



26.02.2019

**13 §****Fastighetsbyte i Nordsjö Kallvik**

HEL 2019-001141 T 10 01 01 01

**Beslut**

Chefen för Stadsmiljösektorns Tomtenheten beslöt att göra ett byte med \*\*\*\*\* och \*\*\*\*\* av outbrutna områden i enlighet med villkoren i utkastet till bytesbrev i bilaga 1.

Med bytet erhåller staden obebyggda områden på sammanlagt ca. 1 083 m<sup>2</sup> från fastigheterna \*\*\*\*\* och \*\*\*\*\* samt en mellanskillning på 61 000 euro.

Staden överläter obebyggda outbrutna områden på sammanlagt ca. 2 315 m<sup>2</sup> från fastigheterna \*\*\*\*\* och \*\*\*\*\*

Bytesbrevet som görs enligt detta beslut blir undertecknad av, antingen chefen för Stadsmiljösektorns Tomtenheten eller personen bestämt av honom.

**Beslutsmotivering**

Syftet med fastighetsbytet är att få den till största delen av bytesparten ägda instruktiva småhustomten ( \*\*\*\*\* ) att motsvara stadsplanen samt att till staden anskaffa allmänna områden nödiga för förverkligande av stadsplanen. Bägge bytesparter har enligt lag inlösningsrätt till områdena de erhåller.

**Fastighetsuppgifter och prissättning**

Den c. 2 315 m<sup>2</sup> stora obebyggda tillandningen staden överläter utgör en del av en ca. 62 500 m<sup>2</sup> stor instruktiv småhustomt (AO-1/s), vars byggnadsrätt är blygsamma 830 vån-m<sup>2</sup>. Några av byggnaderna är skyddade i stadsplanen och den till villakulturen anknuta halvöppna och trädgårdsaktiga miljön bör bevaras. I detta nu består den instruktiva tomten av tre strandbyggnadsplatser.

Prissättningen baserar sig på en analys av jämförbara fastighetsköp. Bytesvärdet är 86 000 €, motsvarande ca. 2 800 €/kem<sup>2</sup>.

Det ca. 1 083 m<sup>2</sup> stora obebyggda område staden erhåller är i stadsplanen allmänna områden, som ligger långt utanför de befintliga byggnadsplatserna, vid deras utkanter. Området har prissats i enlighet med



26.02.2019

den av Fastighetsnämnden den 23.3.2016 godkända s.k. gatuprismetoden. Bytesvärdet är 25 000 €, motsvarande c. 23 €/m<sup>2</sup>.

### Förhandlingarna

Parternas förhandlingsresultat motsvarar beslutet enligt vilket staden vid bytet erhåller en mellanskillning på 61 000 €.

Förhandlingsresultatet motsvarar tomtedelens marknadsvärde och stadens prissättning för allmänna områden.

### Behörighet

Stadsmiljönämnden beslöt den 3.10.2017 att ur sina befogenheter i förvaltningsstadgans 16. kap. 1.2.6 till Tomtenhetens chef överföra behörigheten att sälja eller med byte överlåta fastigheter då helhetsvärdet är högst 500 000 euro.

### Upplysningar

Antti Laitakari, maankäyttöinsinööri, telefon: 09 310 20883  
antti.laitakari(a)hel.fi

### Bilagor

- 1 Bytesbrev utkast
- 2 Karta 1:000
- 3 Karta 1:20 000

### Sökande av ändring

Omprövning, stadsmiljönämnden

### Utdrag

**Utdrag**

KYMP

Trustee

**Bilagor till utdrag**

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Omprövning, stadsmiljönämnden

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



26.02.2019

**13 §****Kiinteistöjen vaihtokauppa Vuosaaren Kallahdessa**

HEL 2019-001141 T 10 01 01 01

**Päätös**

Kaupunkiympäristötoimialan Tontit -yksikön päällikkö päätti tehdä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* kanssa määräalojen vaihtokaupan liitteenä 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

Vaihdossa kaupunki saa yhteensä noin 1 083 m<sup>2</sup>:n suuruiset rakentamattomat määräalat kiinteistöistä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* sekä 61 000 euron suuruisen välirahan.

Kaupunki luovuttaa noin 2 315 m<sup>2</sup>:n suuruiset rakentamattomat määräalat kiinteistöistä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* Tämän viranhaltijan päätöksen perusteella tehtävän vaihtokirjan allekirjoittaa tontit -yksikön päällikkö tai hänen määräämänsä henkilö.

**Päätöksen perustelut**

Vaihtokaupan tarkoituksena on saattaa toisen osapuolen pääosin omistama ohjeellinen pientalotontti \*\*\*\*\* asemakaavan mukaiseksi sekä hankkia kaupungille asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisia yleisiä alueita. Molemmilla osapuolilla on lain mukaan lunastusoikeus vaihdossa hankkimiinsa alueisiin.

**Kiinteistötiedot ja hinnoittelu**

Kaupungin luovuttama noin 2 315 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakentamaton vesijättöalue on osa asemakaavan mukaisesta noin 62 500 m<sup>2</sup>:n suuruises-ta pientalotontista (AO-1/s), jonka rakennusoikeus on alhainen, 830 kem<sup>2</sup>. Osa rakennuksista on suojeltu ja alueen huvilakulttuurin mukainen puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Nykyisellään ohjeellinen tontti koostuu kolmesta rantaan rajoittuvasta rakennuspaikasta.

Hinnoittelu perustuu tehtyyn kauppahintavertailuun. Vaihtoarvo on 86 000 €, mikä vastaa noin 2 800 €/kem<sup>2</sup>.

Kaupungin saama noin 1 083 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakentamaton alue on asemakaavan mukaista yleistä aluetta, joka sijaitsee etäällä rakennuspaikoista, niiden reunoilla. Alue on hinnoiteltu kiinteistölautakunnan 23.3.2016 hyväksymän ns. katumaan hinnoittelumenetelmän mukaisesti. Vaihtoarvo on 25 000 €, vastaten noin 23 €/m<sup>2</sup>.



26.02.2019

**Käydyt neuvottelut**

Osapuolet ovat saavuttaneet päätöksen mukaisen neuvottelutuloksen, jossa kaupungille vaihtokaupassa maksetaan 61 000 € suuruinen väli-  
raha.

Neuvottelutulos vastaa tontinosan markkina-arvoa ja kaupungin yleis-  
ten alueiden hinnoittelukäytäntöä.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.10.2017 siirtää kaupunkiympäris-  
tölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan  
toimivaltaansa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuk-  
sia tontit-yksikön päällikölle niiden kokonaisarvon ollessa enintään  
500 000 €.

**Lisätiedot**

Antti Laitakari, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 20883  
antti.laitakari(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vaihtokirjaluonnos
- 2 Liitekartta 1:1000
- 3 Liitekartta 1:20 000

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

| <b>Ote</b>  | <b>Otteen liitteet</b>   |
|-------------|--|
| KYMP        | Liite 1<br>Liite 2<br>Liite 3  |
| Edunvalvoja | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-<br>lautakunta<br>Liite 1<br>Liite 2<br>Liite 3 |



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 13 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



26.02.2019

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING**

1

**ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING****13 § i protokollet.**

Den som är missnöjd med beslutet kan framställa en skriftlig begäran om omprövning. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

**Rätt att begära omprövning**

Omprövning får begäras

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)



26.02.2019

– av kommunmedlemmarna

### **Den tid inom vilken omprövning ska begäras**

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska inlämnas till Helsingfors stads registratörskontor senast den bestämda tidens sista dag under registratörskontorets öppettid.

Om beslutet har delgetts per post anses en part ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Om beslutet har delgetts som elektroniskt meddelande anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet avsändes, om inte något annat påvisas.

Dagen för delfåendet räknas inte in i den bestämda tiden. Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får begäran om omprövning inlämnas första vardagen därefter.

### **Omprövningsmyndighet**

Omprövning begärs hos Helsingfors stads stadsmiljönämnd.

Omprövningsmyndighetens kontaktuppgifter är:

E-postadress: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postadress: PB10

00099 HELSINGFORS STAD

Faxnummer: (09) 655 783

Besöksadress: Helsingfors stads registratörskontor

Norra esplanaden 11-13

Telefonnummer: (09) 310 13700

Registratörskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.

### **Formen för och innehållet i begäran om omprövning**

Begäran om omprövning ska göras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.



26.02.2019

I begäran om omprövning ska uppges

- det beslut som begäran om omprövning gäller
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs
- vem som begär omprövning
- på vilka grunder den som begär omprövning är berättigad att göra detta
- kontaktuppgifter till den som begär omprövning

### **Protokoll**

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor



**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

9 (9)

26.02.2019

Esko Patrikainen  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 26.02.2019.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566