



Köp av markområden på cirka 13 hektar av finska staten i Haxböle/finska staten (Senatfastigheter)

VD/8263/10.00.01.00/2018

HP/AK/AVP/TJ/AV,HY-L/KW

Det föreslås en markaffär, där Vanda stad av finska staten köper markområden på cirka 13 hektar i Haxböle till en köpesumma på cirka 9,95 miljoner. Myndigheten som förvaltar områdena är Senatfastigheter.

Fastigheter och boende har förhandlat med Senatfastigheter om köp av ett flertal markområden i Haxböle. Den totala arealen för de markområden som ska köpas uppgår till cirka 127 925 m² och köpesumman i sin helhet till 9 954 788 euro. Områdena har en gällande detaljplan och har utarrenderats till olika aktörer.

Enligt Statens fastighetsstrategi säljer Senatfastigheter sådana objekt som staten inte har någon användning för eller utvecklar dessa för försäljning. Områdena i Haxböle har överförts från Trafikverket till Senatfastigheter för försäljning. Senatfastigheter har förhandlat om försäljning med områdenas arrendatorer, men efter att Vanda stad visat intresse för att i framtiden utveckla områdena för bostadsproduktion, passar staden bättre in som köpare i statens fastighetsstrategi.

Genom att köpa områdena får staden ett enhetligt område i sin ägo som i framtiden kan utvecklas för bostadsproduktionens behov. I den generalplan som är under arbete (YK2020) har det i utkastskedet, med beteckningen A/TP, angetts att området ändras till ett område för boende.

Stadsfullmäktige godkände 18.6.2018 § 9 de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna för Vanda. Enligt dessa anskaffar staden mark i områden som stöder förverkligandet av stadens långsiktiga strategier och en harmonisering av samhällsstrukturen. Vid samma sammanträde godkände stadsfullmäktige (§ 8) vägkartan för resurssmart verksamhet som styr stadens utveckling mot en utsläppsfri och avfallsfri stad som utnyttjar naturresurser på ett hållbart vis utan att överkonsumera. Dessa mål kan främjas ytterligare genom att samhällsstrukturen förtätas. Den markaffär som föreslås, stöder förverkligandet av båda de program som nämns ovan och vilka staden beslutat om.

Markområden som inköps och arrendeavtalen för dessa:

1. Fastigheten 92-66-20-7

- a. Fastigheten utgörs av en tomt enligt detaljplanen och tomtindelningen, som enligt fastighetsregistret har en areal på 55 551 m² och användningsändamålet som anges i detaljplanen är kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-3, e=0,60).
- b. Fastigheten har utarrenderats till Kiinteistö Oy Vantaan Hakintie 7. Aktiestocken i fastighetsbolaget ägs av Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Arrendetiden är 1.4.2006–31.3.2036 och den nuvarande årshyran 181 070 euro som är bunden till levnadskostnadsindex. På fastigheten finns ett 8 955 m²-vy stort affärslager och en lagerbyggnad av lättare konstruktion, som ägs av arrendatorn. Då arrendetiden upphör är arrendatorn enligt avtalet skyldig att föra bort alla byggnader och allt det övriga som finns i området och sätta det i skick.



- c. Fastighetens andel av köpesumman är 3 621 401 euro. Detta motsvarar enhetspriserna 65 €/m² och 109/m²-vy.
2. Fastigheten 92-66-19-4
 - a. Fastigheten utgörs av en tomt enligt detaljplanen och tomtindelningen, som enligt fastighetsregistret har en areal på 51 384 m² medan det användningsändamål som anges i detaljplanen är kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T, ro.=34700 k-m²).
 - b. Fastigheten har utarrenderats till Oy Kontino Ab. Arrendetiden är 1.6.2001–31.5.2031 och den nuvarande årshyran 145 736 euro som är bunden till levnadskostnadsindex. På fastigheten finns ett 3 755 m²-vy stort industrilager, ett 13 281 m²-vy stort affärslager och en 1 378 m²-vy stor kontorsbyggnad, som ägs av arrendatorn. Då arrendetiden upphör är arrendatorn enligt avtalet skyldig att föra bort alla byggnader och allt det övriga som finns i området och sätta det i skick.
 - c. Fastighetens andel av köpesumman är 2 914 714 euro. Detta motsvarar enhetspriserna 57 €/m² och 84/m²-vy.
3. Områden på sammanlagt cirka 14 990 m² (14 800 m² (T-3) och 190 m² (LR)) från inlösningsenheten 92-408-1-281
 - a. Det ena av områdena (T-3) utgörs av en tomt enligt tomtindelningen 92-66-19-1 och i detaljplanen har dess användningsändamål angetts till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-3, e=0,60). Det andra området utgörs av en smärre del av ett järnvägsområde (LR) i anslutning till det föregående.
 - b. Områdena har utarrenderats till Oy Kontino Ab till lagerområde för stålprodukter. Arrendetiden är 1.6.2011–31.5.2021 och den nuvarande årshyran 112 376 euro som är bunden till levnadskostnadsindex. Områdena är obebyggda. Om det i området skulle byggas, är arrendatorn enligt avtalet skyldig att föra bort alla byggnader och allt det övriga som finns i området och sätta det i skick, då arrendeavtalet upphör.
 - c. Områdenas andel av köpesumman är 2 247 518 euro. Detta motsvarar enhetspriserna 152 €/m² och 252/m²-vy.
 - d. Arrendatorn har meddelat sig vilja förlänga arrendeavtalet fram till 31.5.2031. Områdena anknyter sig i väsentlig grad till Kontinos arrendeområde som nämns i punkt 2.
4. Ett cirka 6 000 m² stort område från inlösningsenheten 92-408-1-281
 - a. Området har i detaljplanen angetts som järnvägsområde (LR).
 - b. Området har arrenderats till Stena Recycling Oy för mottagning och sortering av återvinningsmetall. Arrendetiden är 1.7.2012–30.6.2021 och den nuvarande årshyran 58 558 euro som är bunden till levnadskostnadsindex. På fastigheten finns ett 800 m²-vy stort industrihus som ägs av arrendatorn. Då arrendetiden upphör är arrendatorn enligt avtalet skyldig att föra bort alla byggnader och allt det övriga som finns i området och sätta det i skick.
 - c. Områdets andel av köpesumman är 1 171 155 euro. Detta motsvarar enhetspriset 195 €/m².

Om köpesumman

Köpesummorna som specificerats för de områden som inköps varierar stort. Affären är ändå en helhet och köpesummorna för de enskilda objekten fastställs enligt arrendeintäkterna från dessa, så att det nuvarande årsarrendet utgör 5 % av kapitalvärdet (köpesumman) för respektive område. Köpesumman i sin helhet motsvarar enhetspriserna 78 €/m² och 129/k-m². De gällande arrendeavtalen överförs till



staden tillsammans med köpet. För närvarande är den årliga arrendeintäkt som fås in för områdena omkring 500 000 euro.

Senatfastigheters och stadens myndigheter anser köpesumman vara ett gängse pris. Det enhetspris för byggrätt som externa bedömare (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, 2018) fastställt för området stöder också den uppfattningen.

Övriga aspekter

1. Marken

I områdena förekommer och har det förekommit verksamhet av många olika slag som kan ha gett upphov till att marken förorenats. Enligt arrendeavtalen ansvarar arrendatorn för att marken renas, om föroreningen har orsakats av arrendatorns verksamhet. Arrendatorerna ansvarar också för att de byggnader som finns i arrendeområdena rivs då arrendetiden upphör.

I områdena har gjorts flera miljötekniska bedömningar och områden har också satts i skick. Handlingar och rapporter om åtgärder som vidtagits i områdena och bedömningar av risker har lämnats in till staden. Det finns inga direkta behov av riskhanteringsåtgärder i områdena. Om markanvändningen i områdena eventuellt ändras, måste reningsbehovet bedömas på nytt.

Eftersom de arrendeavtal som gäller områdena är i kraft långt in i framtiden är det orimligt att förutsätta att det ens delvis är Senatfastigheter som får ansvara för istandsättningen av marken i områdena efter affären. Av den anledningen tas en klausul med i köpebrevet, genom vilken staden tar på sig ansvaret för allt det ansvar i områdena som gäller föroreningar i marken, grundvattnet och i konstruktionerna, till de delar som de har orsakats genom åtgärder av finska staten

Stadens enhet för geoteknik har bekantat sig med de utredningar som gjorts över områdena och konstaterar att de kostnader som beräknas uppkomma för att istandsätta marken är tiotals tusen euro, utgående från de uppgifter som finns att tillgå. Uppskattningen är dock förknippad med en viss osäkerhet, som beror på områdenas omfattning och de stora avstånden mellan undersökningspunkterna. Områdena är belägna i ett grundvattenområde, vilket för sin del kan öka kostnaderna för istandsättning.

I övrigt utgörs jordmånen i områdena av sand, grus och områden med berg och är således bättre byggnadsmark än genomsnittet i Vanda.

2. Planläggningen och markanvändningen

Områdena har gällande detaljplaner, där områdena har anvisats som kvartersområden för industri- och lagerbyggnader samt järnvägsområden. För att områdena ska kunna användas för boende, krävs ändringar i general- och detaljplanerna. Vidare krävs bl.a. beslut om att upphöra med den järnväg som finns i området.

3. Arrendeavtalen



En del av arrendeavtalen gäller fram till 2030-talet. Om arrendatorerna vill att avtalen ska fortsätta att gälla ända till slutet är det osäkert om områdena före det kan ändras för att användas för annan verksamhet och dessutom ytterst kostnadskrävande.

Å andra sidan upphör en del av arrendeavtalen redan om några år. Enligt de uppgifter som man fått av Senatfastigheter har Kontino uttryckt en önskan om att få förlänga det avtal som upphör tidigare, så att det gäller lika länge som det andra avtalet som är i kraft (fram till 2031). Huruvida Stena önskar förlänga sitt arrendeavtal finns det inga uppgifter om. Om staden vill är det dock troligt att staden får en arrendator för områdena som använder dessa i motsvarande ändamål som de används för i dag.

4. Arrendatorerna

För närvarande utgörs arrendatorerna av pålitliga och ansvarsfulla aktörer som man kan utgå ifrån att uppfyller sina förpliktelser även efter att arrendeavtalet upphört. Arrenderättigheterna kan dock överföras fritt, varför eventuella byten av arrendatorer kan orsaka risker närmast i anslutning till försummelse av de åtgärder som utförs till följd av att arrendeavtalet upphört.

Ett villkor för affären är att stadsfullmäktige beslutar att höja anslaget under budgetmoment 95 1 "Köp av fast egendom" i budgeten för 2018, bland annat för att kunna genomföra detta köp.

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

Stadsstyrelsen 22.10.2018 § 20

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad av finska staten, som representeras av Senatfastigheter, köper fastigheterna 92-66-20-7, 92-66-19-4 och områden på sammanlagt cirka 20 990 m² från inlösningsenheten 92-408-1-281, i enlighet med det som föreslås ovan. Köpesumman är 9 954 788 euro.
- b) Ett villkor för affären är att stadsfullmäktige beslutar att höja anslaget under budgetmoment 95 1 "Köp av fast egendom" i budgeten för 2018, bland annat för att kunna genomföra detta köp.
- c) Affären genomförs i enlighet med det utkast till köpebrev som medföljer som bilaga.
- d) Juristen vid resultatområdet fastigheter och boende inom verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö befyllmäktigas att underteckna köpebrevet och utföra ändringar och justeringar av teknisk natur i det.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.11.2018 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) Vanda stad av finska staten, som representeras av Senatfastigheter, köper fastigheterna 92-66-20-7, 92-66-19-4 och områden på sammanlagt cirka 20 990 m² från inlösningsenheten 92-408-1-281, i enlighet med det som föreslås ovan. Köpesumman är 9 954 788 euro.



- b) Ett villkor för affären är att stadsfullmäktige beslutar att höja anslaget under budgetmoment 95 1 "Köp av fast egendom" i budgeten för 2018, bland annat för att kunna genomföra detta köp.
- c) Affären genomförs i enlighet med det utkast till köpebrev som medföljer som bilaga, och att
- d) Juristen vid resultatområdet fastigheter och boende inom verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö befullmäktigas att underteckna köpebrevet och utföra ändringar och justeringar av teknisk natur i det.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- karta över områden som inköps
- utkast till köpebrev

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Armi Vähä-Piikkiö, tomtchef, tfn 0407337447, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Teemu Jääskeläinen, markanvändningsingenjör, tfn 0407055145, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi