



15.9.2009

Kiinteistölautakunta
PL 2200 (Katariinankatu 1)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausuntopyyntö 4.9.2009

SIPOON KUNNAN JA HELSINGIN KAUPUNGIN VÄLINEN KIINTEISTÖJEN VAIHTO

Sipoon kunta (Sipoo) ja Helsingin kaupunki (Helsinki) ovat neuvotelleet kiinteistöjen vaihdosta, jossa Sipoo luovuttaisi Helsingille useita Östersundomissa sijaitsevia kiinteistöjä ja määräaloja ja Helsinki luovuttaisi Sipoolle Nikkilässä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta. Sipoon kunnanhallitus on 1.9.2009 päättänyt esittää Helsingille tällaista vaihtoa ja todennut, että vaihto voidaan suorittaa sen jälkeen kun molempien osapuolten osalta on vedetty pois Helsingin hallinto-oikeudessa vireillä olevasta kuntajakolain 20 §:n mukaista taloudellista selvitystä koskevasta [hallinto]riita-asiasta AH- ja AH-2-tontteja koskevat vaateet.

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut toteaa lausuntonaan otsikkoasiassa seuraavaa.

Kuten kunnanhallitus on päätöksessään todennut, Helsingin hallinto-oikeudessa on vireillä Helsingin ja Sipoon välinen hallintoriita-asia, joka koskee kuntajakolain 20 §:ssä tarkoitettua kunnanosalitukseen liittyvää taloudellista selvitystä. Kaupunginhallitus on 9.2.2009 (190 §) valtuuttanut hallintokeskuksen oikeuspalvelut käyttämään kaupungin puhevaltaa tässä hallintoriita-asiassa. Allekirjoittanut kaupunginlakimies toimii Helsingin asiamiehenä.

Hallinto-oikeudelle tehdyssä hakemuksessa Helsinki on vaatinut, että tietty nykyisen Östersundomin alueella sijaitseva Sipoolle kuuluva kiinteä omaisuus osoitetaan Helsingille joko kokonaisina kiinteistöinä tai määräaloina. Vähäinen osa nyt käsiteltävänä olevassa vaihtoluonnoksessa mainittua Sipoon kiinteää omaisuutta on samaa kuin Helsingin



15.9.2009

hallintoriitahakemuksessaan vaatima omaisuus. Päällekkäisyys koskee seuraavia kohteita:

- Kiinteistöön **91-442-2-231** (Björnskogen) kuuluvat yhteensä 0,40 ha:n AH- ja AH-2 -kaavatontit.
- Samaan kiinteistöön kuuluvat yhteensä 0,20 ha:n VL-, et- ja LV-alueet Karhusaarentien ja Kuntokalliontien risteysalueella.
- Samaan kiinteistöön kuuluva 0,13 ha:n LYT-alue samoin Karhusaarentien ja Kuntokalliontien risteysalueella.
- Samaan kiinteistöön kuuluva 4,79 ha:n vesialue.
- Kiinteistöön **91-442-2-232** (Kasaberget) kuuluva 7,35 ha:n vesialue.

Yhteensä kyseessä ovat siten noin 0,77 maa-ha:n (n. 9% Helsingille vaihdossa tulevasta kokonaismaa-alasta) ja noin 12,14 vesi-ha:n alueet. Niiden tarkan arvon määrittäminen on markkinoiden puuttumisen vuoksi hankalaa, mutta kiinteistövirastosta saadun asiantuntija-arvion mukaan alueiden arvo ei yhteensäkään voine ylittää 250.000 euroa. Otaen huomioon, että hallintoriita-asian suora rahamääräinen intressi on Sipoon näkemyksen mukaan ainakin runsaat 90 miljoonaa euroa ja Helsinginkin näkemyksen mukaan noin 5 miljoonaa euroa, on nyt käsiteltävänä olevan vaihtoluonnoksen päällekkäisyyttä hallintoriita-asian kanssa pidettävä myös taloudelliselta merkitykseltään hyvin vähäisenä.

Kiinteistöjen vaihto on tavanomainen maakaarella säännelty kiinteistön saantomuoto, jolla ei ole vaikutusta Helsingin tekemän hallintoriitahakemuksen oikeudellisiin perusteisiin. Se ei vaikeuta hallintoriita-asian ajamista jatkossa.

Hallintoriita-asian käsittely Helsingin hallinto-oikeudessa on kesken eikä ratkaisua ole odotettavissa vielä useaan kuukauteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta saa lisäksi valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten lainvoimaisen ratkaisun saaminen asiassa saattaa lykkyä jopa vuoteen 2011. Kiinteistöjen vaihdon toteuttaminen vaihtoluonnoksen mukaisesti tarkoittaisi siten sitä, että Helsinki saa osan vaatimistaan alueista omistukseensa huomattavasti aikaisemmin. Ajan voittamisen näkökulmasta kiinteistöjen vaihtoa on pidettävä myös taroituksenmukaisena.

Jos vaihto toteutuu, Helsingillä ei enää ole oikeussuojan tarvetta hallinto-oikeudessa siltä osin kuin Helsingin vaatimat alueet tulevat kaupungin omaisuudeksi jo vaihdon yhteydessä. Sipoon kunnanhallituksen päätöksessään asettamaan vaatimuksista luopumista koskevaan ehtoon voidaan tämän vuoksi suostua.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 29 B
Helsinki 10
<http://www.hel.fi>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 31036173

Tilinro

800010-70396362

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



15.9.2009

Ehto täytettäisiin käytännössä siten, että sen jälkeen kun Sipoon ja Helsingin toimivaltaisten toimielinten vaihdon hyväksymistä koskevat päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi, mutta ennen vaihtokirjan allekirjoittamista, oikeuspalvelut ilmoittaa hallinto-oikeudelle, että Helsinki luopuu hallintoriitahakemuksen B5 kohdassa tarkoitettua vaatimuksesta siltä osin kuin se koskee kiinteistöllä sijaitsevia AH- ja AH-2 -kaavatontteja.

Jos vaihto toteutuu, oikeuspalvelut ilmoittaa samassa yhteydessä myös muita edellä mainittuja päällekkäisalueita koskevista vaatimuksista luopumisesta.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sami Sarvilinna
kaupunginlakimies