijän perustelut



Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymässä Helsingin kaupungin toimitilastrategiassa todetaan: ”Kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvokennukset, kuten muut kaupungin omistamat rakennukset, ovat aina käytössä.”

Tervalammen kuntoutuskeskuksen toiminta loppui joulukuussa 2019. Rakennukset on saatu tyhjennettyä ja toimintaan liittyvä laitteisto on saatu purettua kesällä 2020.

Kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä rakennuksille, joten myynti on perusteltua, etenkin ottaen huomioon vanhojen rakennusten korkeat vuosittaiset ylläpito- ja korjauskulut.

#### Kohde ja kiinteistötiedot

Tervalammen kartanoalue sijaitsee Vihdin kaakkoiskulmassa Tervalammen kylässä osoitteessa Lehmuskuja 20. Matkaa kertyy Helsinkiin noin 42 km, Lohjalle 28 km ja Nummelaan noin 12 km. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on noin 254 hehtaaria, josta noin 150 ha on metsätalousmaata, noin 83 ha viljeltyä peltoa ja noin 21 ha niittyä, tontti- ja muuta maata. Oheismateriaalissa nro 1 on tarkempia tietoja kaupan kohteesta.

#### Kaavoitustilanne

Alueella ei ole lainvoimasta asemakaava tai yleiskaavaa lukuun ottamatta muutaman hehtaarin metsäaluetta, joka rajoittuu Nuuksion kansallispuistoon. Valmistelussa oleva Tervalammen osayleiskaava oli nähtävillä vuonna 2016. Osayleiskaavaluonnoksessa pääosa kartanon maista on osoitettu maa- ja metsätalousmaaksi. Kuntoutuskeskuksen laaja pihapiiri on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään (P/s).

#### Rakennuskanta

Alueella on lähes 50 erilaista ja erikuntoista rakennusta. Rakennusten kokonaisala on noin 12 000 m<sup>2</sup>, josta kuntoutujien käytössä on viime vuosina ollut noin 5 000 m<sup>2</sup>. Vuonna 1830 valmistunut noin 400 km<sup>2</sup> kokoinen kartanorakennus on viime vuosina toiminut toimisto- ja hallintorakennuksena. Valtaosa rakennuksista ovat tyydyttävässä kunnossa. Viime vuosina rakennusten huolto- ja ylläpitokustannukset ovat ilman henkilöstömenoja olleet suuruusluokkaa 400 000 euroa vuodessa.

#### Myynti



Myyntin toteuttajaksi valittiin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - tontit yksikön päällikön päätöksellä 54/23.10.2019 Newsec Advisory Finland Oy. Myynti toteutettiin avoimena tarjouskilpailuna siten, että oli mahdollista tehdä tarjous sekä kokonaisuudesta että osista.

Määräaikaan 6.3.2020 mennessä kohteesta tehtiin 6 tarjousta. Korkein tarjous oli 2 622 500 euroa ja seuraavaksi paras oli Vihdin kunnan ja sen yhteistyötahon tekemä 2 070 000 euron tarjous. Vedoten due diligence ehtoon ostajat vetäytyivät kuitenkin tarjouksestaan.

Vetäytymisen johdosta järjestettiin uusi tarjouskilpailu. Uuden tarjouskilpailun tuloksena saatiin kaksi saman suuruista 2 600 000 euron tarjousta ja kolmas 2 200 000 euron tarjous. Korotuskierroksen tuloksena \*\*\*\*\* 2 675 000 euron tarjouksen ja Vihdin kunta yhdessä Vihdin Rakennusurakointi Oy:n kanssa 2 650 000 euron tarjouksen. Kohde esitetään tämän johdosta myytäväksi parhaimman tarjoukseen tehneelle \*\*\*\*\* Tarjottu kauppahinta voidaan katsoa vastaavan kiinteistöjen 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

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

#### Oheismateriaali

1 Tervalampi Myyntiesite

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



29.09.2020

Asia/15

**Ote**

Ostaja

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1