



Valtuutus

28.3.2022

VN/9310/2022

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Valtuutus maanvaihtoon

Esitetty vaihto:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on neuvotellut Helsingin kaupungin kanssa maanvaihdesta luonnonsuojelun toteuttamiseksi. Vaihrossa valtio saisi alueita neljästä eri kohteesta:

- Lohja: kaksi erillistä määräalaa tilasta Toivoniemi (444-436-1-50), yhteensä noin 20,2 hehtaaria, vaihtoarvo 231 000 euroa
- Lohja: tila Sorakuoppa (444-411-1-26), noin 0,5 hehtaaria, vaihtoarvo 5000 euroa
- Nurmijärvi: tila Kaitalan häntä (543-409-15-9) ja määräalat tiloista Kaitalan selkä (543-409-15-10), Kaitala (543-409-15-2) ja Röykän sairaala (543-404-31-0), yhteensä noin 21,6 hehtaaria, vaihtoarvo 190 000 euroa
- Hyvinkää: erillinen määräala tilasta Ritasranta (106-408-5-159), noin 3,5 hehtaaria, vaihtoarvo 27 000 euroa.

Alueiden yhteispinta-ala on noin 45,8 hehtaaria ja niiden metsätalousarvoon perustuvaksi vaihtoarvoksi ELY-keskus on määrittänyt 453 000 euroa.

Vaihrossa ELY-keskus on alustavasti sopinut luovuttavansa Helsingin Marjaniemessä osoitteessa Sinivuokonpolku 10 sijaitsevan kiinteistön (91-433-2-879). Kiinteistön pinta-ala on noin 1341 m² ja se on tullut valtionperintönä käytettäväksi vaihtomaan luonnonsuojelualueiden hankinnassa. Kyseessä asemakaavan mukainen omakotitalotontti, jossa sijaitsee tällä hetkellä purkukuntoinen noin 150-neliöinen tyhjillään ollut omakotitalo sekä heikkokuntoinen talousrakennus. Kiinteistöllä on asemakaava (AO=Erillispientalojen korttelialue). Tontin tehokkuusluvun (e=0,25) mukaan kiinteistöllä on rakennusoikeutta 335 m². Tontille saisi rakentaa kaksi asuntoa. Ulkopuolisen arviolausunnon (päivätty 10.1.2022) mukaisesti ELY-keskus esittää kohteen arvoksi 425 000 euroa.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
+358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

kirjaamo.ym@gov.fi

ELY-keskus maksaisi vaihdossa välirahaa Helsingin kaupungille 28 000 euroa.

Kohteiden suojeluperusteet:

Lohjan Toivoniemen kohde on pääosin runsaslahopuustoista lehtoa ja lehtomaista kangasmetsää, mutta mukana on myös lajistoltaan arvokas kallioalue. Alueen hankkiminen yhdistää suojelumielessä eteläosan rajatun pähkinäpensaslehdon suoraan pohjoispuolella sijaitseviin suojelualueisiin. Vajaat seitsemän hehtaaria alueesta kuuluu Natura-verkostoon ja sen toteutustapa on olemassa olevaa luontotyyppinä rajattua pähkinäpensaslehtoa (2,5 ha) lukuun ottamatta maa-aineslaki. Luontotyyppirajauksesta ei ole maksettu korvauksia.

Lohjan Sorakuopan pieni kiinteistö rajautuu kolmelta sivulta valtion omistamaan luonnonsuojelualueeseen. Metsä on laadultaan pääosin ympäröivän suojelualan kaltainen runsaslahopuustoinen kangasmetsä, vaikka osa alueesta on johtoaukeaa.

Nurmijärven sijaitseva kohde on osa Natura-aluetta, jossa toteuttamistapana on maa-aineslaki. Alue on ELY-keskuksen tekemissä inventoinneissa osoittautunut olevan osittain Natura -luontotyyppiä boreaaliset luonnonmetsät, mikä rajoittaa alueen metsätaloustaloutta. Alue rajautuu lisäksi suoraan pohjoispuolella olevaan valtion luonnonsuojelualueeseen (Kiljavan luonnonsuojelualue) ja alueen liittäminen siihen täydentää hyvin sen ekologista arvoa.

Hyvinkään kohde rajautuu Ridasjärven Natura-alueeseen. Se on rehevää sekametsää, jossa kasvaa muun muassa haapaa, tervaleppää, koivua ja raitaa. Lahopuuta on paikoitellen runsaasti, mutta luhtaisilla alueilla puusto on pienempää. Kyseisen reunametsä täydentää Ridasjärven ekologista kokonaisuutta sen liittäminen valtion omistamaan ja alueeseen suoraan rajautuvaan luonnonsuojelualueeseen on perusteltua.

Kohteiden hinnoittelun arviointi:

Suojeluun esitettävät kohteet on arvioitu metsätalousarvon perusteella. Arviot noudattavat laskentaperusteiltään ympäristöhallinnon soveltamia periaatteita.

Vaihtomaakiinteistön (91-433-2-879) arviointia varten osapuolet ovat tilanneet ulkopuolisen kiinteistöarvion. Arvion on tehnyt GEM Valuation Oy. Arviossa on selvitetty vertailukauppojen avulla rakennusoikeuden arvoa alueella. Vertailukauppoja on edelleen arvioitu mikrosijainnin ja laadullisten tekijöiden perusteella ja pyritty selvittämään todennäköinen kauppahinta arvioitavalle kohteelle. Arvioon liittyy aina epävarmuutta, joka on tuotu esiin arviolausunnossa.

Kohde on arvotettu siitä lähtökohdasta, että kylmillään ollut ja purkukuntoiseksi luokiteltu talo talousrakennuksineen purettaisiin ja tontille rakennettaisiin mahdollisesti kaksi uutta rakennusta. Tällöin tontin rakennusoikeus hyödynnettäisiin täysimääräisesti. Arviossa on päädytty vertailukauppa-aineiston avulla johtopäätökseen, jonka mukaan rakennusoikeuden yksikköarvo olisi tontin mukaisella sijainnilla rakentamattomana tasolla noin 1200-1500 €/kem2 (ka. 1350 €/kem2). Rakennusten purkukuluiksi on arvioitu 20 000-30 000 euroa.

Kiinteistöllä olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden (335 m²) perusteella on arvioitu, että rakentamattomana tontin hinta olisi todennäköisesti 400 000 - 500 000 euroa (keskiarvona 450 000 euroa; 1350 e/kem²). Rakennusten purkukulut (25 000 euroa) huomioon ottaen kiinteistön markkina-arvoksi on arvioitu 425 000 euroa (+/- 15 %). ELY-keskus on käyttänyt tätä myös vaihtoarvona.

Julkisessa myynnissä on kaksi melko vertailukelpoista kohdetta tällä hetkellä Marjaniemessä (Kunnallisneuvoksenkuja 5 ja Kallioharjuntie 9b). Rakennusoikeuden hinta näissä on 1650-1690 euroa / kem². Lähempänä merenrantaa rakennusoikeuden arvo nousee. Vertailun kohteena oleva vaihtomaakiinteistö puolestaan sijaitsee Itäkeskuksen puoleisella reunalla Marjaniemessä. Tyypillisesti hintapyyntöihin sisältyy tinkimisvaraa (ehkä 5-10%) ja kaupankäynnistä aiheutuvia kustannuksia (5%). Tätä vasten arvioiden vaihtoa varten tehdyssä arviossa rakennusoikeuden arvo osuu melko saman suuruiseksi kuin julkisissa hintapyyntöissä. Yksittäisellä kohteella ja yksittäisessä kaupankäyntitapahtumassa hinta voi poiketa arvioidusta, mutta kohteesta tehtyä kiinteistöarviota voidaan pitää asiallisena.

Vaihtoehtona kyseessä olevalle vaihdolle vaihtomaakiinteistö (91-433-2-879) voitaisiin laittaa julkiseen myyntiin tarjouspyyntömenettelyllä ja tulouttaa kauppahinta Metsähallituksen kautta luonnonsuojeluhankintoihin. Hinta todennäköisesti poikkeaisi arviolausunnon mukaisesta hinnasta suuntaan tai toiseen. Kun kyseessä on vaihto luonnonsuojelutarkoituksiin, niin ei olisi mitenkään varmaa, että kauppasummalla saataisiin ostettua tätä vaihtoa vastaava määrä hyvälaatuisia luonnonsuojelualueita Uudeltamaalta. Lisäksi on todettava, että vaihtomaakiinteistöstä aiheutuu ylläpitokustannuksia, vaikka kohde onkin tyhjillään. Näitäkin taustoja vasten vaihtoa voidaan pitää valtion näkökulmasta tarkoituksenmukaisena.

Valtuutus:

Ympäristöministeriö valtuuttaa Uudenmaan ELY-keskuksen toteuttamaan edellä kuvatun vaihdon. Valtio saa vaihdossa noin 45,8 hehtaaria alueita luonnonsuojelutarkoituksiin kolmen kunnan alueelta ja luovuttaa noin 1341 m² suuruisen kiinteistön (91-433-2-879) Helsingin Marjaniemestä. Valtio maksaa vaihdossa välirahaa 28 000 euroa, joka maksetaan ELY-keskuksen käyttöön osoitetuista määrärahoista.

Uudenmaan ELY-keskus valtuutetaan sopimaan vaihdon tarkemmat ehdot. ELY-keskus kirjaa vaihdon ohjelmatoteutuksen ja METSO-ohjelman suoritteiksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ylijohtaja

Tarja Haaranen

Erityisasiantuntija

Esa Pynnönen

Liitteet Ei liitteitä.

Jakelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi

VN/9310/2022-YM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons:

Pynnönen Esa 91221204F

2022-03-28

Haaranen Tarja 91219760W

2022-03-28