

## Maanhankinta, kiinteistö Kotikumpu 257-460-4-130, Masala

Kunnanhallitus 15.05.2023 § 156

363/10.00.01/2023

Valmistelija	maankäytösinsinööri Aija Aunio, <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Vt. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa  Kunnanhallitus päättää  1 ostaa Lauri Tauno Lipposen ja Pirkko Liisa Lipposen kuolinpesiltä kiinteistön Kotikumpu, kiinteistötunnus 257-450-4-130, liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin kauppahintaan 45 000 euroa.  2 että kunnanjohtaja oikeutetaan tekemään kauppakirjaan vähäisiä tarkistuksia ja valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja siten, että kauppa on allekirjoitettava kahdeksan kuukauden kuluessa kunnanhallituksen päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.  3 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Kirkkonummen kunta on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen Lauri Tauno Lipposen ja Pirkko Liisa Lipposen kuolinpesien omistamasta Kotikumpu nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 257-460-4-130. Kiinteistö sijaitsee Masalassa Metsätorpantiellä noin 600 m etäisyydellä juna-asemasta.  Omistajat ovat hyväksyneet ostotarjouksen. Tarjottu kauppahinta on 45 000 euroa. Kauppahinta perustuu edulliseen sijaintiin ja yleiskaavaan mukaiseen odotusarvoon. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,7699 ha.  <b>Kiinteistön sijainti ja kuvaus</b> Kotikumpu-kiinteistö rajoittuu vuonna 2000 hyväksytyyn Masalan keskustan asemakaavaan. Kunnallistekninen verkosto ulottuu kiinteistön rajalle. Kunta omistaa siihen pohjoispuolelta rajoittuvan kiinteistön 257-460-4-22, sekä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia asemakaavan virkistysalueita.  Maasto on osin vanhaa peltoa ja osin lounaaseen laskeutuva lämmintä metsäistä rinnettä. GTK:n maaperäkartan mukaan pelto on savimaata ja rinne maaperältään kalliota. Maastossa on nähtävissä jäänteitä kivijaloista sekä puutarhakasvillisuudesta. Rinteessä on omistajilta saadun tiedon ja vanhojen ilmakuvienv perusteella ollut asuinrakennus ja alhaalla peltoalueella viljelytoimintaa.

## **Kaavoitustilanne**

Kunnanvaltuuston 6.3.2023 § 13 hyväksymässä, ei vielä lainvoimaisessa Masalan osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu asuntoalueelle (A). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa kerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja erillispientaloja. Aluemerkitä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Kaavaselostuksessa suuntaa antavaksi aluetehokkuudeksi ea laadittaville asemakaavoille arvioidaan 0,30-0,40. Kyseisen kiinteistön pohjoispuolelle, kunnan omstaman kiinteistön 257-460-4-22 alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen liito-oravan kulkuyhteys. Kyseisen kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee lisäksi jo Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 suojeltu muistomerkki, Masalan punaisten haudat (eh 369).

Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 1999 hyväksytty Kirkkonummen yleiskaava 2020. Kiinteistö sijaitsee kaavassa pientalovaltaisella alueella (AP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueelle tulee laatia asemakaava. Kiinteistöllä on yleiskaavan mukaan yksi laskennallinen rakennuspaikka.

Kiinteistö sijaitsee kaavoitusohjelman alempaan odotuskoriin sisältyvän Metsätorppa asemakaavahankkeen alueella.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Hyväksytyn tarjoushinnan 45 000€ mukaan neliöhinnaksi muodostuu 5,84€. Aluetehokkuudella 0.3 arvioituna kiinteistölle voidaan asemakaavassa osoittaa rakennusoikeutta noin 2 300 k-m<sup>2</sup>. Kunta myi vuonna 2022 läheiseltä Tinanpuiston alueelta AP-tontin, jonka asemakaavan mukainen tonttitehokkuus on e=0.3, hintaan 380€/k-m<sup>2</sup>. Tonttimaan neliöhinta on tällöin 114€, ja hintasuhte nk. raakamaan neliöhinnan ja tonttihinnan välillä on 5,1 %.

Nykyinen katu- ja kunnallistekninen verkosto ulottuu kyseiselle kiinteistölle, joten rakentaminen ei lähtökohtaisesti edellytä kunnallisteknisiä investointeja.

Esityslistan liitteet:

- kauppakirja

Esityslistan oheismateriaali:

- kiinteistörekisteriote
- kiinteistörekisterin karttaote
- ilmakuva
- ote Masalan osayleiskaavasta, ei lainvomainen
- ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020
- valokuvia