



11.09.2013

Kaj/8

§ 284

Överskridning av ett budgetanslag med tanke på byte av fastigheter i Nordsjö och Munksnäs

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2013 års budget med 2 200 000 euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kartat Vuosaari
- 2 Kartat Munkkiniemi

Utdrag

Utdrag

Vuosaaren Uutelan tilojen omistajat

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2013 års budget med 2 200 000 euro.

Föredraganden

Fastighetsbyte godkänt av stadsstyrelsen

Stadsstyrelsen beslutade 2.9.2013 bemyndiga fastighetsnämnden att göra ett fastighetsbyte genom vilket staden får ett område på 5,16 hektar på Hallkullaudden i Nybondas i Nordsjö och i stället överlåter en tomt på 3 899 m² i västra kanten av Gamla Munksnäs mellan Åboleden och stranden.

Fastigheter som vid bytet överlåts till staden

Helheten på Hallkullaudden i Nybondas består av spetsen av udden och av Notholmen som är förbunden med denna med en gångbro.



Delen på fastlandet är topografiskt mycket varierande med blandskog, klippor och gårdsplan. Notholmen är svagt sluttande med gles skog och en liten sandstrand i södra delen. Helheten i Nybondas har ca 1,0 km strandlinje, av vilken hälften på fastlandet och hälften på den ca 2 hektar stora Notholmen.

Fastigheterna ligger på ett område som saknar detaljplan. I generalplanen är området anvisat som ett rekreativområde, vilket är betydelsefullt ur kulturhistorisk, arkitektonisk och landskapskulturell synvinkel.

På fastlandsdelen finns en jugendvilla, som troligen är byggd vid sekelskiftet 1800/1900. Fönstren är senare förnyade på ett sätt som inte passar ihop med stilen. Villan i två våningar har en våningsyta på ca 275 m², vartill det finns ett lågt förvaringsutrymme i källaren. Byggnaden har länge stått tom; golvet i nedre våningen har delvis satt sig, byggnaden har fuktskador och tegeltaket är skadat. Standarden på inredningen och utrustningen i byggnaden är med nuvarande mått enkel och skicket är dåligt/försvårat. På gården finns dessutom en gammal enkel strandbastu samt ekonomibygnader av ringa värde.

På Notholmen finns en sommarstuga på ca 140 m² som är byggd på 1950-talet och är i dåligt skick, färdig att rivras.

Kartor över fastigheterna finns i bilaga 1.

Tomt som ges i utbyte

Tomten är belägen i västra kanten av Gamla Munksnäs mellan Åboleden och stranden. Den är på 3 899 m². Den triangelformade tomten sluttar svagt mot sydväst och har klippor och en skogsdunge.

I detaljplanen är tomten anvisad som kvartersområde för bostadshus där omgivningen bevaras som en del av områdeshelheten (A/s). Byggrätten är på 1 200 m² vy. Byggnadsytan har placerats vid sydvästra kanten av tomten.

Kartor över den tomt som föreslås bli överlåtten finns i bilaga 2.

Prissättning av bytesobjekten

Genom förhandlingar har man kommit överens om att bytesvärdet på tomten i Munksnäs är 2 200 000 euro, vilket motsvarar ca 1 830 euro/m² vy. Bytesvärdet kan anses godtagbart ur stadens synvinkel och motsvara det verkliga värdet i den nuvarande situationen.

Fastighetshelheten på Hallkullaudden har genom förhandlingar värderats till 2 100 000 euro, av vilket området på fastlandet står för 1 470 000 euro och Notholmen för 630 000 euro. Byggnadernas



tekniska värde ligger på nivån 100 000 euro, varvid markens värde blir 2 000 000 euro, vilket motsvarar ca 39 euro per kvadratmeter markyta. Då man delar hela köpeskillingen blir priset ca 41 euro per kvadratmeter markyta. Bytesvärdet kan anses godtagbart ur stadens synvinkel och motsvara det verkliga värdet i den nuvarande situationen. Bytesvärdet överensstämmer även med den prissättning staden följt vid sina markförvärv.

Som ett resultat av förhandlingarna överlåter staden tomten i Munksnäs och får dessutom 100 000 euro som mellangift.

Fastighetsbytets ändamålsenlighet

Fastighetshelheten i Nybondas gränisar till friluftsområdet i Nybondas, som ägs av staden. Efter bytet kommer Hallkullaudden, med undantag av en fastighet, att vara i stadens ägo. Bytet främjar utvecklandet av friluftsområdet i Nybondas och innebär att området tillsammans med Notholmen bildat ett stiligt utflyktsmål med sand- och klippstränder.

Villan med gårdsplan kan tekniskt göras till en separat byggplats som kan säljas, såvida staden inte har användning för villan som kräver en omfattande och dyr reovering. Det är möjligt att avskilja den utan att inverka på möjligheterna att använda de landskapsmässigt fina rekreationsområdena.

Verkställighet av fastighetsbytet

Fastighetsbytet godkändes på villkor att stadsfullmäktige godkänner en behövlig anslagsöverskridning.

Om stadsfullmäktige godkänner överskridningen, kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att på motsvarande sätt ställa det anslag på 2,2 miljoner euro med vilket anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2013 års budget får överskridas till fastighetsnämndens disposition för finansiering av affären.

Förslaget är enligt fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kartat Vuosaari
- 2 Kartat Munkkiniemi



11.09.2013

Kaj/8

Utdrag

Utdrag

Vuosaaren Uutelan tilojen
omistajat

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.09.2013 § 858

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

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 Nuottasaarissa.

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