

***Kaupunginhallituksen esitys Aktiebolaget
M. G. Stenius nimisen yhtiön osakekannan osta-
misesta kaupungille.***

HELSINGIN
KAUPUNGINHALLITUS

Helsingissä
marraskuun 3 p:nä 1938.

Helsingin Kaupunginvaltuustolle.

Eräät Aktiebolaget M. G. Stenius nimisen yhtiön, joka omistaa suurimman osan Munkkiniemeä ja Haagaa sekä laajoja alueita Leppävaarassa ja Laajalahden tienoilla, osakkaat tarjosivat jo v. 1930 kaupungin ostettavaksi yhtiön osake-enemmistön hinnasta, joka vastasi 90 milj. mk koko osakekannasta. Asia oli sittemmin yksityiskohtaisen käsittelyn alaisena yleisten töiden lautakunnan asettamassa erityisessä arviolautakunnassa, joka arvioi yhtiön maa-alueiden arvon 82,273,500 mk:ksi. Neuvotteluja jatkettiin tämän jälkeen, mutta raukesivat ne, koska kauppaehdoista ei päästy yksimielisyyteen. V. 1934 tehtiin kaupungille uusi tarjous osakkeiden ostamisesta n. 100 milj. mk:n hinnasta, mutta tämäkään tarjous ei johtanut tulokseen. Viime kesänä ilmoitettiin osakkaitten puolesta, että 110 milj. mk:aan päättyvä tarjous koko osakekannasta tulisi todennäköisesti hyväksytyksi osakkeenomistajain puolelta, jotka edustavat yli 95 % koko osakekannasta.

Viimemainitun ilmoituksen johdosta on asia jälleen ollut perusteellisen valmistelun alaisena yleisten töiden lautakunnassa ja kiinteistölautakunnassa. Edellinen lautakunta antoi erityiselle jaostolle tehtäväksi valmistaa mietinnön asiasta, ja huomautetaan lautakunnan lausuntoon liittyvässä jaoston mietinnössä (liitteet 1 ja 1 a) edellämainitusta v. 1930 tapahtuneesta yhtiön maiden arvioinnista sekä todetaan, että p. o. tilojen pinta-alat yhtiön v. 1937 vuosikertomuksen mukaan olivat 1,124,9 ha. Kun otetaan huomioon kuluvan vuoden tontinmyynnit Munkkiniemessä ja Haagassa, oli yhtiön omistuksessa viime syyskuun alussa n. 1,123,7 ha. Jaosto selostaa sitten yhtiön taloudellista asemaa v. 1937 vuosikertomuksen perusteella ja, huomioonottaen yhtiön osallistumisen Munkkiniemen rakennustoiminnan rahoittamiseen, ei katso kaupungilla olevan tällä erää mahdollisuutta suunnitella p. o. maa-alojen hankintaa osakekaupan muodossa. Näin ollen olisi jaoston mielestä yhtiölle tehtävä tarjous sen omistamien maa-alueiden ostamisesta kiinteistökaupan muodossa. P. o. maa-alueet sijaitsevat sen alueen piirissä, jonka yhdistä-

mistä kaupunkiin selvitysmies esikaupunkiliitoksen selvittelyn yhteydessä on puoltanut, ja jos kaupunki nyt ostaisi nämä alueet, tarvitsisi kaupungin tuskin useampien vuosikymmenien aikana suunnitella mitään uusia maanhankintoja luoteissuuntaan. P. o. maa-alueiden nykyistä ostohintaa arvosteltaessa voidaan jaoston mielestä ottaa lähtökohdaksi v. 1930 tehty arvio. Verrattuaan olosuhteita v. 1930 nykyisiin olosuhteisiin, jaosto pitää mahdollisena, että yhtiölle tarjottaisiin kaikista sen omistamista maa-alueista hinta, joka olisi n. 20 % korkeampi v. 1930 tarjottua hintaa. Maa-alueiden ostoa tulisi seurata kaikki yhtiön omistamat teknilliset laitteet sekä kaikki yhtiön rakennukset, jotka arvoltaan kuitenkin ovat melko vähäiset. Tällä edellytyksellä jaosto katsoo, että yhtiön maa-alueista voitaisiin tarjota 100 milj. mk, mikä vastaisi noin 7: 90 m²:ltä. Jaosto huomauttaa, että oston kautta poistuisi esikaupunkiliitoskysymyksen yhteydessä ilmenneiden erimielisyyksien oleellisin peruste, mutta että toisaalta kaupunki uusia maa-alueita hankkiessaan joutuu m. m. uusien maanteiden rakennuttamisen suhteen saamaan laajennettuja velvollisuuksia.

Yleisten töiden lautakunta on yhtynyt jaoston lausuntoon ja ehdotukseen.

Kiinteistölautakunta on myöskin puolestaan (liite 2) yksimielisesti asettunut kannattamaan Stenius-yhtiön koko maaomaisuuden hankkimista kaupungille. Tämäkin lautakunta asettui alkuaan periaatteellisesti sille kannalle, että kaupungin olisi ostettava ainoastaan yhtiön omistama kiinteä omaisuus, mutta ei osakekantaa. Kun kuitenkin yhtiön edustajat olivat ilmoittaneet, etteivät osakkeiden omistajat suostu pelkän kiinteän omaisuuden myymiseen, lautakunta katsoo, että myös osakkeiden osto eräin edellytyksin voi tulla kysymykseen. Tämän jälkeen lautakunta ryhtyy tarkastamaan yhtiön omaisuuden laajuutta ja sen arviohintaa, tullen siihen tulokseen, että yhtiön maa-omaisuus on tällä hetkellä arvioitava 90 milj. mk:ksi. Tästä olisi kuitenkin vähennettävä yhtiötä kaikissa tapauksissa rasittamaan jäävä 12 milj. mk:n velka, joten maksettavaksi jäisi 78 milj. mk, mikä lautakunnan mielestä olisi suoritettava 4 ½ %:n obligatioissa. Lautakunta on asiaa tutkittuaan tullut siihen tulokseen, ettei kaupungilla ole syytä vaatia hinnan alennusta niiden töiden johdosta, jotka kaupunki joutuu suorittamaan oston suoranaisena seurauksena. Vertailu kaupungin viime vuosina suorittamiin muihin kiinteistöostoihin osoittaa lautakunnan mielestä, ettei sen ehdottama hinta ole liian korkea, vaikkakin kokonaishinta merkitsee sitä, että kauppa on suurin, minkä kaupunki koskaan on tehnyt. Huomattava vähemmistö kiinteistölautakunnassa on ollut sitä mieltä, että kaupunki voisi maksaa lautakunnan enemmistön puoltaman kauppahinnan lisäksi vielä 10 milj. mk.

Sen jälkeen kuin lautakunnat olivat antaneet lausuntonsa, on kaupunginhallitukselle yhtiön osakkaiden puolesta jätetty kirjallinen tarjous, jossa he sitoutuivat myymään vähintään 95 % osakekannasta hinnasta, joka vastaa 88 milj. mk koko osakekannalle. Kaupan perustaksi olisi asetettava kaavamainen tiliasema, jossa kiinteistöt, teknilliset laitokset ja irtaimisto on merkitty vastaaviksi

100 milj. mk:n arvoon, jota vastoin velat vastattavien puolella eivät saa ylittää 12 milj. mk. Tämä merkitsisi sitä, että entiset osakkeenomistajat siirtäisivät perustettavalle uudelle yhtiölle yhtiön tiliasemasta muut vastaavien puolella olevat erät sekä asettaisivat pankkitakuun yhtiön tunnetuista ja tuntemattomista sitoumuksista, jotka ovat syntyneet ennen osakkeiden luovutusta ja ylittävät ennenmainitut 12 milj. mk. Yhtiön kunnallisista, kirkollisista ja valtion veroista kuluvalta vuodelta vastaisivat myyjät, elleivät ne ylitä viime vuoden vastaavia veroja. Kumpikin asiapuoli maksaisi puolet leimaverosta. Tämä tarjous oli voimassa edellyttäen, että kaupunginhallitus olisi ²⁷/₁₀ 1938 päättänyt sitä puoltaa ja välittömästi ryhtynyt toimenpiteisiin vesijohdon liittämiseksi Munkkiniemen verkostoon, sekä että Kaupunginvaltuusto tässä kokouksessaan hyväksyisi kaupan.

Kaupunginhallitus on asian käsittelyssä kiinnittänyt huomiota siihen, että kaupungin maanostot ovat viime aikoina suurimmaksi osaksi kohdistuneet kaupungin rajojen itäpuolella oleviin alueisiin, joten kaupungin länsipuolella on suhteellisen vähän maata kaupungin omistuksessa. Kun kuitenkin asutuksen leviäminen kaupungin länsiosissa on ollut erityisen vilkasta, näyttää erittäin tarpeelliselta hankkia uutta maata juuri tältä suunnalta. Tärkeätä on myöskin, että kaupunki voi vaikuttaa rakennustapaan kaupungin lähimmässä ympäristössä olevilla alueilla enemmän kuin mihin sillä on mahdollisuuksia nykyoloissa, ja samalla huolehtia siitä, että olosuhteet näillä alueilla kehittyvät terveeseen suuntaan. Kaupunginhallituksen mielestä on kaupungilla näin ollen täysi syy vakavasti harkita Stenius-yhtiön omistamien maa-alueiden, ennenkaikkea Munkkiniemen ja Haagan alueiden hankkimista kaupungin omistukseen. Kun kuitenkin on mahdotonta saada aikaan mitään varsinaista kiinteistökauppaa, on ainoana mahdollisuutena mainitun päämäärän saavuttamiseksi ostaa yhtiön osakkeet, jolloin kauppaan tulisivat sisältymään myöskin kauempana kaupungista olevat alueet.

Mitä siihen hintaan tulee, jonka kaupunki voi osakkeista maksaa, niin kaupunginhallitus huomauttaa olevan miltei mahdotonta täsmälleen määritellä yhtiön omaisuuden arvoa, siihen kun vaikuttavat monet vielä tällä hetkellä arvostelun ulkopuolella olevat seikat. Omasta puolestaan kaupunginhallitus on hankittujen selvitysten perusteella tullut siihen tulokseen, että kauppahintaa voitaisiin kiinteistölautakunnan enemmistön ehdottamasta vielä jonkin verran korottaa, ei kuitenkaan osakkaiden viimeksi vaatimaan määrään, ja määrätä se 83 milj. mk:ksi. Kaupunginhallitus huomauttaa, että niiden teknillisten laitojen arvosta, jotka seuraisivat kauppaa, hankitun selvityksen mukaan (liitteet 3—5) voidaan yhtiön vesijohtolaitosten arvo arvioida 2,800,000 mk:ksi, viemärien arvo 1,100,000 mk:ksi ja sähkölaitteiden arvo 2,860,000 mk:ksi, jolloin viimeainittuun arvioon ei kuitenkaan ole sisällytetty osuutta Malmin—Pitäjämäen suurjännitelinjaan. Yhtiön osakkeiden siirtyminen kaupungin haltuun tulee kylläkin varmasti aiheuttamaan sen, että erityisesti Munkkiniemeen on sijoitettava

huomattavasti varoja, mutta, kuten kiinteistölautakunta on osoittanut, näitä sijoituksia tuskin voidaan ottaa kauppahintaa määrättäessä huomioon.

Kiinteistölautakunnan ehdotuksen mukaan eroitettaisiin kaupasta m. m. yhtiön hallussa olevat velkakirjat. Näiden velkakirjojen joukossa on kuitenkin myös sellaisia, jotka yhtiö luovuttaessaan Munkkiniemen eteläosista tontteja on vaatinut rakennusvelvollisuuden laiminlyönnin varalta. Viimeksimainituista saatavista ovat muutamat jo erääntyneet maksettaviksi. Rakennusvelvollisuuteen nähden on määrätty 10 vuoden aika, ja maksu sanotun velvollisuuden laiminlyömisestä on 5 % kauppahinnan määrästä, mikä määrä lankeaa maksettavaksi vuosittain, siksi kunnes tontti on tullut rakennetuksi. Koska ei ole kaupungin edun mukaista, että rakennusvelvollisuuden täyttämistä annetut velkakirjat joutuvat yksityisille henkilöille, ei näitä saatavia kaupunginhallituksen mielestä olisi eroitettava kaupasta.

Kaupunginhallitus on edellyttänyt, ettei yhtiö ole vähentänyt omaisuuttaan myymällä tontteja tai muuta omaisuutta sinä aikana, jolloin osakkaiden viimeinen tarjous on ollut kunnallisten viranomaisten käsiteltävänä eli 27 päivän lokakuuta 1938 jälkeen. Mikäli omaisuutta kuitenkin sanotun päivän jälkeen olisi myyty, olisi myynneistä saadut varat kaupungille tilitettävä eikä näistä kaupoista saatuja velkakirjoja olisi eroitettava osakekaupasta.

Viime lokakuun 31 päivänä Helsingin kaupungin raastuvanoikeus on velvoittanut Aktiebolaget M. G. Stenius yhtiön suorittamaan kaupungille korvausta Leppäsuon alueen käyttämisestä vuosina 1924—1929 238,440 mk 5 %:n korkoineen lukien huhtikuun 14 päivästä 1938 sekä korvausta oikeudenkäyntikuluista 4,000 mk. Tätä päätöstä vastaan ovat molemmat asianosaiset vedonneet. Kaupunginhallituksen mielestä olisi tämän asian järjestely jätettävä jatkuvien neuvottelujen varaan.

Kaupunginhallituksen saamien tietojen mukaan on osa yhtiön omaisuudesta annettu vuokralle osaksi 30 vuoden ajaksi (rakennustontteja) ja osaksi 10 ja 5 vuoden ajaksi (viljelyspalstoja ja kalavesiä). Tähän tulevat lisäksi vuokrasopimukset pienemmistä alueista, jotka on annettu vuokralle kioskeja y. m. s. varten. Kaikista näistä vuokrasopimuksista on annettu kaupungin hallitukselle luettelo. Myyjäin tulisi osakekaupassa vakuuttaa, että yhtiön omaisuus on vapaa velkakiinnityksistä ja muista rasituksista paitsi niistä vuokrasopimuksista, joista on annettu luettelo kaupungille. Lisäksi tulisi myyjäin sitoutua vastaamaan yhtiön kunnallisista, kirkollisista sekä valtion tulo- ja omaisuusveroista kuluvalta vuodelta kuin myöskin suorittaa puolet osakekaupasta johtuvasta leimaverosta. Osakkeet luovutettaisiin kaupungille kuponkeineen kuluvalta ja seuraavilta vuosilta, ja olisi vastikkeeksi annettavien kaupungin obligatioiden koron suorittaminen laskettava siitä päivästä lukien, jolloin kaupunki saa osakkeet haltuunsa.

Päätös tarpeellisen lainan ottamisesta ja määrärahan myöntämisestä leima-

veron suorittamiseen olisi tehtävä myöhemmin, heti kun kaupunki on saanut vastauksen osakkailta.

Siinä tapauksessa, että Aktiebolaget M. G. Stenius yhtiön osakkeenomistajat hyväksyisivät Kaupunginvaltuuston päättämän ostotarjouksen, olisi kaupungin ryhdyttävä kiireellisiin toimenpiteisiin Munkkiniemessä nykyään vallitsevan vesipulan poistamiseksi. Kuten vesijohtolaitoksen lausunnosta (liite 6) käy ilmi, vaatisi väliaikaisen vesijohdon rakentaminen Paciuksenkadulta 700,000 mk:n kustannukset. Tämä määrä olisi sen vuoksi ehdollisesti päätettävä merkitä ensi vuoden talousarvioon, ja kaupunginhallitus oikeutettava samoin ehdollisesti käyttämään sitä jo kuluvana vuonna.

Ylläolevan perusteella kaupunginhallitus kunnioittaen ehdottaa, että Kaupunginvaltuusto päättäisi

*tehdä Aktiebolaget M. G. Stenius nimisen yhtiön osakkaille tarjouksen yhtiön osakekannan ostamisesta kaupungille 83 milj. mk:n hinnasta, joka suoritettaisiin 4 ½ %:n obligatioissa, edellisestä ilme-
nevillä ehdoilla ja edellytyksellä, että yhtiön tileistä poistetaan varojen
puolelta kaikki velkakirjat ja velalliset kaupunginhallituksen erik-
seen mainitsemia lukuunottamatta ja velkojen puolelta kaikki muut
paitsi 12 milj. mk:n suuruiset yhtiön omat velat, että yhtiön vastuu-
sitoumukset lakkautetaan ja että myyjät asettavat pankkitakuun kai-
kista niistä yhtiötä vastaan mahdollisesti esitettävistä korvausvaati-
muksista, joita yhtiön nykyiset erityiset sitoumukset ja velvollisuudet
saattavat aiheuttaa; sekä*

*merkitä sen varalta, että ostosopimus saadaan aikaan, 700,000
mk:n suuruinen määräraha ensi vuoden talousarvioon väliaikaisen
vesijohdon rakentamista varten Munkkiniemeen, sekä oikeuttaa kau-
punginhallituksen käyttämään tätä määrärahaa jo kuluvana vuonna.*

Päätösten tekoon vaaditaan määräenemmistö.

Kaupunginhallituksen puolesta:

Antti Tulenheimo.

Tor Grotenfelt.

v. t.

HELSINGIN KAUPUNGIN
YLEISTEN TÖIDEN LAUTAKUNTA

*Helsingissä,
syyskuun 13 p:nä 1938.*

Kaupunginhallitukselle.

N:o 282.

Kaupunginhallituksen pyydettyä pöytäkirjanotteella viime heinäkuun 14 päivältä m. m. yleisten töiden lautakunnalta lausuntoa Ab. M. G. Stenius nimisen yhtiön osakekannan ostoa koskevasta kysymyksestä päätti lautakunta omasta puolestaan jättää asian valmistelun jaostolle, jonka puheenjohtajana on toiminut professori Tarjanne ja jäsenenä pankinjohtaja Grotenfelt, herra Oksanen ja kaupungininsinööri Martikainen.

Kysymyksestä on jaosto jättänyt lautakunnalle oheisen t. k. 7 p:nä päivätyn mietinnön, jossa jaosto asettuu osakkeiden ostoon nähden epäavalle kannalle, mutta esittää samalla, että yhtiölle tehtäisiin kaikista sen omistamista maa-alueista rakennuksineen ja kaikkine teknillisine laitteineen ostotarjous 100,000,000 markan hinnasta.

Olosuhteiden pakosta on jaosto kohdistanut lausuntonsa paitsi suunnitellun maanhankinnan suotavuuteen etupäässä oston muotoon, ryhtymättä laajemmin arvostelemaan niitä kaikkia seurauksia kaupungin sekä menojen että tulojen suhteen, jotka tästä laajasta maanhankinnasta tulisivat olemaan. Oleellisesti tulevat kaikki seuraukset riippumaan siitä, miten ja milloin kaupunki tahtoo näitä maa-alueita käyttää rakennustarkoituksiin. Lautakunnassa tapahtuneessa asian käsittelyssä on kuitenkin erikoisesti kiinnitetty huomiota yhtiön omistamien teknillisten laitteiden nykyiseen kuntoon ja niiden todennäköiseen riittämättömyyteen, johon seikkaan lautakunta tahtoo kiinnittää myöskin Kaupunginhallituksen huomiota.

Yleisten töiden lautakunta ilmoittaa kunnioittaen yhtyvänsä jaoston lausuntoon ja ehdotukseen. Samalla myötäliitetään Munkkiniemen—Haagan tonttien myyntiä ja rakennuttamista osoittava kartta sekä yhtiön painetut kertomukset vuosilta 1931, 1933, 1935, 1936 ja 1937.

Yleisten töiden lautakunnan puolesta:

Edvard Huttunen.

Ilmari Nordberg.

Yleisten töiden lautakunnalle.

Kaupunginhallituksen pöytäkirjanotteella viime heinäkuun 14 päivältä sai yleisten töiden lautakunta kehoituksen antaa lausuntonsa Ab M. G. Stenius nimisen yhtiön osakekannan ostoa koskevasta kysymyksestä. Päätöksen mukana seuranneen kirjeäljennöksen mukaan on fil. maist. Sigurd Stenius ilmoittanut, että 110,000,000 markkaan päätyvä tarjous koko osakekannasta tulisi todennäköisesti hyväksytyksi osakkeenomistajien puolelta, jotka edustavat yli 95 % koko osakekannasta. Yhtiön osakepääoma on 9,000,000 markkaa ja jakautuu 90,000:een 100 markan nimellismääräiseen osakkeeseen.

Kokouksessaan viime elokuun 2 päivänä päätti lautakunta asettaa jaoston valmistamaan kysymystä ja antamaan siitä lautakunnalle lausunnon. Jaoston puheenjohtajaksi valittiin allekirjoittanut Tarjanne sekä jäseniksi allekirjoittaneet Grotenfelt, Oksanen ja Martikainen. Kun kysymys vuonna 1930 oli yleisten töiden hallituksen käsiteltävänä, ottivat silloin toimitettuun Stenius-yhtiön alueiden arvioimiseen osaa kaikki muut edellämainituista jäsenistä paitsi puheenjohtaja.

Esilläolevasta kysymyksestä on kaupunginhallitus samanaikaisesti pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa. Tähän samanaikaiseen käsittelyyn lienee ollut syynä kaupunginhallituksen päätöksessään mainittu asian kiireellisyys, mutta toiselta puolen olisi yleisten töiden lautakunnassa tapahtuvaa kysymyksen valmistelua ollut omiaan edistämään tieto siitä, miten kiinteistöviranomaiset kaupungin maa- ja tonttipoliitikasta huolehtivina eliminä suhtautuvat suunnitellun erittäin laajakantoisen maanhankinnan tarpeellisuuteen tai toivottavuuteen. Kun käsiteltävänä olevan kysymyksen asiallinen sisältö kuitenkin on kaupungin viranomaisille entuudestaan tuttu ja koska edelläviitatus yleisten töiden hallituksen arviolautakunnan lausunnossa helmikuun 24 päivältä 1930 on Stenius-yhtiön maa-alueista annettu varsin yksityiskohtainen selostus ja arviointi, joka hankittaviksi ehdotettujen maa-alojen eri osien kohdalta edelleenkin on suhteellisesti katsoen paikkansa pitävä, näyttää jaoston käsityksen mukaan tällä kertaa mahdolliselta käsitellä kysymystä enemmän yleispiirteittäin.

Mainittu aikaisempi arviointi päättyi puheenaolevien maa-alueiden osalta yhteensä 82,273,500 markkaan jakautuen siten, että Munkkiniemen arvoksi laskettiin 47,944,000 markkaa, Haagan ja Backaksen tilojen arvoksi 15,200,000 markkaa sekä Albergan tilan arvoksi 13,566,000 markkaa ja Bredvikin tilan arvoksi 5,563,500 markkaa. Silloin käytettävänä olleet pinta-aratiedot osoittivat Munkkiniemen pinta-alaksi n. 479 ha, Haagan ja Backaksen tilojen pinta-alaksi n. 271,4 ha, Albergan tilan pinta-alaksi n. 230,6 ha ja Bredvikin tilan pinta-alaksi n. 133,35 ha. Tilojen yhteinen pinta-ala olisi tämän mukaan ollut n. 1,114,35 ha, joten silloinen keskimääräinen arviohinta neliömetriltä oli n. 7:40 mk. — Yhtiölle kuuluvat osaksi jakamattomat vesialueet ovat yhteensä n. 490 ha.

Yhtiön painettuna julkaistun vuoden 1937 vuosikertomuksen mukaan olivat puheenaolevien tilojen pinta-alat seuraavat:

Munkkiniemi	470,57 ha
Haaga	175,60 »
Backas	107,73 »
Alberga	238,65 »
Bredvik	132,35 »
	1,124,90 ha

Nämä pinta-alat perustuvat maakirjassa oleviin tietoihin eivätkä missään tapauksessa ole liian pienet. Verrattuna edellämainitussa arvioinnissa käytettyihin pinta-aloihin on eroituksen suhteen huomattava, että arvioinnin ulkopuolelle jätettiin silloin myytyjä tontteja vastaavia katualueita n. 32,6 ha sekä että kaikki katualueet ovat edelleenkin yhtiön omistuksessa tiloista eroittamattomina.

Yhtiön toimitusjohtaja on ilmoittanut, että kuluvan vuoden tontinmyynnit elokuun loppuun mennessä ovat Munkkiniemessä yhteensä 10,996,515 m² ja Haagassa 616 m² eli yhteensä 11,612,515 m². Maakirjan mukaan oli siis yhtiön omistuksessa kuluvan syyskuun alussa n. 1,123,7 ha.

Vuoden 1937 vuosikertomuksesta käy ilmi, että yhtiö toimintansa aikana on puheenaolevilta alueilta myynyt kaikkiaan 110,7255 ha yhteensä 31,096,903 markan hinnasta. Jos edellämainitut kuluvan vuoden myynnit lisäksi otetaan huomioon, ovat vastaavat luvut 111,8867 ha ja 33,943,403 markkaa.

Tilinpäätöksen mukaan per 31/12 1937 oli yhtiön kiinteistöjen kirjattu arvo 13,991,995 mk, teknillisten laitteiden arvo 6,349,085 mk, irtaimiston 817,307 mk, arvopaperien 650,171 mk, velkakirjasaatavat 3,618,549 mk sekä muut saatavat 18,402,995 mk. Viimemainittua määrää vastaa velkapuolella 19,080,000 markkaan nousevat lainat ja näistä numeroista käy ilmi, jos vastaavia lukuja verrataan edellisiin tilinpäätöksiin, että yhtiö on lähes 18,5 milj. markalla rahoittanut viimeaikaista rakennustoimintaa Munkkiniemessä. Yhtiön omat velat ovat huomioonottaen 841,000 markan shekkitilivelan tasaluvuin 1,5 milj. markkaa eli omaisuuteen verrattuna varsin mitättömät.

Samasta tilinpäätöksestä käy ilmi, että yhtiö vuoden 1937 voitosta on varannut 1,700,000 mk myytyjen tonttien viemärijohtojen rakentamista varten ja tässä suhteessa on mainittava lisäksi, että yhtiön palveluksessa on luonteeltaan yleisiin töihin verrattavissa töissä kuluvana vuonna ollut jatkuvasti 80—90 työläistä.

Huomioonottaen yhtiön osallistumisen Munkkiniemen rakennustoiminnan rahoittamiseen ja kun yhtiö tietävästi on lisäksi takaussitoumuksilla sangen huomattavassa laajuudessa myötävaikuttanut rakennusyritysten rahoittamiseen, ei kaupungilla jaoston käsityksen mukaan ole tällä erää mahdollisuutta suunnitella puheenaolevien maa-alojen hankintaa osakekaupan muodossa. Kaupungilla on entuudestaanakin verrattain huonoja kokemuksia niistä jälkiselvittelyistä, joihin osakkeenostot ovat johtaneet, ja vaikkakaan tässä tapauksessa ei voida edellyttää, että yhtiön osallistuminen rakennustoimintaan rahoittajana mitenkään olisi vaikuttanut yhtiön vakavaraiseen taloudelliseen asemaan, ei kaupungilla pelkästään käytännöllisestikään katsoen ole aihetta ryhtyä sellaiseen vuosikausia kestävään selvittelyyn, jonka näin laajan yhtiön purkaminen varmasti aiheuttaa.

Edelläsanotulla on jaosto määritellyt kantansa ainoastaan suunnitellun oston muotoon nähden ja kun yhtiön toimitusjohtaja on henkilökohtaisena mielipiteenään ilmoittanut, että yhtiön osakkaiden kannalta ei pitäisi kiinteistökaupan muotoakaan vastaan olla mitään periaatteellista huomautettavaa, kohdistaa

jaosto lausuntonsa seuraavassa kysymykseen siitä, olisiko kaupungin ja mistä hinnasta tehtävä tarjous Stenius-yhtiölle yhtiön omistamien maa-alueiden ostamisesta.

Alueiden asuttaminen ja rakennustoiminnan kehitys Helsingin kaupungin välittömässä ympäristössä ja vieläpä nykyisellä kaupunkialueellakin osoittaa selvästi, että asutuksen laajentuminen on huomattavinta läntiseen ja luoteeseen suuntaan. Juuri näillä ilmansuunnilla on kaupunki syistä, joihin ei tässä yhteydessä ole aihetta kajota, varautunut vastaisia laajentumistarpeitaan varten kaikkein vähiten. Varsinkin Munkkiniemen asutuksen nopea kasvu kahtena viime vuonna on tehnyt kysymyksen tämän alueen hankkimisesta kaupungille entistä ajankohtaisemmaksi ja huomioonottaen kaupungin aikaisemmat Reimarsin ja Talin kartanoiden ostot olisi Haagan ja Backaksen hankkiminen kaupungille sen omistaman alueen yhtenäisyyden takia varsin hyvin puolustettavissa. Leppävaaran ja Bredvikin tilat sijaitsevat suhteellisen etäällä varsinaisen kaupunkiasutuksen nykyisestä piiristä, mutta sisältyvät ne kuitenkin siihen alueeseen, jonka yhdistämistä kaupunkiin maisteri Yrjö Harvia esikaupunkiliitoksen selvittelyn yhteydessä on puoltanut.

Jaosto katsoo, että Munkkiniemen sekä Haagan ja Backaksen tilojen ostaminen kaupungille olisi edellämainituista syistä varsin suotavaa ja että Albergan ja Bredvikin tilojen hankkimisesta samalla kertaa olisi seurauksena, että kaupungin tuskin tarvitsisi useampien vuosikymmenien aikana suunnitella mitään uusia maanhankintoja luoteissuuntaan.

Näiden maa-alueiden nykyistä ostohintaa arvosteltaessa voidaan jaoston käsityksen mukaan ottaa lähtökohdaksi vuonna 1930 arvioitu 82,2 milj. markan kokonaishinta, vastaten 7: 40 mk:n keskihintaa m²:ltä. Viimeksi kuluneiden vuosien aikana on Munkkiniemen asuttaminen joutunut kokonaan uuteen vaiheeseen, mikä erikoisesti käy ilmi siitä, että Stenius-yhtiö kahden viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana on myynyt täältä tontteja, tosin itse osallistuen rakennusyritysten rahoittamiseen, tasaluvuin lähes 10,000,000 markan arvosta. Kuten tunnettua on professori Saarinen Munkkiniemen—Haagan asemakaavassa, joka edelleenkin on yleispiirteittäin näiden alueiden rakennuttamisen pohjana, suunnitellut alueille meidän oloissamme täysin kaupunkimaisen rakennustavan ja Munkkiniemeen onkin viimeksi rakennettu etupäässä 5—6 kerroksisia suurtaloja. Tonttien hinta on näinollen muodostunut verrattain korkeaksi ja on se vaihdellut 200 ja 300 markan välillä m²:ltä. Yhtiön pyytämä hinta huvilatonteista Munkkiniemen eteläosissa on ollut edelliseen verrattuna suhteellisesti vieläkin korkeampi lähennellen yleensä 150 mk m²:ltä ja tästä syystä ei huvila-asutus ole viime aikoina erikoisesti laajentunut. Alueiden rakennuttaminen edistyi vielä 1920-luvulla siksi hitaasti, että vielä silloin, kuin edellämainittu arviointi toimitettiin, oli epätietoista, milloin rakennustoiminta Munkkiniemessä lopullisesti pääsee varsinaiseen vauhtiinsa. Nyt voidaan todeta, että Munkkiniemen laajentumiskausi Helsingin esikaupunkina on alkanut vuonna 1936.

Tämän rakennustoiminnan laajentumisen seurauksena on ollut, että yhtiö erikoisesti viime vuosina on joutunut suorittamaan katu- ja viemäri-samoin kuin vesijohtotöitäkin melkoisessa laajuudessa. Huomio on julkisuudessaakin viime aikoina erikoisesti kohdistunut vesikysymykseen, kun joko perusveden määrä tai yhtiön laitteet ovat osoittautuneet riittämättömiksi nykyiselle kulutukselle. Suoritettujen töiden johdosta voi tonttien myynti nykyisellään jatkua edelleen ilman mitään suurempia alkuunpanokustannuksia, mutta ilmeistä on, että asutuksen nopea kasvu vaatii sekä täydennys- että parannustöitä puheenaolevilla aloilla.

Asemakaavoituksen suhteen jää asiallisesti kaupungin omasta harkinnasta riippuvaksi, missä laajuudessa nykyisiä suunnitteluja tahdotaan seurata tai oleellisemmin muuttaa. Tonttien luovutuksen rahallinen tulos on myöskin suuresti riippuvainen asemakaavoituksen luonteesta ja tästä syystä on ennen aikaista yrittää tehdä taloudellisia laskelmia suunnitellun oston kannattavuudesta rahallisessa mielessä.

Huomioonottaen vuoden 1930 olosuhteet verrattuna nykyisiin olosuhteisiin, pitää jaosto mahdollisena, että yhtiölle tarjottaisiin kaikista sen omistamista maa-alueista hinta, joka olisi n. 20% korkeampi kuin vuonna 1930 tarjottu hinta. Maa-alueiden ostoa tulisi jaoston käsityksen mukaan seurata kaikki yhtiön omistamat teknilliset laitteet eli vesi-, viemäri- ja sähköjohdot niihin kuuluvine laitoksineen. Samoin tulisi kauppaa seurata kaikki rakennukset, jotka arvoltaan ovat maanarvoon verrattuna varsin vähäiset, mutta joita kuitenkin tarvitaan maa-alueiden hoitoa varten niiden nykyisiin käyttötarkoituksiin. Huomattavimmat näistä rakennuksista ovat Munkkiniemessä sijaitsevat yhtiön hallintorakennus Laajalahdentie 12:ssa ja Kaartintorppa niminen toimitusjohtajan asunto sekä Albergan vanha kartano Leppävaarassa. Maatalousrakennusten lukumäärä on melkoinen, mutta niiden rahallinen arvo varsin vähäpätöinen.

Jos oston laajuus otetaan edelläsanoitussa muodossa, katsoo jaosto, että Stenius-yhtiön maa-aloista rakennuksineen ja teknillisine laitteineen voitaisiin tarjota 100 milj. markkaa, vastaten n. 7: 90 mk m²:ltä. Vuoden 1937 tilinpäätöksen pohjalla arvosteltuna on tämä hinta hieman alempi kuin koko osakekannasta vaadittu 110 milj. markan hinta, mutta näennäistä 10 milj. markan hintaeroa pienentää paitsi yhtiön muiden varojen ja velkojen suhde myöskin kuluvan vuoden tontinmyynti, molemmat tasaluvuin 2 milj. markalla. Edellä on jaosto jo määritellyt kielteisen kantansa osakkeiden ostamiseen ja ehdottaa jaosto, että lautakunta esittäisi kaupunginhallitukselle ryhdyttäväksi neuvotteluihin suoraan yhtiön kanssa maa-alueiden ostamisesta edelläselostetuin tavoin 100 milj. markaksi määritellyn hinnan perusteella.

Edellyttäen, että tällä ehdotuksella olisi toteutumismahdollisuudet, tahtoo jaosto lopuksi kiinnittää huomiota eräisiin seikkoihin, joita ei puheenaolevan maanhankintakysymyksen yhteydessä voida sivuuttaa.

Mitä ensinnäkin esikaupunkiliitoskysymykseen tulee, on todettava, että selvitysmiehen ehdotus koko Huopalahden kunnan liittämisestä Helsinkiin ei ole aiheuttanut muuta erimielisyyttä kuin että Munkkiniemen yhdyskunta ja Stenius-yhtiö maanomistajana vastustavat liitosta. Oston kautta poistuisi tämän erimielisyyden oleellisin peruste.

Toiseksi on huomattava, että kaupunki hankkiessaan uusia laajoja maa-alueita joutuu kaupunginvaltuuston periaatteellisen päätöksen mukaisesti uusien maanteiden rakennuttamisen suhteen laajennettuihin velvollisuuksiin, jotka tässä tapauksessa tulisivat kohdistumaan kahteen suunniteltuun maantieyhteyteen, nim. Tarvon tiehen ja Nurmijärven tien oikaisuun. Tässä yhteydessä on myöskin mainittava suuria kustannuksia vaativa kaupungin ja Munkkiniemen välinen maantiesilta.

Vielä on tässä yhteydessä todettava, että Munkkiniemen viemärivereden puhdistuskysymys on tullut sangen ajankohtaiseksi ja tulee vaatimaan jo läheisessä tulevaisuudessa melkoisia rahallisia uhrauksia. Munkkiniemen yhdyskunta ei ole vielä puuttunut viemärikysymykseen, joka on edelleenkin maanomistajan hoidettavana.

Lautakunnan toimialan ulkopuolelta on ehkä tässä yhteydessä syytä lopuksi mainita, että yhtiö siirtyi viime vuoden vaihteessa sähkölaitoksen kuluttajapiiristä Malmin Sähkö Oy:n piiriin ja että oston seurauksena pitäisi tietysti olla entisen järjestelmän palauttaminen tässä suhteessa. — Mitä katuvalaistukseen tulee, kuuluu se Munkkiniemessä yhdyskunnalle ja Haagassa kauppalalle.

Suunnitellun oston vaikutus kaupungin maataloushallintoon on edellä kokonaan sivuutettu kiinteistölautakunnan toimialaan kuuluvana kysymyksenä.

Helsingissä, syyskuun 7 p:nä 1938.

Onni Tarjanne.

T. Grotenfelt.

O. Oksanen.

Olli Martikainen.

Ilmari Nordberg.

Liite 2.

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

*Helsinki,
lokakuun 24 p:nä 1938.*

Kaupunginhallitukselle.

N:o 956.

Kaupunginhallitus on viime heinäkuun 14 päivänä tekemällään päätöksellä pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa Aktiebolaget M. G. Stenius nimisen yhtiön puolesta tehdystä ilmoituksesta, että yhtiön osakekanta todennäköisesti on ostettavissa 110 milj. markan hinnasta. Asian käsittelyssä kertyneet asiakirjat oheenliittäen lautakunta kunnioittaen esittää seuraavaa:

Kysymys Stenius-yhtiön maa-alueiden hankkimisesta on aikaisemmin vuosina 1930 ja 1934 ollut kaupungin viranomaisten käsiteltävänä, mutta jäänyt ratkaisematta, koska asiaa valmistelleet kaupungin elimet pitivät vaadittuja hintoja liian korkeina.

Kun tämä suuri maanhankintakysymys nyt jälleen on pantu vireille, on vielä kerran vakavasti harkittava, tarvitseeko kaupunki näitä alueita, joista Munkkiniemi ja Haaga rajoittuvat kaupunkiin ja kauempana sijaitsevat Leppävaara ja Laajalahti osittain ovat kaupungin omistamien maiden ympäröimät. Monet seikat viittaavat siihen, että kaupungin, lisääntyvää asuntotonttien tarvetta tyydyttääkseen, on laajennettava tiluksiaan lähinnä länteen päin ja silloin tulevat kysymykseen juuri nyt tarjotut alueet. Kaupungin alueelta ei enää kovinkaan pitkiksi ajoiksi ole tonttimaata tarjolla, samalla kun on todettava, että asuintalojen rakennustapa on kehittymässä yhä laajempia pinta-aloja vaativaksi. Todennäköiseltä näyttää myös, että, jos tilaisuus nyt jätetään käyttämättä, maan hinta vilkastuneen rakennustoiminnan johdosta tulee nousemaan. Toisaalta on otettava huo-

mioon, että tällä suunnalla suoritettut maanhankinnat jossain määrin korvaisivat niitä suuria alueita, joita kaupunki viime aikoina on luovuttanut valtiolle esim. lentokenttää ja ampumarataa varten, joiden lisäksi vielä on herätetty kysymyksiä uusista alueluovutuksista valtiolle. Oston puolesta puhuu vielä sekin seikka, että näiden alueiden liittäminen kaupunkiin helpottuisi. Lisäksi mainittakoon, että sellaiset taajaväkiset yhdyskunnat kuin Munkkiniemi, joille on vahvistettu rakennussuunnitelma, alunperin näyttivät hyvinkin voivan täyttää tehtävänsä asunto-olojen kehittäjinä. Monet seikat osoittavat kuitenkin nyt, ettei tässä suhteessa ole päästy tyydyttäviin tuloksiin. Niinpä ei yhdyskunnan rakennussuunnitelma enää vastaa ajan vaatimuksia, minkä ohessa rakennustoiminnan tarkoituksenmukainen toteuttaminen on osoittautunut maanomistajalle ylivoimaiseksi tehtäväksi. Vielä olisi ajateltavissa, että kaupunki tällä kertaa tyytyisi hankkimaan vain Munkkiniemen ja Haagan alueet jättämällä kaupasta pois Leppävaaran ja Laajalahden tilukset, mutta kun on jokseenkin varmaa, etteivät myyjät tähän suostuisi ja kun toiselta puolen näiden alueiden hankkimisesta olisi seurauksena, ettei kaupungin pitkiin aikoihin tarvitsisi suunnitella alueittensa laajentamista sillä suunnalla, on lautakunta jättänyt tämän mahdollisuuden sen suurempaa huomiota vaille.

Edellä kerrotun perusteella on lautakunta yksimielisesti asettunut kannattamaan Stenius-yhtiön koko maaomaisuuden hankkimista kaupungille.

Asiaa alustavasti käsitellessään lautakunta asettui periaatteessa sille kannalle, että kaupungin olisi ostettava ainoastaan yhtiön omistama kiinteä omaisuus, mutta ei osakekantaa. Tämän kannanoton aiheutti etupäässä se seikka, että yhtiö vilkastuttaaksensa rakennustoimintaa on myöntänyt luottoa rakennuttajille ja ottanut sen lisäksi vastatakseen heidän muidenkin rakennuslainojensa suorittamisesta, esiintyen sanottu luotto omaisuustaseessa varojen puolella ja sitä vastaava laina velkojen puolella vastuusitoumusten jäädessä omaisuustaseen ulkopuolelle. Kun kuitenkin yhtiön edustajat ovat ilmoittaneet, etteivät osakkeiden omistajat suostu pelkän kiinteän omaisuuden myymiseen, vaan että ainoastaan osakkeiden myynti voi tulla kysymykseen samalla kuitenkin luvaten, että, ennenkuin kaupunki saa osakkeet haltuunsa, yhtiön tileistä poistetaan varojen puolelta velkakirjat ja velalliset, yhteensä omaisuustaseen mukaan viime elokuun 31 päivänä n. 20,3 milj. markkaa ja toiselta puolen n. 23,4 milj. markkaan nousevista veloista kaikki muut paitsi yhtiön omat, yhteensä n. 12 milj. markan suuruiset lainat, minkä lisäksi samalla kaikki vastuusitoumukset tulisivat poistetuiksi, katsoo lautakunta, että osakkeiden osto eräin edellytyksin voi tulla kysymykseen.

Ostokysymyksen yhteydessä on nimittäin aihetta tutkia vielä erästä seikkaa, kun oston kohteena on yhtiön osakekanta. Kuten tunnettua ovat eräät yhtiön mailla, etenkin Munkkiniemessä, tapahtuvan rakennustoiminnan vilkastumisen johdosta välttämättömien toimenpiteiden, ennen muita vedenhankinnan, mutta myös sähkönjakelun ja katuvalaistuksen hoitaminen näyttänyt tuottaneen yhtiölle ylivoimaisia vaikeuksia, jotka voivat johtaa siihen, että yhtiö joutuu suorittamaan asiainatilasta kärsineille vahingonkorvauksia. Myös eräät yhtiön antamat erikois-sitoumukset voivat tulevaisuudessa velvoittaa joihinkin edeltäpäin arvaamattomiin suorituksiin. Kaikilta tällaisilta mahdollisuuksilta on kaupungin luonnollisesti turvattava itsensä, minkä vuoksi kaupan ehdoksi on asetettava, että yhtiö antaa täysin hyväksyttävän pankkitakuun kaikista niistä yhtiötä vastaan mahdollisesti esitettävistä korvausvaatimuksista, joihin yhtiön erikoiset sitoumukset ja velvollisuudet saattavat antaa aihetta.

Mikäli kaikki edellä esitetyt vaatimukset myyjän puolelta täytetään osakekannan ostaminen voi vaaratta tapahtua ja on se itse asiassa sama kuin yhtiön omaisuuden ostaminen ja sen mukaan arvostettava.

Tämän jälkeen on siis vain tarkastettava, mikä on yhtiön omaisuus ja minkä hintaiseksi se on arvioitava.

Mitä ensinnäkin maaomaisuuteen tulee, voidaan katsoa, että yhtiön Munkkiniemessä ja Haagassa omistamien maiden pinta-ala on jokseenkin tarkoin todettavissa. Kaupungingeodeetin selvityksen mukaan se yhteensä on 758 ha eli jonkun verran enemmän kuin yhtiön vuosikertomuksessa mainittu 752,7 ha. Eroitukseen ei ole kiinnitettävä huomiota. Sen sijaan Laajalahden ja Leppävaaran alueiden pinta-aloja ei ole ollut mahdollista tarkoin laskea, koska yhtiö ei ole tietoinen mitä palstoja se siellä omistaa. Maarekisterin mukaan on Albergan tilan nykyinen pinta-ala 309,86 ha ja Bredvikin 133,35 ha eli yhteensä siis 433,21 ha, mikä on n. 60 ha enemmän kuin yhtiön vuosikertomuksessa mainitaan. Eroituksen aiheesta ei ole saatu selvitystä, joten lienee varmintä rajoittua siihen, että voidaan pitää todettuna, että maata on ainakin niin paljon, kuin vuosikertomuksessa sanotaan eli yhteensä 371 ha.

Munkkiniemen ja Haagan alueilla on myytyjen tonttien välistä tiemaata 30,5 ha sekä arvotonta suomaata ja vesijättöä (1 metrin korkeuskäyrän rajoittamaa rantamaata) 66 ha. Vastaavia arvottomia maita on Leppävaaran ja Laajalahden alueilla yhteensä 4,5 ja 45 ha. Alueet, joille ostoa harkittaessa olisi asetettava arvo, ovat siis Munkkiniemi—Haagan alueella n. 660 ha:n ja Leppävaara—Laajalahden alueella n. 320 ha:n suuruiset.

Maan arvo riippuu ensi sijassa siitä, kuinka tehokkaasti sitä tullaan käyttämään asutusta varten. Edellyttäen, että asutustiheys saa olla korkeintaan 175 henkeä he:ia kohti ja 1,2 henkilöä huonetta kohti, tullaan siihen, että 1 ha:n suuruiselle alueelle saadaan rakentaa 146 huonetta à 35 m² eli yhteensä 5,110 m² lattiapinta-alaa käsittävät talot. Jos edelleen noudatetaan sitä nykyaikaista periaatetta, että rakennustontin pinta-alan tulee olla yhtä suuri kuin sille rakennettavan rakennuksen lattiapinta-ala, saadaan, että 1 ha:n pinta-alasta 5,110 m² eli n. 50 % voidaan käyttää tonttimaana ja loppuosa eli n. 50 % on varattava katuja, puistoja, urheilukenttiä y. m. yleisiä tarpeita varten. Nyt esillä olevassa tapauksessa on tällaista laskutapaa sovellettaessa otettava huomioon, että myös ranta-alueet ja suot voidaan ottaa mukaan rakentamatta jätettävänä pinta-alana. Munkkiniemi—Haagan bruttopinta-alana on siis pidettävä 726 ha ja Leppävaara—Laajalahden 366 ha, joista vastaavasti 363 ja 183 ha voidaan pitää tonttimaana. Huoneita voidaan Munkkiniemi—Haagassa rakentaa 104,000 ja Leppävaara—Laajalahdessa 52,000 eli yhteensä 156,000, mikä 3,500 markan keskimääräisen huonehinnan mukaan antaisi 546 milj. markan suuruisen tonttien myynnistä johtuvan tulon. Tonttien kunnostamiseen kuuluvien katu-, viemäri- y. m. töiden kustannuksia ei lyhyenä valmisteluajana ole voitu edes summittaisestikaan laskea. Mainittakoon kuitenkin, että k. o. maat yleensä ovat sopivia asutusmaita ja vaativat suhteellisen vähän kuntoonpanokustannuksia. Olettamalla, että katumaata on 15 % ja puistoalueita 35 % bruttopinta-alasta ja arvioimalla katu- ja viemärikustannukset yhteensä 150 markaksi m²:ltä, tulisivat nämä työt maksamaan 245 milj. markkaa, mikä erä tulisi suoritettavaksi vähitellen sitä mukaa kuin tontteja myydään. Puistoalueitten kunnostamiskustannukset taas olisi peitettävä verotusvaroilla.

Kun lautakunta vuonna 1934 käsitteli kysymystä yhtiön osakekannan ostamisesta, oli kyseessä pyörein luvuin 100 milj. markan kauppa ja käsitti yhtiön maaomaisuus tällöin 1,139,7 ha. Kun tämä maa tonttien myynnin johdosta viime elokuun 31 päivään mennessä on pienentynyt 1,123,7 ha:iin ja myyntiä on harjoitettu parhaiten sijaitsevilla paikoilla, katsoo lautakunta, että yhtiön maaomaisuuden arvo edellisestä kerrasta on n. 10 milj. markalla vähentynyt. Lautakunta on näin ollen tullut siihen tulokseen, että yhtiön maaomaisuus on tällä hetkellä arvioitava 90 milj. markaksi, jonka hinnan kaupunki siis voi yhtiön osakkeista tarjota. Tästä oli luonnollisesti vähennettävä yhtiötä rasittamaan jäävä 12 milj. markan velka, joten maksettavaksi jäisi 78 milj. markkaa, mikä lautakunnan mielestä olisi suoritettava 4 $\frac{1}{2}$ %:n obligatioissa.

Vielä on lautakunta harkinnut olisiko osakkeiden hintaa ehkä alennettava sellaisten töiden johdosta, joita kaupungin osakkeiden jouduttua sen haltuun olisi suoritettava. Tällaiset työt ovat kahta laatua: nykyisestä asutuksesta riippumattomat ja siitä riippuvaiset. Edelliseen ryhmään kuuluvat eräät tie- ja silta-työt, mutta kun ne ovat kaupungin yleistä liikennettä varten tarpeellisia ja sitä paitsi ovat omiaan kohottamaan niistä hyötyvien alueitten arvoa, ei kaupunki lautakunnan mielestä niiden perusteella voi vaatia osakkeiden hinnan alentamista.

Toisessa asemassa ovat ne työt, jotka johtuvat siitä, että tontteja jo on myyty ja rakennettu ja joita asutus siis tarvitsee. Tällaisia ovat vedenhankinta ja lokaviemärivereden puhdistamista varten tarpeelliset työt. Vesijohtolaitoksen arvion mukaan nousisivat kustannukset väliaikaisen vesijohdon rakentamisesta 700,000 markkaan ja pysyväisen johdon rakentamisesta n. 2 milj. markkaan. Nämä summat ovat siksi alhaiset, että niille veden myynnin kautta saadaan riittävä korko ja kuoletus, joten alennusta ei niiden perusteella ole vaadittava. Sen sijaan kustannukset puhdistusaseman rakentamisesta lokavettä varten ovat sitä laatua, että niiden perusteella osakkeiden hinnan alentaminen voisi olla paikallaan. Rakennustoimiston katuosasto on laskenut, että Munkkiniemen ja Haagan osuus puhdistuslaitokseen, joka lähiaikoina joka tapauksessa on rakennettava Pikku-Huopalahden rannalle Meilahden ja Reijolan tontteja varten, tulisi nousemaan n. 5 milj. markkaan. Kun kuitenkin yhtiö, paitsi maata, omistaa myös eräitä rakennuksia ja teknillisiä laitoksia sekä kalustoa ja arvopapereita, joille tämänlaatuissa kaupoissa yleensä ei ole arvoa pantava, katsoo lautakunta, että ne tässä tapauksessa kohtuussyistä voitaisiin ottaa huomioon 5 milj. markan arvoisina, vastaten siis kaupungin kustannuksia tulevasta puhdistuslaitoksesta. Näin ollen on lautakunta tullut siihen lopputulokseen, ettei hinnanalennusta ole vaadittava niiden töiden johdosta, jotka kaupunki joutuisi suorittamaan oston suoranaisena seurauksena.

Kun osakkeiden ostohinnan siis katsotaan lankeavan kokonaisuudessaan maaomaisuuden osalle, tietää tämä, että, jos Munkkiniemen—Haagan alueille asetetaan keskimäärin 2 kertaa suurempi hinta kuin Leppävaaran—Laajalahden alueille ja kaupungingeodeetin mainitsemille joutomaille sekä vesialueille ei aseteta arvoa, kaupunki tulisi ostamaan edelliset alueet 9: 50 markan ja jälkimmäiset 4: 75 markan hinnasta m²:iä kohti. Vertailun vuoksi mainittakoon, että kaupunki tällä suunnalla v. 1928 osti Korpaksen 13: 78 markan ja v. 1930 Talin 6: 63 markan yksikkö hinnasta. Idässäpäin tapahtuneista maanostoista mainittakoon: Herttoniemi v. 1924 11: 62 markan, Kulosaaren kartano v. 1927 6: 67 markan, Kulosaari v. 1928 16: 15 markan, Turholma v. 1929 5 markan ja Stansvik v. 1938 10 markan yksikkö hinnasta. Esimerkit riittävät osoittamaan, että nyt tarjottu hinta ei ole liian korkea.

Tosin maksettava kokonaishinta, 90 milj. markkaa, tuntuu suurelta ja on kiinteistökauppa suurin, minkä kaupunki koskaan on joutunut tekemään. Kuitenkin on kiinnitettävä huomiota siihen, että kaupunki epäilemättä hyvinkin lyhyen ajan kuluessa on tilaisuudessa saamaan takaisin maksamansa hinnan myymällä ostetulta alueelta tontteja. Mainittakoon vain, että kaupunki omalla alueellaan on viime vuonna myynyt 50 tonttia yhteensä n. 35,5 milj. markan hinnasta ja kuluvana vuonna tähän mennessä 75 tonttia yhteensä n. 46,8 milj. markan hinnasta.

Edellä kerrottuun viitaten kiinteistölautakunta ehdottaa kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että Aktiebolaget M. G. Stenius nimisen yhtiön osakekanta ostettaisiin kaupungille 90 milj. markan hinnasta, josta 78 milj. markkaa suoritettaisiin 4 ½ %:n obligatioissa, ja loput katsottaisiin suoritetuksi yhtiön 12 milj. markkaan nousevaa velkaa vastaan, kaikki ehdolla, että yhtiön tileistä poistetaan varojen puolelta velkakirjat ja velalliset ja velkojen puolelta kaikki muut, paitsi edellä mainitut yhtiön omat velat, että yhtiön vastuusitoumukset lakkautetaan ja että yhtiö asettaa pankkitakuun kaikista niistä yhtiötä vastaan mahdollisesti esitettävistä korvausvaatimuksista, joita yhtiön erikoiset sitoumukset ja velvollisuudet saattavat aiheuttaa.

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Yrjö Harvia.

Eero Ruutu.

v. t.

Liite 3.

HELSINGIN KAUPUNGIN VESIJOHTOLAITOS.

Helsingissä,

7 p:nä lokakuuta 1938.

Promemoria, koskien Aktiebolaget M. G. Stenius nimisen yhtiön Munkkiniemen yhdyskunnassa ja Haagan kauppalassa omistamien vesijohtolaitosten arvoa.

Aktiebolaget M. G. Stenius nimisen yhtiön Munkkiniemen yhdyskunnassa ja Haagan kauppalassa omistamia vesijohtoverkkoja ja niihin kuuluvia pohjavesikaivoja, pumppulaitoksia y. m. arvioidessa on otettava huomioon joukko seikkoja, jotka vaikuttavat laitosten arvoon. Niinpä putkiverkko — lukuunottamatta erästä Talin kartanon läheisyydessä olevasta vedenottamosta vedettyä johtoa — on tehty kokonaan Mannesmannteräsputkista, joiden ainevahvuus on verraten pieni, joten vaara on tarjona, että johtoihin helposti syntyy syöpymäreikiä, ellei putkia ole laskettaessa eristetty huolellisesti, mitä tässä ei voida edellyttää. Putkien läpimitat ovat myöskin osaksi liian niukat, ja ainakin niissä paikoissa, missä putkikanava on louhittu kallioon, lienevät johdot melkein kokonaan viemärijohtojen alla, joten niitä on vaikea korjata tai uusia. Tämäkin seikka

vähentää putkiverkon arvoa. Vielä eräs arvoa pienentävä seikka on olemassa, nimittäin se tosiasia, että saatavissa olevan pohjavesimäärän suuruutta on yli-arvioitu. Kun ei Haagassa eikä Munkkiniemessä ole mitään yläsäiliöitä, on pumppuamisen aina pysyttävä kulutuksen rinnalla. Seurauksena tästä on ollut, että sekä pumppu- että puhdistuslaitokset ovat tulleet suhteettoman suuriksi ja kalliiksi vesimäärän suuruuteen verrattuina. Vedenpuutteen takia on viime keväällä ja kesällä täytynyt tehdä joukko väliaikaisia laitteita, kuten pienehkö säiliö, kaivoja, pumppulaitteita ja johtoja. Suurimmalta osalta näitä väliaikaisia laitteilta puuttuu pysyväinen arvo, ne kun on kiireellisesti tehtyjä pikaisen avun hankkimiseksi.

Ei voi myöskään jättää huomauttamatta, että tarkastuksessa, jonka laitos on toimittanut, ilmeni, että itse Munkkiniemessä olevissa vedenottamoissa vedenpinta nyttemmin on niin syvässä maanpinnan alapuolella, että on ollut pakko asettaa pumput moottoreineen itse kaivoihin, mitä toimenpidettä terveydelliseltä kannalta tuskin voi puolustaa. Pohjavedenpinta on laskenut niin paljon, että se on useampia metrejä merenpinnan alapuolella.

Edellämainitut näkökohdat huomioonottamalla laitos on arvioinnut yhtiön omistamat laitokset seuraavasti:

Vesijohdot, n. 12 km	Mk 1,800,000: —
Kaivot, pumppu- ja puhdistuslaitokset	» 700,000: —
Vesimittarit sekä väliaikaiset johdot ja laitelmat	» 300,000: —
Yhteensä	Mk 2,800,000: —

Helsingin kaupungin vesijohtolaitos.

Albin Skog.

Liite 4

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSTOIMISTO

*Helsingissä,
lokakuun 1 p:nä 1938.
N:o 850.*

Kaupunginhallitukselle.

Toimeksiannon johdosta koskien Ab M. G. Stenius-yhtiölle kuuluvien viemärien arviointia ilmoittaa rakennustoimisto täten kunnioittaen, että katurakennusosasto on mahdollisuuksien mukaan koettanut perehtyä sanottuun viemärlaitokseen sekä yhtiön hallussa olevien piirustusten perusteella että myöskin tarkastamalla viemäreitä ja on katurakennusosasto tällöin tullut siihen tulokseen, että yhtiön nykyisten viemärien arvoksi voidaan määritellä 1,100,000 markkaa. Tähän summaan, joka luonnollisista syistä on aivan ylimalkainen, on katurakennusosasto sisällyttänyt ainoastaan suoritettut kanavatyöt, jotka kaikissa olosuhteissa tulevat omistajan hyväksi, vaikkakin viemäreitä jouduttaisiin uudistamaan. Tämä uusiminen on ajanoloon välttämätöntä koko viemäriverkostossa,

mutta mitään syytä ei ole olettaa, etteikö viemärilaitos nykyiselläänkin toimisi ja että johtojen uusiminen voi tapahtua jaksottain pitkähkön ajan kuluessa.

Helsingin kaupungin rakennustoimisto.
Olli Martikainen.

R. Granqvist.

Liite 5.

HELSINGIN KAUPUNGIN
SÄHKÖLAITOS.

Helsinki,
lokakuun 4 p:nä 1938.

Kaupunginhallitukselle.

Viitaten pyyntöön koskien Munkkiniemen sähkölaitoksen arviointia saa sähkölaitos ilmoittaa, että ottaen huomioon hankintahinnat, kuoletukset ja laitteiden yleisen käyttöarvon tullaan seuraavaan lopputulokseen:

Muuntoasemat kalustettuna	mk	517,000: —
Maakaapeli- ja ilmajohtoverkko	»	2,029,000: —
Mittarit	»	264,000: —
Varaston arvo ilmoituksen mukaan	»	50,000: —
		yhteensä mk 2,860,000: —

Edelläolevaan ei sisälly osuus suurjännitelinjaan Malmi—Suomen Sähkö O.Y.
Gottfr. Strömberg.

Kunnioittaen

Helsingin kaupungin sähkölaitos.

R. Brummer.
v. t.

Liite 6.

HELSINGIN KAUPUNGIN
VESIJOHTELAITOS.

Helsingissä,
21 p:nä lokakuuta 1938.

Helsingin kaupungin kiinteistötoimistolle.

Johtajanne, insinööri Andersinin, pyynnöstä laitos on laatinut kustannusarviot vesijohdosta Munkkiniemeen kahdella eri edellytyksellä: a) *väliaikaisesta* 8" vesijohdosta, joka tehtäisiin Mannesmannteräspankista ja b) *pysyväisestä* 12" johdosta, joka tehtäisiin valurautapankista. Molemmissa tapauksissa vesijohto lähtisi kaupungin putkiverkosta Munkkiniemen- ja Paciuksenkatujen risteyksestä ja liittyisi Munkkiniemen vesijohtoon Iso Puistotien itäpäässä. Tapauksessa a) vesijohto kulkisi Paciuksenkadun tukimuurin ulkopuolella pääasialli-

sesti maataytteen peittämänä ja sitten yhdensuuntaisesti raitiotien kanssa vähän matkaa tästä syrjässä ja ilman vahvempaa perustusrakennetta (siksi juuri käytettäisiin teräsputkia) lähelle Munkkiniemen nykyistä raitiotiesiltaa, kääntyisi sillan itäpään ulkopuolella eteläänpäin ja kulkisi Huopalahden salmen rantaa pitkin n. 100 m, jonka jälkeen se viettäisiin salmen poikki ja sitten salmen läntistä rantaa pitkin raitiotiesillan läntisen pään edustalle, josta se laskettaisiin Isoon Puistotiehen Munkkiniemen johtoon liitettäväksi. Ison Puistotien osa tehtäisiin lopulliseksi ja 12" putkista, koska väliaikainen johto siinä vaatisi yhtä paljon työtä. Tapauksessa b) taas johdon tulisi kulkea Munkkiniemen- ja Paciuksenkatujen risteyksestä pitkin Mäntytietä n. 250 m (jotta se olisi hyödyksi Meilahden putkiverkkoa rakennettaessa), jonka jälkeen se kääntyisi lounaiseen Paciuksenkadulle ja sitten kulkisi edelleen raitiotien kohdalle tehdyssä tiessä sekä raitiotiesillan paikalle täytetyssä penkereessä Isolle Puistotielle. Siksi ajaksi kuin pengertyötä suoritetaan, olisi johto yhdistettävä raitiotiesillan molempien päitten ulkopuolella kohdassa a) mainittuun väliaikaiseen johtoon. Viimeksimainittu johto on ajateltu laskettavaksi n. 100 m:n päähän sillasta sen vuoksi, ettei penkereen täyttämisen vaikutuksesta pehmeässä salmenpohjassa syntyvät maanmyllerrykset rikkoisi sitä.

Kustannukset johdosta a) on arvioitu nousevan 700,000 markkaan ja johdosta b) 2,000,000 markkaan, edellytyksellä että samalla kertaa tehdään viemärijohto Mäntytiessä ja Paciuksenkadussa, mistä viemäriyöstä koituisi kaupungille 1,085,000 markan suuruiset kustannukset. Mäntytiehen vesijohtolaitoksen on joka tapauksessa lähivuosina laskettava 12" vesijohto, jonka kustannukset nyt kyseessä olevalla osalla on arvioitu nousevan noin 330,000 markkaan, edellytyksellä että viemärijohto lasketaan samalla kertaa. Väliaikaisesta johdosta saataisiin jälestäpäin, silloin kun se voidaan ottaa pois, jonkun verran tuloja, mikäli osia siitä kannattaa kaivaa ylös.

Lopuksi mainittakoon, ettei pysyväistä johtoa vielä pitkään aikaan voi laskea.

Helsingin kaupungin vesijohtolaitos.

John L. W. Lillja.

Helsinki 1938. Mercatorin Kirjapaino

**Ab. M. G. Stenius nimisen
yhtiön omistamat alueet**

