



16.04.2012

Kaj/1

## § 370

### V Sipoon kunnan omistamien kiinteistöjen ostaminen Östersundomista

Pöydälle 16.04.2012

HEL 2012-003265 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat
- 3 Helsingin maanomistus Östersundomissa

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteen 1 mukaisen kauppakirjan Sipoon kunnan kanssa sekä tekemään siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 33 000 000 eurolla Sipoon kunnan omistamien Östersundomissa sijaitsevien kiinteistöjen ostamista varten.

#### Tiivistelmä

Ehdotuksen mukaisen kaupan kohteena ovat kaikki Sipoon kunnan Östersundomissa omistamat kiinteistöt, yhteisalaltaan noin 45,5



hehtaaria. Ne sijaitsevat kahdessa palstassa, toinen Landbon eritasoliittymän lounaispuolella ja toinen Karhusaaren luoteisrannalla.

Kokonaiskauppahinta on 33 miljoonaa euroa, joka maksetaan kolmessa yhtä suuressa erässä, kaupantekohetkellä, 31.12.2013 ja 31.12.2014.

Kauppahinnan pääosa, 25.000.000 euroa kohdistuu voimassa olevan asemakaavan noin 89 000 k-m<sup>2</sup>:n liike-, toimisto- ja asuinrakennus-oikeuteen Porvoonväylän Landbon eritasoliittymän vieressä. Alueen arvosta on saavutettu yhteisymmärrys käytyjen neuvottelujen ja yhdessä valittujen ulkopuolisten asiantuntijoiden avulla. Muiden alueiden arvon osalta saavutettu neuvottelutulos vastaa alueen kaupoissa noudatettuja hinnoitteluperiaatteita.

Kauppa edesauttaa Östersundomin kaavoitusta ja toteutusta, on taloudellisesti perusteltu ja kaupungin harjoittaman aktiivisen maapolitiikan periaatteiden mukainen.

## Esittelijä

### Kauppakirja

Sipoon kunnan kanssa on päästy liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kauppakirjan ehdot ovat tavanomaisesti kiinteistökaupoissa sovelletut. Kauppahinnan maksamisen on edellytetty tapahtuvan kolmessa yhtä suuressa erässä, ensimmäinen erä kaupanteon yhteydessä ja loput kaksi erää ensi ja sitä seuraavan vuoden lopussa.

Kauppa edellyttää Sipoon kunnanvaltuuston hyväksyntää. Asia on tarkoitus saattaa siellä päätettäväksi toukokuun alussa.

### Kiinteistötiedot

Rakentamattomien kiinteistöjen kohdekartat ovat liitteenä 2.

Östersundomin Keskuksen palsta sijaitsee Landbon eritasoliittymän lounaispuolella ja Sakarinmäen koulun länsipuolella. Palsta rajoittuu Porvoonväylään, Knutersintiehen ja Uuteen Porvoontiehen sekä lännessä peltoalueisiin. Palstan pinta-ala on noin 28,5 ha. Maastoltaan se on pääosin alavaa peltoa ja niittyä, itäreunan ollessa topografisesti vaihtelevaa kalliota ja metsää.

Voimassa olevassa asemakaavassa on viisi liike-, toimisto- ja asuinkorttelia, joiden yhteisala on noin 14,6 hehtaaria. Kokonaisrakennusoikeus on noin 89.000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 43 % voidaan toteuttaa asuntoina. Östersundomin yleiskaavan luonnosvaihtoehdossa B, jonka Östersundom-toimikunta 9.2.2012 päätti esittää kunnille



jatkosuunnittelun pohjaksi, tilukset ovat koillisosaltaan erityissuunnittelu/liikekeskusta-alueetta (ES-2) ja muutoin pääosin kerros- ja kaupunkientalovaltaista asuntoaluetta kaavaillun metroaseman molemmin puolin.

Karhusaaren palsta sijaitsee Karhusaaren luoteisrannan ja Karhusaarentien välisellä alueella. Idässä palsta rajoittuu metsiin ja harvaan haja-asutukseen. Palstan pinta-ala on noin 17 ha. Maastoltaan se on topografisesti vaihtelevaa metsää.

Voimassa olevassa asemakaavassa palsta on pääosin lähivirkistysaluetta. Karhusaarentien ja Karhutorpantien risteyksessä sijaitsee noin 2,2 hehtaarin kokoinen yleisten rakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeus on 3.000 k-m<sup>2</sup>. Östersundomin yleiskaavan luonnosvaihtoehdossa B tilukset ovat pääosin kaupunkientalovaltaista asuntoaluetta. Rantaan on sijoitettu yleinen rantaraitti.

Molemmat palstat kuuluvat Helsingin kaupungin 23.6.2008 (§ 943) yleiskaavan laatimista varten määräämään rakennuskieltoalueeseen.

#### Käydyt neuvottelut

Östersundomin keskuksen asemakaava on laadittu tämänhetkisestä poikkeaviin olosuhteisiin ja on toiminnallisesti monelta osin vanhentunut. Voimassa oleva asemakaava on kuitenkin alueen arvonmäärityksen lähtökohtana. Alueen arvosta on saavutettu yhteisymmärrys käytyjen neuvottelujen ja yhdessä valittujen ulkopuolisten asiantuntijoiden avulla. Alueen arvo on neuvottelutuloksen mukaan 25 miljoonaa euroa, mikä keskimäärin vastaa noin 280 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Karhusaaren Y-tontin osuus kauppahinnasta on noin 1,3 miljoonaa euroa, vastaten noin 60 euroa/maa-m<sup>2</sup>. Muiden alueiden osuus kauppahinnasta on noin 6,7 miljoonaa euroa, vastaten noin 23 euroa/maa-m<sup>2</sup>. Karhusaaren ranta-alueiden arvoa nostava osuus huomioon ottaen yksikköhinta vastaa alueen kaupoissa noudatettuja hinnoitteluperiaatteita.

Kiinteistöjen rakennusoikeus, sijainti ja luonne huomioon ottaen kauppahintaa voi pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistöjen käypää arvoa vastaavana.

#### Kaupan perustelut

Esillä olevan maakaupan toteutuminen on merkittävä lisäys kaupungin maaomaisuuteen Östersundomin keskialueilla, jossa kaupungin



maanomistus on vähäistä. Kaupan kohteena olevat maat rajoittuvat osittain kaupungin ennestään omistamiin maihin.

Kiinteistöjen hankinta helpottaa Östersundomin keskeisesti sijaitsevien alueiden kaavoitusta ja toteutusta ja on siten kaupungin harjoittaman aktiivisen maapolitiikan periaatteiden mukainen. Tämä ja samaan aikaan tehtävä toinen kauppa, jolla kaupunki myy Sipoon kunnalle Majvikissa omistamansa pienehköt alueet, ovat omiaan helpottamaan Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelua ja toteutusta myös Sipoon puoleisella yleiskaava-alueella.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1.055 ha maata eli noin 36 % maa-alueesta. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee liitteestä 3.

### Määrärahatarve

Vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi on yli 2 milj. euron suuruisiin kiinteistön ostoihin ja lunastuksiin varattu 7,5 milj. euroa. Talousarvioita laadittaessa ei esityksen mukainen Sipoon kunnan kanssa tehtävä 33 milj. euron kauppa ollut tiedossa vaan määrärahatarve perustui muihin kaupungin kannalta tärkeisiin maanhankintoihin. Kiinteistöjen omistusoikeuden siirtyessä sopimuksen mukaisesti heti Helsingin kaupungille, investointimenot kirjataan kokonaisuudessaan vuodelle 2012, vaikka kauppahinta maksetaan kolmessa yhtä suuressa erässä vuosina 2012–2014. Tästä syystä kaupunginvaltuustolle esitetään mainittuun talousarviokohtaan 33 milj. euron ylitysoikeus. Mikäli kaupunginvaltuuston päätös on myönteinen, kaupunginhallitus tulee osoittamaan täytäntöönpanopäätöksellään 33 milj. euron määrärahat kiinteistölautakunnan käyttöön po. kiinteistöjen ostoa varten.

### Kaupunginhallituksen kannanotto

Ehdotettu kauppa edesauttaa merkittävästi Östersundomin alueen suunnittelua ja toteutusta ja myös kuntien yhteisen yleiskaavan laadintaa ja on tulevaisuutta tarkastellen taloudellisesti perusteltu. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

### Liitteet

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat
- 3 Helsingin maanomistus Östersundomissa

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 146

HEL 2012-003265 T 10 01 00

Kiinteistökartta M7 R3 ja S1, Knutersintie ja Karhusaarentie

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 1 mukainen kauppakirja Sipoon kunnan kanssa sekä tekemään siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

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

Lautakunta toteaa, että kaupan kohteena ovat kaikki Sipoon kunnan Östersundomissa omistamat kiinteistöt, yhteisalaltaan noin 45,5 hehtaaria. Ne sijaitsevat kahdessa palstassa, toinen Landbon eritasoliittymän lounaispuolella ja toinen Karhusaaren luoteisrannalla. Kokonaiskauppahinta on 33.000.000 euroa, joka maksetaan kolmessa yhtä suuressa erässä, kaupantekohetkellä, 31.12.2013 ja 31.12.2014.

Kauppahinnan pääosa, 25.000.000 euroa kohdistuu voimassa olevan asemakaavan noin 89 000 k-m<sup>2</sup>:n liike-, toimisto- ja asuinrakennus-oikeuteen Porvoonväylän Landbon eritasoliittymän vieressä. Alueen arvosta on saavutettu yhteisymmärrys käytyjen neuvottelujen ja yhdessä valittujen ulkopuolisten asiantuntijoiden avulla. Muiden alueiden arvon osalta saavutettu neuvottelutulos vastaa alueen kaupoissa noudatettuja hinnoitteluperiaatteita.

Lautakunta toteaa lisäksi, että kauppa edesauttaa Östersundomin kaavoitusta ja toteutusta ja että se siten on kaupungin harjoittaman aktiivisen maapolitiikan periaatteiden mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila



16.04.2012

Kaj/1

---

Lisätiedot

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

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566