



02.09.2013

Kaj/1

§ 857

V 11.9.2013, Kiinteistöjen ostaminen Östersundomista ja Ultunasta

HEL 2013-010496 T 10 01 00

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 yhteensä 11 400 000 eurolla, josta 9 650 000 euroa päätösehdotuksen kohdan B kaupan rahoittamiseksi, 50 000 euroa päätösehdotuksen kohdan C kaupan rahoittamiseksi ja 1 700 000 euroa päätösehdotuksen kohdan D kaupan rahoittamiseksi.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan liitteen 1 kauppakirjaluonnoksen mukaisen kaupan ***** kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevasta määräalasta kiinteistöstä Karlvik RN:o 6:593 (kiinteistötunnus 91-442-6-593) ja kiinteistöstä Lassbengts RN:o 3:68 (91-442-3-68) rasituksista vapaana 9 650 000 euron kauppahinnasta, sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Kauppa saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan A määrärahaylityksen.

C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan liitteen 2 kauppakirjaluonnoksen mukaisen kaupan Oy Itäkartano Ab:n (Y-tunnus 0937116-6) kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevista kiinteistöistä Riebergsvägarna RN:o 6:492 (91-442-6-492), Björnmossevägarna RN:o 6:544 (91-442-6-544), Björnmossevägarna 2 RN:o 6:585 (91-442-6-585), Landbon nirkot RN:o 6:550 (91-442-6-550) ja K 307 RN:o 6:339 (91-442-6-339) rasituksista vapaana 50 000 euron kauppahinnasta, sekä tekemään kauppakirjaan vähäisiä tarkistuksia.

Kauppa saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan A määrärahaylityksen.

D



Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan liitteen 3 kauppakirjaluonnoksen mukaisen kaupan ***** kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevista kiinteistöistä Björkboda RN:o 6:134 (91-442-6-134) ja Björkboda I RN:o 6:150 (91-442-6-150) rasituksista vapaana 1 700 000 euron kauppahinnasta, sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Kauppa saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan A määrärahaylityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos 1
- 2 Kauppakirjaluonnos 2
- 3 Kauppakirjaluonnos 3
- 4 Tarjoukset
- 5 Kartta

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen 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 yhteensä 11 400 000 eurolla, josta 9 650 000 euroa päätösehdotuksen kohdan B kaupan rahoittamiseksi, 50 000 euroa päätösehdotuksen kohdan C kaupan rahoittamiseksi ja 1 700 000 euroa päätösehdotuksen kohdan D kaupan rahoittamiseksi.

B



Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan liitteen 1 kauppakirjaluonnoksen mukaisen kaupan ***** kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevasta määräalasta kiinteistöstä Karlvik RN:o 6:593 (kiinteistötunnus 91-442-6-593) ja kiinteistöstä Lassbengts RN:o 3:68 (91-442-3-68) rasituksista vapaana 9 650 000 euron kauppahinnasta, sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Kauppa saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan A määrärahaylityksen.

C

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan liitteen 2 kauppakirjaluonnoksen mukaisen kaupan Oy Itäkartano Ab:n (Y-tunnus 0937116-6) kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevista kiinteistöistä Riebergsvägarna RN:o 6:492 (91-442-6-492), Björnmossevägarna RN:o 6:544 (91-442-6-544), Björnmossevägarna 2 RN:o 6:585 (91-442-6-585), Landbon nirkot RN:o 6:550 (91-442-6-550) ja K 307 RN:o 6:339 (91-442-6-339) rasituksista vapaana 50 000 euron kauppahinnasta, sekä tekemään kauppakirjaan vähäisiä tarkistuksia.

Kauppa saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan A määrärahaylityksen.

D

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan liitteen 3 kauppakirjaluonnoksen mukaisen kaupan ***** kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevista kiinteistöistä Björkboda RN:o 6:134 (91-442-6-134) ja Björkboda I RN:o 6:150 (91-442-6-150) rasituksista vapaana 1 700 000 euron kauppahinnasta, sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Kauppa saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kohdan A määrärahaylityksen.

Esittelijä

Tarjous

Myyjien kanssa on päästy päätösehdotusten mukaisiin neuvottelutuloksiin. Tarjoukset ovat liitteenä 4.

Kiinteistötiedot

Kiinteistöt Karlvik ja Lassbengts (pätösehdotus B)

Noin 79,4 hehtaarin suuruinen määräala kiinteistöstä Karlvik koostuu useasta palstasta. Landbon pohjoispuolella sijaitseva yli 30 hehtaarin



suuruinen yhtenäinen alue on maastoltaan tasaista ja kovapohjaista metsää. Landbon eteläpuolella on vastaava noin hehtaarin 18 suuruinen alue. Östersundomin yleiskaavan luonnosvaihtoehdossa B alue on osoitettu pientalovaltaiseksi rakentamisalueeksi ja eteläpuoleinen alue yhdyskuntatekniseksi rakentamisalueeksi. Määräalaan kuuluu myös Landbon alueelta asemakaavan mukaista katu-, puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä pieni liiketontti.

Dammenin ja Kartanon palstat ovat osin viljeltyä peltomaata ja osin kovapohjaista metsämaata; palstojen yhteispinta-ala on noin 15,3 hehtaaria. Yleiskaavaluonnoksessa noin puolet alueesta on kaavailtu townhouse- ja kerrostalovaltaiseksi rakentamisalueeksi ja loput viheralueeksi (puronvarren viherkäytävä).

Myyjille jää hallintaoikeus noin 6,8 hehtaarin suuruisiin peltoalueisiin 31.12.2018 asti. Myyjät ovat sitoutuneet luopumaan hallintaoikeudesta korvauksetta, mikäli kaupunki tarvitsee peltoalueet tai osan niistä omaan käyttöönsä aikaisemmin.

Korsnäsin rantapalsta on etelään viettävää peltoa, joka yleiskaavassaluonnoksessa on kaavailtu townhouse-valtaiseksi rakentamisalueeksi; palstan pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria.

Kiinteistön Lassbengts itäinen palsta on kovapohjaista metsää; palstan pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Yleiskaavanluonnoksessa alue on kaavailtu pientalovaltaiseksi ja hallimaisten rakennuksien rakentamisalueeksi. Pienempi noin 1 hehtaarin suuruinen läntinen palsta on kaavailtu virkistysalueeksi.

Oy Itäkartano Ab:n kiinteistöt (päätoisehdotus C)

Kiinteistöjen yhteispinta-ala on noin 5,6 hehtaaria ja se koostuu voimassa olevan asemakaavan mukaisista katu-, puisto- ja lähivirkistysalueista.

Kiinteistöt Björboda ja Björkboda I (päätoisehdotus D)

Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria. Rakennettu eteläosa on hoidettua piha- ja puutarha-aluetta ja se rajoittuu Korsnäsinlahteen. Pohjoisosassa on kovapohjaista metsikköä.

Kiinteistöllä Björkboda sijaitsee vuonna 1950 rakennettu ja useaan otteeseen kunnostettu puurakenteinen omakotitalo. Osittain kaksikerroksinen talo on kooltaan noin 180 kem². Rakennuksessa on suora sähkölämmitys. Rakennus on välttävissä kunnossa ja varustetasoltaan keskitasoa. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi vierasmökki ja piharakennuksia. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston. Jätevedet johdetaan saostuskaivojen kautta maastoon.



Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöille on osoitettu noin 1 160 kem² pientalorakennusoikeutta. Yleiskaavaluonnoksessa alue on kaavailtu townhouse- ja kerrostalovaltaiseksi rakentamisalueeksi.

Myyjälle jää kiinteistöjen hallintaoikeus 31.12.2016 asti. Kauppahinnasta maksetaan 1 650 000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 50 000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajien kanssa käydyissä yhteisneuvotteluissa on päästy tarjousten mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistöjen ostamisesta kaupungille. Kokonaiskauppahinta on 11 400 000 euroa. Koko pinta-alalle laskettuna kauppahinta on noin 12,55 euroa/maa-m² ja vastaa kaupungin Östersundomissa noudattamaa hinnoittelua ja toteutuneiden vastaavien kauppojen hintatasoa.

Landbon katualueet ja rakennetun alueen puistoalueet siirtyvät kaupungille korvauksetta maanomistajien ja Sipoon kunnan vuonna 1991 solmiman kaavoitussopimuksen mukaisesti. Näiden alueiden kokonaispinta-ala on noin 13 hehtaaria.

Vuoden 2008 jälkeisten kaupungille hankittujen alueiden keskihinta on noin 26 euroa/m². Kaupan myötä keskihinta laskisi noin 23 euroon/m².

Kokonaiskauppahintaa voidaan kiinteistöjen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistön käypää arvoa vastaavana.

Kaupun perustelut

Pinta-alaltaan laaja (yhteensä noin 91 hehtaaria) kauppa täydentää ja yhdistää kaupungin maanomistusta Östersundomin keskiosissa, jossa kaupungin maanomistus vielä on melko vähäistä. Kaupan jälkeen kaupunki omistaisi noin 70 % Porvoonväylän pohjoispuolisista alueista (ilman kansallispuistoaluetta ja Landbon omakotitontteja).

Osa alueista on strategisesti hyvin tärkeitä alueen infrastruktuurin toteuttamisen kannalta. Ne helpottavat Uuden Porvoontien muuttamista alueen pääkaduksi ja mahdollistavat Karhusaaren ja sillä kaupungin maiden kehittämisen vaatiman uuden katu- ja siltayhteyden toteuttamisen. Kaupunki saisi myös Porvoonväylän varrelle kaavailun energiatuotantoalueen omistukseensa.

Dammenin palsta Östersundomin Kartanon länsipuolella yhdistää kaupungin aiemmin hankkimia alueita kaavailun metroaseman kupeessa. Lisäksi palstaan kuuluu tärkeän viherkäytävän keskeinen



osa ja Porvoonväylän alikulku, joka mahdollistaa vapaan kulkemisen moottoritien ali.

Kaupan myötä kaupunki saisi omistukseensa koko Landbon pientaloalueen yhteyteen suunnitellun laajan pientalovaltaisen alueen. Lisäksi puronvarren tärkeä viheryhteys Natura-alueen ja kansallispuiston välillä tulisi valtaosin kaupungin omistukseen.

Östersundomin kaavoitusta ja toteutusta helpottava kauppa on kaupungin harjoittaman maapolitiikan sekä kaupunkivaltuuston 2013-2016 strategiaohjelman elinkeino- ja asuntotavoitteiden mukainen.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 290 hehtaaria maata eli noin 43 % maa-alueesta. Tähän tämän kaupan tuoma 91 hehtaarin pinta-alan lisäys olisi merkittävä, ja kaupungin maanomistus nousisi 46 %. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee karttaliitteestä 5.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos 1
- 2 Kauppakirjaluonnos 2
- 3 Kauppakirjaluonnos 3
- 4 Tarjoukset
- 5 Kartta

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

Päätöshistoria



02.09.2013

Kaj/1

Kiinteistölautakunta 22.08.2013 § 420

HEL 2013-010496 T 10 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 1 mukainen kauppakirja ***** kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevasta määräalasta kiinteistöstä Karlvik RN:o 6:593 (kiinteistötunnus 91-442-6-593) ja kiinteistöstä Lassbengts RN:o 3:68 (91-442-3-68) rasituksista vapaana 9 650 000 euron kauppahinnasta sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Myyjille jää hallintaoikeus noin 6,8 hehtaarin suuruisiin peltoalueisiin 31.12.2018 asti. Myyjät ovat sitoutuneet luopumaan hallintaoikeudestaan korvauksetta, mikäli kaupunki tarvitsee peltoalueet tai osan niistä omaan käyttöönsä aikaisemmin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kaupan toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 2 mukainen kauppakirja Oy Itäkartano Ab:n (Y-tunnus 0937116-6) kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevista kiinteistöistä Riebergsvägarna RN:o 6:492 (91-442-6-492), Björnmossevägarna RN:o 6:544 (91-442-6-544), Björnmossevägarna 2 RN:o 6:585 (91-442-6-585), Landbon nirkot RN:o 6:550 (91-442-6-550) ja K 307 RN:o 6:339 (91-442-6-339) rasituksista vapaana 50 000 euron kauppahinnasta sekä tekemään kauppakirjaan vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kaupan toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 3 mukainen kauppakirja ***** kanssa Östersundomin kylässä sijaitsevista kiinteistöistä Björkboda RN:o 6:134 (91-442-6-134) ja Björkboda I RN:o 6:150 (91-442-6-150) rasituksista vapaana 1 700 000 euron



kauppahinnasta sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Myyjälle jää kiinteistöjen hallintaoikeus 31.12.2016 asti. Kauppahinnasta maksetaan 1 650 000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 50 000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kaupan toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa lisäksi, että pinta-alaltaan laaja (yhteensä noin 91 hehtaaria) kauppa täydentää ja yhdistää kaupungin maanomistusta Östersundomin keskiosissa, jossa kaupungin maanomistus vielä on melko vähäistä. Osa alueista on strategisesti hyvin tärkeitä alueen infrastruktuurin toteuttamisen kannalta. Ne helpottavat Uuden Porvoontien muuttamista alueen pääkaduksi ja mahdollistavat Karhusaaren ja sillä kaupungin maiden kehittämisen vaatiman uuden katu- ja siltayhteyden toteuttamisen. Kaupunki saisi myös Porvoonväylän varrelle kaavaillun energiatuotantoalueen omistukseensa. Kaupan myötä kaupunki saisi omistukseensa koko Landbon pientaloalueen yhteyteen suunnitellun laajan pientalovaltaisen alueen. Lisäksi puronvarren tärkeä viheryhteys Natura-alueen ja kansallispuiston välillä tulisi valtaosin kaupungin omistukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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