

Asunto Oy Kissansalmentie 2–4 köp av aktiestock

Stadsstyrelsen 17.03.2025 § 82
716/02.08.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
samhällsplaneringschef Enni Flykt, markanvändningsexpert Mika Lehtonen, tomtchef Pekka Söyriä, lokalitetsdirektör Mikko Silvast, förnamn.efternamn@porvoo.fi

Under våren och sommaren 2024 påträffades i markundersökningar som utfördes på fastigheterna 638-469-20-51 och 638-469-20-50 som ägs av Asunto Oy Kissansalmentie 2–4 halter av kobolt, koppar, bly, nickel och zink som överstiger det högre riktvärdet på basis av de referensvärden som anges i statsrådets förordning om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet (SRf 214/2007). Det högre riktvärdet är den halt vid vilken marken, om halten överskrids, anses vara förorenad på ett område som används som industri-, lager- eller trafikområde eller motsvarande. På vissa ställen överskred halten av vissa skadliga ämnen det övre riktvärdet mer än 30 gånger. På fastighetsområdet hittades också halter av antimon, arsenik och kobolt som överskrider det lägre riktvärdet. Det lägre riktvärdet är den halt vid vilken marken i allmänhet anses vara förorenad, om halten överskrids, om inte området används som industri-, lager- eller trafikområde eller motsvarande. Svavelkis i slagget och marksubstans som innehåller skadliga ämnen finns i marken på 0,2–2,5 meters djup. Det förorenade markområdet sträcker sig också i stor utsträckning runt parhusbyggnaden på fastigheten, så det skulle vara mycket svårt och osäkert i fråga om resultatet att sanera marken utan att förstöra byggnaderna eftersom grunden av byggnaden läggs på mark. Svavelkisen i slaggen på tomterna kan utgöra en hälsorisk om det ställvis mycket tunna skyddande ytskiktet går sönder, varvid det är möjligt att exponeras för metallerna i slagget. Därför är det nödvändigt att sanera de gårdsområden som innehåller slagg. På grund av hälsoriskerna ska åtgärder vidtas utan dröjsmål. För närvarande kan markägarna inte använda sina gårdar som vanligt på grund av hälsoskyddsmyndighetens anvisningar. Svavelkisen i slagget och skadliga ämnen under huset inverkar enligt expertbedömning inte negativt på boendehälsan, men de sänker fastighetens värde.

Borgå landskommun utarbetade en byggnadsplan för området som godkändes 20.6.1988. År 1989 sålde Borgå landskommun fastigheterna 638-469-20-51 och 638-469-20-50 till bostadsaktiebolaget. Innan Borgå landskommun blev ägare till fastigheterna ägdes de av Tampella Oy:s sågverk fram till 1985, och enligt sågverkets avfallshanteringsplaner för 1982 och 1985 transporterades avfallet från verksamheten till ett industriområde. Av markköpspriset eller köpebrevet mellan Tampella och Borgå landskommun kan man inte dra sådana slutsatser att köpet skulle ha gjorts på ovanliga villkor (t.ex. med tanke på att området är förorenat och överlåtande partens ansvar för sanering senare). Enligt köpebrevet är fyllningen gjord med nollfiber.

Det kan anses vara oskäligt att låta en privat markägare utreda ansvaren för Tampella Oy eller dess efterträdare enligt lagen om avfallshantering (673/1978). Borgå stad har därför förhandlat om köp av hela aktiestocken i Asunto Oy Kissansalmentie 2–4. Värderingar av det gängse marknadsvärdet på bolagets aktiestock har inhämtats av tre fastighetsförmedlare som är verksamma i området. De självständiga värderingarna finns som bilaga. Aktieägarna i bostadsaktiebolaget valde två och staden en av dem som värderar fastigheterna. När värderingsuppdragen gavs fick fastighetsförmedlarna anvisningar om att inte beakta den förorenade marken som konstaterats på fastigheten som bolaget äger eller dess inverkan på bostädernas värde. På basis av värderingarna har staden och aktieägarna förhandlat om köp av aktierna. Båda aktieägarna har lämnat nedanstående försäljningsanbud till staden. Anbudet överstiger de högsta marknadsuppskattningarna med cirka 10 procent, men de är ändå inom den givna precisionsmarginalen för marknadsvärdena.

Enligt förvaltningsstadgan beslutar stadsstyrelsen om köp av aktier när deras pris överstiger 500 000 €.

Bilagor

Värderingsutlåtanden OP Hem

Värderingsutlåtanden KM Kiinteistömaailma

Värderingsutlåtanden Bo LKV

PIMA-undersökningsrapport

Stadsdirektören

Borgå stad köper aktierna 1–50 i Asunto Oy Kissansalmentie 2–4, lägenhet A (0756171-6) för 315 000 euro.

Borgå stad köper aktierna 51–100 i Asunto Oy Kissansalmentie 2–4, lägenhet B (0756171-6) för 320 000 euro och befullmäktigar lokalitetsdirektören att underteckna köpebrevet för båda bostäderna A och B.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att:

- Borgå stad köper aktierna 1–50 i Asunto Oy Kissansalmentie 2–4, lägenhet A (0756171-6) för 315 000 euro.

- Borgå stad köper aktierna 51–100 i Asunto Oy Kissansalmentie 2–4, lägenhet B (0756171-6) för 320 000 euro och befullmäktigar lokalitetsdirektören att underteckna köpebrevet för båda bostäderna A och B.