



11.09.2013

Kaj/8

## § 284

### Talousarvion määrärahan ylittäminen kiinteistöjen vaihtamiseksi Vuosaarella ja Munkkiniemessä

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2013 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 2 200 000 eurolla.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kartat Vuosaari
- 2 Kartat Munkkiniemi

#### Otteet

##### Ote

Vuosaaren Uutelan tilojen omistajat

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

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

#### Esittelijä

Kaupunginhallituksen hyväksymä vaihto

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2013 oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistöjen vaihdon, jossa kaupunki saa Vuosaaren Uutelan Hallkullanniemessä sijaitsevan 5,16 hehtaarin suuruisen alueen ja luovuttaa vastaavasti vanhan Munkkiniemen länsireunassa, Turunväylän ja rannan välissä sijaitsevan kooltaan 3 899 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin.

Kaupungille vaihdossa luovutettava kiinteistö

#### Postiosoite

PL 10  
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



Uutelan Hallkullanniemessä sijaitseva kiinteistökokonaisuus 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 Nuottasaassa.

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-m<sup>2</sup>, 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.

Nuottasaassa sijaitsee 1950-luvulla rakennettu heikkokuntoinen, noin 140 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kesämökki, joka on purkukypsä.

Kartat kiinteistöistä ovat liitteinä 1.

#### Kaupungin vaihdossa luovutettava tontti

Vanhan Munkkiniemen länsireunassa, Turunväylän ja rannan välissä sijaitseva tontti on kooltaan 3 899 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. Rakennusala on sijoitettu tontin lounaisreunaan.

Kartat vaihdossa luovutettavaksi ehdotetusta tontista ovat liitteenä 2.

#### Vaihtokohteiden hinnoittelu

Munkkiniemen tontin vaihtoarvoksi on neuvotteluissa saatu 2 200 000 euroa, mikä vastaa noin 1.830 euroa/kem<sup>2</sup>. Vaihtoarvoa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja nykyisessä markkinatilanteessa käypää arvoa vastaavana.



Hallkullanniemen 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.

#### Vaihdon tarkoituksenmukaisuus

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

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.

#### Vaihdon täytäntöönpano

Vaihto hyväksyttiin tehtäväksi ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tarvittavan määrärahaylityksen.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ylityksen, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään vastaavasti osoittamaan vuoden 2013 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, ylitykseksi osoitetun 2,2 miljoonan euron määrärahan kiinteistölautakunnan käytettäväksi kaupan rahoittamiseksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet



11.09.2013

Kaj/8

- 1 Kartat Vuosaari  
2 Kartat Munkkiniemi

## Otteet

### Ote

Vuosaaren Uutelan tilojen  
omistajat

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.09.2013 § 858

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee 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

### Postiosoite

PL 10  
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



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-m<sup>2</sup>) ja saa noin 5,16 hehtaarin suuruisen rantakokonaisuuden rakennuksineen Vuosaaren Utelan Halkullanniemestä (Halkullanniemi 10 / Nuottasaari, 91-435-5-8 ja 91-435-5-56) sekä 100.000 euron suuruisen välirahan. Utelan 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 Utelan kiinteistökokonaisuus rajoittuu kaupungin omistamaan Utelan virkistysalueeseen. Vaihdon jälkeen Halkullanniemi olisi yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Vaihto edistäisi Utelan virkistysalueen kehittämistä.

18.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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