



02.09.2013

Kaj/2

§ 858

V 11.9.2013, Kiinteistöjen vaihtaminen Vuosaassa ja Munkkiniemessä

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2013 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 2 200 000 eurolla päätösehdotuksen kohdan B mukaisten kiinteistökauppojen rahoittamiseksi.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteen 1 mukaiset kauppakirjat ***** Oy Grönblom Ab:n ja Notholmen Ab:n kanssa osin ostajien toimesta perustettavan Kiinteistö Oy Munkkiniemenranta 47 -nimisen yhtiön lukuun, sekä tekemään niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjat
- 2 Kartat Vuosaari
- 3 Kartat Munkkiniemi

Otteet

Ote
Vuosaaren Uutelan tilojen omistajat

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A



Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2013 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 2 200 000 eurolla päätösehdotuksen kohdan B mukaisten kiinteistökauppojen rahoittamiseksi.

B

Kaupunginhallitus päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteen 1 mukaiset kauppakirjat ***** Oy Grönblom Ab:n ja Notholmen Ab:n kanssa osin ostajien toimesta perustettavan Kiinteistö Oy Munkkiniemenranta 47 -nimisen yhtiön lukuun, sekä tekemään niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

Kaupunki on neuvotellut maanomistajien kanssa Vuosaaren Uutelan Halkullanniemessä sijaitsevien 5,16 hehtaarin tilojen vaihtamisesta kaupungin Munkkiniemessä omistamaan rakennusoikeudeltaan 1 200 k-m²:n suuruiseen rakentamattomaan pientalotonttiin.

Kaupungille hankittavaksi ehdotettava kiinteistökokonaisuus

Uutelan Halkullanniemessä sijaitseva kokonaisuus koostuu niemenkärjestä ja siihen kävelysillalla yhdistetystä Nuottasaaresta. Mannerosa on topografisesti hyvin vaihtelevaa sekametsää, kalliota ja pihapiiriä. Nuottasaari on loivapiirteistä harvaa metsikköä, jonka eteläosassa sijaitsee pieni hiekkaranta. Uutelan kokonaisuudella on rantaviivaa noin 1,0 km, josta noin puolet mantereella ja puolet noin 2,0 hehtaarin suuruudessa Nuottasaaresta.

Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Yleiskaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Mannerosalla sijaitsee jugendhuvila, joka lienee rakennettu 1800/1900 -lukujen taitteessa. Ikkunat on myöhemmin uusittu tyyliin sopimattomalla tavalla. Kaksikerroksisen huvilan kerrosala on noin 275 k-m², minkä lisäksi kellarissa sijaitsee matalaa säilytystilaa. Rakennus on ollut pitkään tyhjiällä; alakerran lattia on osittain painunut, siinä on kosteusvaurioita ja tiilikatossa on vaurioita. Rakennuksen sisustus- ja varustetaso on nykytasoon nähden vaatimaton ja sen kunto on heikko/välttävä. Pihapiirissä sijaitsee lisäksi vanha vaatimaton rantasauna sekä vähäarvoisia talousrakennuksia.



Nuottasaarella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu heikkokuntoinen, noin 140 k-m²:n suuruinen kesämökki, joka on purkukypsä.

Kartat kiinteistöistä ovat liitteinä 2.

Vaihdossa luovutettava tontti

Vanhan Munkkiniemen länsireunassa, Turunväylän ja rannan välissä sijaitseva tontti on kooltaan 3 899 m². Kolmiomainen tontti on maastoltaan loivasti lounaaseen viettävää kalliota ja metsikköä.

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana (A/s). Rakennusoikeus on 1 200 k-m². Rakennusala on sijoitettu tontin lounaisreunaan.

Kartat vaihdossa luovutettavaksi ehdotetusta tontista ovat liitteenä 3.

Vaihtokohteiden hinnoittelu

Munkkiniemen tontin vaihtoarvoksi on neuvotteluissa saatu 2.200.000 euroa, mikä vastaa noin 1.830 euroa/kem². Vaihtoarvoa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja nykyisessä markkinatilanteessa käypää arvoa vastaavana.

Halkullanniemen kiinteistökokonaisuuden vaihtoarvoksi on neuvotteluissa saatu 2.100.000 euroa, josta mannerosan osuus on 1.470 000 euroa ja Nuottasaaren 630.000 euroa. Rakennusten tekninen arvo on tasoa 100.000 euroa, jolloin maapohjan kokonaisarvoksi saadaan 2.000.000 euroa, mikä vastaa noin 39 euroa maaneliömetriltä. Koko kauppahinnalla jaettaessa maapohjan yksikköhinnaksi saadaan noin 41 euroa maaneliömetriltä. Vaihtoarvoa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja nykyisessä markkinatilanteessa käypää arvoa vastaavana. Vaihtoarvo on myös kaupungin maanhankinnassaan noudattaman hinnoittelun mukainen.

Neuvottelutuloksen mukaisesti kaupunki luovuttaa Munkkiniemen tontin ja saa lisäksi välirahana arvojen erotuksen 100 000 euroa.

Teknisesti vaihto tehdään kolmella erillisellä kauppakirjalla liitteestä 1 ilmenevin tavoin.

Esittelijän kannanotto

Uutelan kiinteistökokonaisuus rajoittuu kaupungin omistamaan Uutelan virkistysalueeseen. Vaihdon jälkeen Halkullanniemi olisi yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Vaihto edistäisi Uutelan virkistysalueen kehittämistä ja muodostaisi Nuottasaaren kanssa maisemallisesti upean retkikohteen hiekka- ja kalliorantoineen.



Huvilasta pihapiireineen on teknisesti muodostettavissa erikseen myytävissä oleva rakennuspaikka, mikäli kaupungilla ei ole mittavaa ja kallista entistämistä vaativalle huvilalle käyttöä. Erottaminen on mahdollista tehdä vaikeuttamatta maisemallisesti ja virkistysarvoltaan tärkeiden alueiden käyttömahdollisuuksia.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjat
- 2 Kartat Vuosaari
- 3 Kartat Munkkiniemi

Otteet

Ote

Vuosaaren Uutelan tilojen
omistajat

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 02.05.2013 § 217

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta L4 T3, Halkullanniemi 10; kiinteistökartta F4 S3, Munkkiniemenranta 47

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 1 mukaiset kauppakirjat ***** Oy Grönblom Ab:n ja Notholmen Ab:n kanssa sekä tekemään niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia. Kaupungin myymä tontti ostetaan edellä mainittujen toimesta perustettavan Kiinteistö Oy Munkkiniemenranta 47 -nimisen yhtiön lukuun.



Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2013 talousarvion kohdalta 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön vaihdon toteuttamiseksi tarvittava 2.200.000 euron suuruinen määräraha.

Lautakunta toteaa, että teknisesti kolmena kauppana tehtävässä vaihdossa kaupunki luovuttaa rakentamattoman pientalotontin Munkkiniemestä (Munkkiniemenranta 47, 91-30-32-11, rakennus-oikeus 1 200 k-m²) ja saa noin 5,16 hehtaarin suuruisen rantakokonaisuuden rakennuksineen Vuosaaren Uutelan Halkullanniemestä (Halkullanniemi 10 / Nuottasaari, 91-435-5-8 ja 91-435-5-56) sekä 100.000 euron suuruisen välirahan. Uutelan kokonaisuudella on rantaviivaa noin 1,0 km, josta noin puolet mantereella ja puolet kävelysillalla varustetussa noin 2,0 hehtaarin suuruudessa Nuottasaassa.

Lautakunta toteaa lisäksi, että Uutelan kiinteistökokonaisuus rajoittuu kaupungin omistamaan Uutelan virkistysalueeseen. Vaihdon jälkeen Halkullanniemi olisi yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Vaihto edistäisi Uutelan virkistysalueen kehittämistä.

18.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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