



Försäljning av outbrutna områden i stadsdelen Björkhagen/Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport

VD/1429/10.00.02.00/2017
HP/KK/AVP/ET/JB/KW

Förslag framläggs om att sälja ett outbrutet område på omkring 6 517 m² på fastigheten 92-407-2-430, ett outbrutet område på omkring 5 452 m² på fastigheten 92-407-11-85 och ett outbrutet område på omkring 8 921 m² på fastigheten 92-407-11-109 i stadsdelen Björkhagen till Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport. Mellan parterna gäller ett jordlegoavtal, i vilket ingår en köpoption som gäller de outbrutna områdena. Försäljningspriset är 1 671 200 euro.

Vanda stad äger ett outbrutet område på omkring 6 517 m² på fastigheten 92-407-2-430, ett outbrutet område på omkring 5 452 m² på fastigheten 92-407-11-85 och ett outbrutet område på omkring 8 921 m² på fastigheten 92-407-11-109 i stadsdelen Björkhagen. Det outbrutna området på fastigheten 92-407-11-85 och en del av det outbrutna området på fastigheten 92-407-2-430 är ett LT-område enligt den gällande detaljplanen (Genomfarts- eller infartsväg med skydds- och frisiktsområden). Det outbrutna området på fastigheten 92-407-11-109 och en del av det outbrutna området på fastigheten 92-407-2-430 har ingen detaljplan. De outbrutna områdena presenteras på bilagskartan.

Staden har upplåtit de outbrutna områden som nämns ovan till Bron-cap Property Holding 13 Oy på lega enligt kapitel 5 i jordlegolagen för bilplatsändamål under tiden 21.10.2009–20.10.2019.

Jordlegoavtalet innehåller en köpoption, enligt vilken legotagaren inom legotiden har rätt att köpa legoområdet antingen i sin helhet eller delvis. Legotagaren ska meddela om användningen av köpoptionen senast sex månader före legoavtalet utgår med hot om att rätten i övrigt upphör.

I köpoptionen har försäljningspriset för de outbrutna områdena fastställts enligt följande: Om legotagaren vill använda sitt så kallade företräde, uträknas försäljningspriset för den markgrund som är föremål för överlåtelsen i enlighet med byggnadseffektiviteten (dvs. effektiviteten 0,4), enligt detaljplanen för den omgivande tomten då enhetspriset är 200 euro/m²-vy. Om det för det område som överläts har utarbetats en detaljplaneändring vid överlåtelsestillfället, som har trätt i kraft före affären, bestäms försäljningspriset utgående från byggrätten i den nya detaljplanen för det område som överläts, dock så att en byggnadseffektivitet på minst 0,4 används som koefficient för byggrätten. Om detaljplaneändring är aktuell för det område som överläts vid tidpunkten för den tänkta överlåtelsen, ska byggrätten enligt detaljplaneändringen beaktas i försäljningspriset.

Bron-cap Property Holding 13 Oy:s firmanamn har fr.o.m. 30.11.2016 varit Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport. OP Kiinteistösijoitus Oy:s fond OP-Vuokratuotto har köpt hela aktiestocken i fastighetsbolaget år 2016. OP Kiinteistösijoitus Oy har 2.1.2017 meddelat, att Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport vill använda sin köpoption enligt legoavtalet.

Företagsservien föreslår, med utgångspunkt i köpoptionen i legoavtalet, att staden till Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport säljer de outbrutna områden på sammanlagt omkring 20 890 m² som specificerats ovan, i Vanda stads stadsdel 68 (Björkhagen).

Försäljningspriset är 1 671 200 euro.

Försäljningspriset har i enlighet med köpoptionen uträknats enligt byggnadseffektiviteten $e = 0,4$ i detaljplanen för den tomt som omger de outbrutna områdena, med enhetspriset 200 euro/m²-vy. Prissättningen av köpoptionen baserar sig på antagandet att området utgående från generalplanen och den omgivande kvartersstrukturen hade kunnat planläggas med effektiviteten 0,4. För närvarande är de outbrutna områdena ett parkeringsområde för den bilcentral som har sin verksamhet i kvarteret intill. Parkeringsområdet är viktigt för bilcentralens verksamhet. Enhetspriset stöds också av den utredning över enhetspriserna för byggrätterna på företagstomter i huvudstadsregionen som utarbetats av Newsec Valuation Oy.

Stadsfullmäktige fattar beslut om försäljningen av de outbrutna områdena, eftersom en del av det område som föreslås till försäljning inte har detaljplanerats.

**Tf. företagsservicedirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) ett outbrutet område på omkring 6 517 m² på fastigheten 92-407-2-430, ett outbrutet område på omkring 5 452 m² på fastigheten 92-407-11-85 och ett outbrutet område på omkring 8 921 m² på fastigheten 92-407-11-109 i Vanda stads stadsdel Björkhagen säljs till Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport. Försäljningspriset är 1 671 200 euro.
- b) det konstateras att om det köpebrev som upprättas utgående från detta beslut inte har undertecknats senast 30.6.2017, förfaller beslutet i fråga.
- c) företagsservicen berättigas att utföra justeringar och ändringar av teknisk natur i de slutliga överlåtelsehandlingarna.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 27.2.2017 § 30**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att

- a) sälja ett outbrutet område på omkring 6 517 m² på fastigheten 92-407-2-430, ett outbrutet område på omkring 5 452 m² på fastigheten 92-407-11-85 och ett outbrutet område på omkring 8 921 m² på fastigheten 92-407-11-109 i Vanda stads stadsdel Björkhagen till Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport.- Försäljningspriset är 1 671 200 euro.
- b) konstatera att om det köpebrev som upprättas utgående från detta beslut inte har undertecknats senast 30.6.2017, förfaller beslutet i fråga.
- c) berättiga företagsservicen att utföra justeringar och ändringar av teknisk natur i det slutliga överlåtelsehandlingarna.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justeras och godkänns omedelbart vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Stadsfullmäktige 6.3.2017 § 17**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) sälja ett outbrutet område på omkring 6 517 m² på fastigheten 92-407-2-430, ett outbrutet område på omkring 5 452 m² på fastigheten 92-407-11-85 och ett outbrutet område på omkring 8 921 m² på fastigheten 92-407-11-109 i Vanda stads stadsdel Björkhagen till Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport.- Försäljningspriset är 1 671 200 euro.
- b) konstatera att om det köpebrev som upprättas utgående från detta beslut inte har undertecknats senast 30.6.2017, förfaller beslutet i fråga.
- c) berättiga företagsservicen att utföra justeringar och ändringar av teknisk natur i de slutliga överlåtelsehandlingarna.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Karta över de outbrutna områden som säljs på fastigheterna 92-407-2-430, 92-407-11-85 och 92-407-11-109
- Ledningskartan

Anvisningar för sökande av ändring:

1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Armi Vähä-Piikkiö, tomtchef, tfn 040 733 7447, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi