



09.05.2012

Kaj/4

§ 106

Köp av fastigheter som ägs av Sibbo kommun i Östersundom

HEL 2012-003265 T 10 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att upprätta ett köpebrev med Sibbo kommun i enlighet med bilaga 1 och att göra eventuella små justeringar i det.

B

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget med 33 000 000 euro för köp av fastigheter som är belägna i Östersundom och som ägs av Sibbo kommun.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat
- 3 Helsingin maanomistus Östersundomissa

Beslutsförslag

A

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att upprätta ett köpebrev med Sibbo kommun i enlighet med bilaga 1 och att göra eventuella små justeringar i det.

B

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget med 33 000 000 euro för köp av



09.05.2012

Kaj/4

fastigheter som är belägna i Östersundom och som ägs av Sibbo kommun.

Sammandrag

Enligt förslaget omfattar affären alla fastigheter som Sibbo kommun äger i Östersundom. Den totala ytan på fastigheterna är cirka 45,5 hektar. De är belägna på två lotter, den ena sydväst om Landbo planskilda anslutning och den andra på den nordvästliga stranden på Björnsö.

Den totala köpesumman är 33 miljoner euro, som betalas i tre lika stora poster, vid tidpunkten för köpslutet, 31.12.2013 och 31.12.2014.

Huvuddelen av köpesumman, 25 000 000 euro, gäller den i den gällande detaljplanen upptagna affärs- kontors- och bostadsbyggrätten på cirka 89 000 m² vy intill Landbo planskilda anslutning vid Borgåleden. Samförstånd angående värdet på området har uppnåtts genom förhandlingar och med hjälp av gemensamt utvalda externa experter. I fråga om värdet på de övriga områdena motsvarar det uppnådda förhandlingsresultatet prissättningsprinciperna som tillämpats vid affärer i området.

Affären främjar planläggningen och utbyggnaden av Östersundom, och den är ekonomiskt motiverad och förenlig med principerna för stadens aktiva markpolitik.

Föredraganden

Köpebrev

Ett förhandlingsresultat som stämmer överens med utkastet till köpebrev i bilaga 1 har uppnåtts med Sibbo kommun. Villkoren i köpebrevet är de som i vanliga fall tillämpas vid fastighetsaffärer. Betalningen av köpesumman har förutsatts ske i tre lika stora poster, den första vid tidpunkten för köpslutet och de två övriga i slutet av nästa och därpå följande år.

Affären förutsätter godkännande av Sibbo kommunfullmäktige. Det är meningen att ärendet tas upp för beslut i kommunfullmäktige i början av maj.

Fastighetsuppgifter

Objektkartor på de obebyggda fastigheterna finns i bilaga 2.

Lotten i Östersundoms Centrum ligger sydväst om Landbo planskilda anslutning och väster om Zachrisbackens skola. Lotten gränsar till Borgåleden, Knutersvägen och Nya Borgåvägen samt i väster till



09.05.2012

Kaj/4

åkerområden. Lotten har en yta på cirka 28,5 ha. Dess terräng är huvudsakligen låg åker och äng, medan den östra kanten är topografiskt varierande berg och skog.

I den gällande detaljplanen finns fem affärs-, kontors- och bostadskvarter med en sammanlagd yta på cirka 14,6 hektar. Den totala byggrätten är cirka 89 000 m² vy, varav ungefär 43 % kan förverkligas i form av bostäder. I utkastalternativ B till generalplan för Östersundom, som Östersundom-kommittén 9.2.2012 beslutade föreslå kommunerna som underlag för den fortsatta planeringen, är de nordostliga delarna av ägorna specialplaneringsområde/område för affärscentrum (ES-2) och resten huvudsakligen bostadsområde dominerat av flervåningshus och stadssmåhus på båda sidorna om den planerade metrostationen.

Lotten på Björnsö ligger i området mellan Björnsös nordvästliga strand och Björnsövägen. I öster gränsar lotten till skogar och spridd glesbebyggelse. Lotten har en yta på cirka 17 ha. Dess terräng är topografiskt varierande skog.

I den gällande detaljplanen är lotten huvudsakligen område för närrekreation. I korsningen av Björnsövägen och Björntorpsvägen ligger ett kvartersområde för allmänna byggnader på cirka 2,2 hektar, vars byggrätt är 3 000 m² vy. I utkastalternativ B till generalplan för Östersundom är ägorna huvudsakligen bostadsområde dominerat av stadssmåhus. Ett allmänt strandstråk har tagits upp på stranden.

Båda lotterna hör till ett område som Helsingfors stad 23.6.2008 (§ 943) belagt med byggförbud för uppgörande av generalplan.

Förhandlingar

Detaljplanen för Östersundom centrum är utarbetad för förhållanden som avviker från de rådande och är i många avseenden funktionellt föråldrad. Den gällande detaljplanen är ändå utgångspunkt för värderingen av området. Samförstånd angående värdet på området har uppnåtts genom förhandlingar och med hjälp av gemensamt utvalda externa experter. Enligt förhandlingsresultatet är värdet på området 25 miljoner euro, vilket i medeltal motsvarar cirka 280 euro/m² vy. Priset kan anses acceptabelt för staden.

Y-tomten på Björnsö står för en andel på cirka 1,3 miljoner euro av köpesumman, vilket motsvarar cirka 60 euro/m² vy. De övriga områdena står för en andel på cirka 6,7 miljoner euro av köpesumman, vilket motsvarar cirka 23 euro/m² landyta. Med beaktande av andelen strandområden på Björnsö som ökar värdet, motsvarar à-priset de prissättningsprinciper som tillämpats vid affärer i området.



Med beaktande av fastigheternas byggrätt, läge och karaktär kan köpesumman anses acceptabel för staden och motsvara gängse pris på fastigheterna.

Motiveringar

Den aktuella markaffären leder till ett betydande tillskott till stadens besittningar i de mellersta områdena i Östersundom, där stadens markinnehav är obetydligt. Markerna som är föremål för affären gränsar delvis till markområden som staden äger sedan tidigare.

Köpet av fastigheter underlättar planläggningen och förverkligandet av centralt belägna områden i Östersundom och är följaktligen förenligt med principerna för stadens aktiva markpolitik. Den här affären och en samtidig affär, genom vilken staden säljer de mindre områden som den äger i Majvik till Sibbo kommun, bidrar till att underlätta planeringen och genomförandet av en gemensam generalplan för Östersundom även i generalplaneområdet på Sibbos sida.

Helsingfors äger för närvarande ungefär 1 055 ha mark i Östersundom, dvs. 36 % av markområdet. Helsingfors markinnehav framgår av bilaga 3.

Anslagsbehov

På momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget har 7,5 mn euro reserverats för köp och inlösen av fastigheter på över 2 mn euro. Den förslagna affären på 33 mn euro med Sibbo kommun var inte känd då budgeten utarbetades, utan anslagsbehovet grundade sig på andra, för staden viktiga markköp. Då äganderätten för fastigheterna i enlighet med avtalet genast övergår till Helsingfors stad, antecknas investeringsutgifterna i sin helhet under år 2012, trots att köpesumman betalas i tre lika stora poster under åren 2012–2014. På grund av detta föreslås stadsfullmäktige en överskridningsrätt på 33 mn euro på det nämnda budgetmomentet. Om stadsfullmäktige fattar ett positivt beslut kommer stadsstyrelsen genom sitt verkställighetsbeslut att anvisa ett avtalsenligt anslag på 33 mn euro till fastighetsnämndens disposition för köp av fastigheterna.

Stadsstyrelsens ställningstagande

Den föreslagna affären främjar betydligt planeringen och utbyggnaden av området i Östersundom och även utarbetandet av en gemensam generalplan för kommunerna och är med tanke på framtiden ekonomiskt motiverad. Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen



09.05.2012

Kaj/4

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat
- 3 Helsingin maanomistus Östersundomissa

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 448

HEL 2012-003265 T 10 01 00

Påttös

Kaupunginhallitus p atti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se p att isi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto p att nee oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemän liitteen 1 mukaisen kauppakirjan Sipoon kunnan kanssa sekä tekemän siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

Kaupunginvaltuusto p att nee oikeuttaa kaupunginhallituksen ylitt m n vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käyttäväksi, olevaa määrärahaa 33 000 000 eurolla Sipoon kunnan omistamien  stersundomissa sijaitsevien kiinteistöjen ostamista varten.

16.04.2012 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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



09.05.2012

Kaj/4

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-m²: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

Lisätiedot

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