

Asunto Oy Kissansalmentie 2-4 osakekannan osto

Kaupunginhallitus 17.03.2025 § 82
716/02.08.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot
yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Enni Flykt, maankäyttöasiantuntija
Mika Lehtonen, tonttipäällikkö Pekka Söyriä, toimitilajohtaja Mikko
Silvast tai etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Keväällä ja kesällä 2024 Asunto Oy Kissansalmentie 2-4 omistamalla kiinteistöillä 638-469-20-51 ja 638-469-20-50 tehdyissä maaperätutkimuksissa löydettiin valtioneuvoston asetuksessa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (VNa 214/2007) esitettyjen viitearvojen perusteella ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia kobolttia, kuparia, lyijyä, nikkeliä ja sinkkiä. Ylempi ohjearvo on pitoisuus, jonka ylittyessä maaperää pidetään pilaantuneena alueella, jota käytetään teollisuus-, varasto- tai liikennealueena tai vastaavana. Paikoitellen tiettyjen haitta-aineiden pitoisuus ylitti ylemmän ohjearvon yli 30-kertaisesti. Kiinteistöjen alueelta löytyi myös alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia antimonina, arseenina ja kobolttia. Alempi ohjearvo on pitoisuus, jonka ylittyessä maaperää pidetään yleensä pilaantuneena, ellei aluetta käytetä teollisuus-, varasto- tai liikennealueena tai muuna vastaavana. Rikkikiisukuonaa ja haitta-aineita sisältävää maa-ainesta löytyy maaperästä 0,2 – 2,5 metrin syvyydestä. Pilaantunut maa-alue ulottuu laajalti myös kiinteistöillä olevan paritaloasuinrakennuksen ympäriltä, joten maaperän puhdistaminen rakennuksia rikkomatta tulisi olemaan hyvin hankalaa ja tulokseltaan epävarma, koska rakennus on perustettu maanvaraisesti matalan sokkelin päälle.

Tonteilla olevasta rikkikiisukuonasta voi aiheutua terveysriskiä, jos sitä suojaava paikoin hyvin ohut pintakerros rikkoutuu, jolloin altistuminen kuonan metalleille on mahdollista. Tämän vuoksi tonttien kuonaa sisältävien piha-alueiden puhdistaminen on tarpeellista. Terveysriskin vuoksi toimenpiteisiin tulee ryhtyä viivyttelöttä. Tällä hetkellä maanomistajat eivät voi käyttää pihojansa tavalliseen tapaan terveydensuojeluviranomaisen ohjeiden vuoksi. Rikkikiisukuona ja haitta-aineet eivät asiantuntija-arvion mukaan vaikuta talon alla asumisterveyteen haitallisesti, mutta ne laskevat kiinteistön arvoa.

Porvoon maalaiskunta laati alueelle rakennuskaavan, joka hyväksyttiin 20.6.1988. Porvoon maalaiskunta on myynyt asunto-osakeyhtiölle kiinteistöjen 638-469-20-51 ja 638-469-20-50 alat vuonna 1989. Kiinteistöjen alueen on ennen Porvoon maalaiskunnan omistusta vuoteen 1985 asti omistanut Tampella Oy:n saha, joka

vuoden 1982 ja 1985 jätehuoltosuunnitelmissaan on todennut vievänsä toimintansa jätteitä täytemaaksi teollisuusalueelle. Tampellan ja Porvoon maalaiskunnan välisen maakaupan hinnasta tai kauppakirjasta ei ole pääteltävissä, että kauppa olisi tehty epätavallisin ehdoin (esimerkiksi pitäen silmällä alueen pilaantuneisuutta ja luovutuksensaajan myöhempää puhdistamisvastuuta). Kauppakirjan mukaan täyttö on tehty nollakuidulla.

Voidaan katsoa, että olisi kohtuutonta jättää yksityinen maanomistaja selvittämään Tampella Oy:n tai sen seuraajan jätehuoltolain (673/1978) mukaisia vastuita. Tämän takia Porvoon kaupunki on neuvotellut Asunto Oy Kissansalmentie 2-4 koko osakekannan ostosta. Yhtiön osakekannan käyvästä markkina-arvosta on hankittu kolmelta alueella toimivalta kiinteistövälittäjältä liitteenä olevat itsenäiset arviot. Asunto-osakeyhtiön osakkaat valitsivat arvioitsijoista kaksi ja kaupunki yhden. Arviotoimeksiantoja annettaessa kiinteistövälittäjille annettiin ohjeistus olla huomioimatta yhtiön omistamalla kiinteistöllä todettua pilaantunutta maata tai sen vaikutusta asuntojen arvoon. Arvioiden perusteella kaupunki ja osakkeenomistajat ovat neuvotelleet osakkeiden ostosta. Molemmat osakkaat ovat tehneet alla olevat myyntitarjoukset kaupungille. Tarjoukset ylittävät korkeimmat markkina-arviot noin 10%, mutta ne mahtuvat kuitenkin markkina-arvojen annettuun tarkkuusmarginaaliin.

Hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallitus päättää osakkeiden ostamisesta, kun niiden hinta ylittää 500.000€.

Kaupunginjohtaja

Porvoon kaupunki ostaa Asunto Oy Kissansalmentie 2-4, asunto A (0756171-6) osakkeet 1-50 hintaan 315 000 euroa.

Porvoon kaupunki ostaa Asunto Oy Kissansalmentie 2-4, asunto B (0756171-6) osakkeet 51-100 hintaan 320 000 euroa ja valtuuttaa toimitilajohtajan allekirjoittamaan molempien asuntojen A ja B kauppakirjat.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että:

- Porvoon kaupunki ostaa Asunto Oy Kissansalmentie 2-4, asunto A (0756171-6) osakkeet 1-50 hintaan 315 000 euroa
- Porvoon kaupunki ostaa Asunto Oy Kissansalmentie 2-4, asunto B (0756171-6) osakkeet 51-100 hintaan 320 000 euroa ja valtuuttaa toimitilajohtajan allekirjoittamaan molempien asuntojen A ja B kauppakirjat.