



## Köp av fastigheten 92-61-206-7 (Konvaljvägen 13) i Dickursby / VTK Kiinteistöt Oy

VD/407/10.00.01.00/2023

TeA/AK/TH/AVP/TJ/JT/AP

**Det föreslås en affär gällande fastighet genom vilken Vanda stad köper tomten 92-61-206-7 av VTK Kiinteistö Oy som etableringsställe för det nya hälsovårds- och välfärdscentrumet i Dickursby. Köpesumman är 10 650 000 euro.**

### Bakgrund

Vanda stadsstyrelse godkände 19.12.2022 § 11 de principer som gör det möjligt att placera en hälso- och välfärdscentral på tomten 92-61-206-7 på adressen Konvaljvägen 13 i Dickursby. I beslutet konstaterades det att köp av tomten i fråga förs separat till stadsfullmäktige för beslutsfattande, och att köpesumman för tomten kommer att basera sig på en värdering till marknadspris som gjorts av en utomstående fastighetsvärderare.

### Föremål för affären och prissättning

Föremål för affären är tomt 92-61-206-7 som har en areal på 6 221 m<sup>2</sup>, och det användningsändamål som anges i detaljplanen är kvartersområde för centrumfunktioner (C). Tomtens byggrätt är 21 000 m<sup>2</sup>-vy. I detaljplanebestämmelserna konstateras att byggrätten fördelas inom tomten enligt följande: byggrätten för affärs- och servicelokaler är 4 000 m<sup>2</sup>-vy, för kontorslokaler 11 000 m<sup>2</sup>-vy och för boende 6 000 m<sup>2</sup>-vy.

Föremålet för affären är ett obebyggt område. På tomten har man rivit en kontorsbyggnad, och en del av byggnadens grunder, pålar och rörnät har i samband med rivningsarbetet lämnats kvar på tomten. Senast har tomten använts som en stor uteservering under sommaren 2022. Staden har inget att anmärka angående detta.

Newsec Advisory Finland Oy har på uppdrag av staden värderat föremålet för affären och i sin uppskattning kommit fram till att marknadsvärdet på fastigheten vid värdetidpunkten 9.12.2022 är 10 650 000 euro. Värderingen baserar sig på den s.k. ortsprismetoden (market approach) med beaktande av objektets läge, omfattningen och kvaliteten på byggrätten och att byggsättet dvs. ett s.k. hybridbyggande i någon mån begränsar efterfrågan på objektet.

När staden i framtiden ändrar detaljplanen till att möjliggöra byggandet av hälsovårds- och välfärdscentrumet, är det troligt att objektets marknadsvärde sjunker. Om staden skulle köpa tomten efter detaljplaneändringen, bör tomten emellertid värderas utifrån fastighetsvärderingsläror och rättspraxis i enlighet med det användningsändamål som är bäst och mest lönsamt för ägaren, dvs. utifrån den nuvarande detaljplanen.

### Befogenheter

Enligt Vanda stads förvaltningsstadga beslutar stadsfullmäktige om inköp av fast egendom, om köpesumman överstiger tre miljoner euro.

**Fastighetsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad köper fastigheten 92-61-206-7 av VTK Kiinteistöt Oy till en köpeskilling på 10 650 000 euro enligt villkoren i utkastet till köpebrev som medföljer som bilaga,
- b) ett villkor för affären är att stadsfullmäktige beviljar det anslag som behövs för att genomföra affären,
- c) juristen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna köpebrevet och att införa preciseringar av teknisk natur och smärre ändringar, och att
- d) om överlåtelsebrevet som görs upp utgående från stadsfullmäktiges beslut inte undertecknas senast 31.12.2023, förfaller beslutet i fråga.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsstyrelsen 27.2.2023 § 22****Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad köper fastigheten 92-61-206-7 av VTK Kiinteistöt Oy till en köpeskilling på 10 650 000 euro enligt villkoren i utkastet till köpebrev som medföljer som bilaga,
- b) ett villkor för affären är att stadsfullmäktige beviljar det anslag som behövs för att genomföra affären,
- c) juristen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna köpebrevet och att införa preciseringar av teknisk natur och smärre ändringar, och att
- d) om överlåtelsebrevet som görs upp utgående från stadsfullmäktiges beslut inte undertecknas senast 31.12.2023, förfaller beslutet i fråga.

**Behandling:**

Det antecknades att ersättaren i stadsstyrelsen Pekka Virkamäki på grund av samfundsjäv avlägsnade sig från sammanträdet för den tid ärendet behandlades och beslutades.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsfullmäktige 27.3.2023 § 10****Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) Vanda stad köper fastigheten 92-61-206-7 av VTK Kiinteistöt Oy till en köpeskilling på 10 650 000 euro enligt villkoren i utkastet till köpebrev som medföljer som bilaga,
- b) ett villkor för affären är att stadsfullmäktige beviljar det anslag som behövs för att genomföra affären,



- c) juristen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna köpebrevet och att införa preciseringar av teknisk natur och smärre ändringar, och att
- d) om överlåtelsebrevet som görs upp utgående från stadsfullmäktiges beslut inte undertecknas senast 31.12.2023, förfaller beslutet i fråga.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

**Bilagor:**

- Kartbilaga (föremålet för affären)
- Utkast till köpebrev

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Teemu Jääskeläinen, markanvändningsingenjör, tfn 040 705 5145,  
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi