



Köp av fastigheten 92-408-1-54 i Haxböle / Kiinteistö Oy Sandkil (c/o Sponda Oy)

VD/13378/10.00.01.00/2022

TeA/AK/TH/AVP/TJ/JT/ALS

Föreslås en affär gällande fastighet genom vilken Vanda stad köper en ca 5,4 hektar stor obebyggd industritomt i Haxböle av Kiinteistö Oy Sandkil. Köpesumman är 4 541 208 euro.

Bakgrund

Teamet Tomter och markanskaffning har förhandlat med Kiinteistö Oy Sandkil om köp av en obebyggd tomt på adressen Haxvägen 5. Vanda stad har redan tidigare köpt mark i området kring Haxvägen, bland annat sammanlagt cirka 13,7 hektar mark av finska staten/Senatfastigheter för en köpeskilling på omkring 10,4 miljoner euro vars köpebrev undertecknats 31.12.2018 och 15.8.2019. Gränserna för området som nu föreslås köpas i förhållande till redan anskaffade områden framgår av kartbilaga 1. Områdets övriga fastigheter ägs av finska staten och staden har redan fört preliminära förhandlingar med Senatfastigheter och Trafikledsverket om att anskaffa dessa fastigheter. Förhandlingarna kan ytterligare framskrida efter det att behovet av den så kallade Sandbanan och dess verksamhet i framtiden upphör.

Staden har aktivt anskaffat mark i området eftersom områdets användningsändamål i framtiden planerats ändras från nuvarande användning för industriell verksamhet till bostadsområde. I den godkända generalplanen för Vanda 2020 har området markerats med beteckningen A/TP (kartbilaga 2), vilket innebär att området reserverats både som bostadsområde och som område för mångsidiga arbetsplatsfunktioner.

Föremålet för affären

Föremål för fastighetsaffären är fastigheten 92-408-1-54 som enligt tomtindelningen utgörs av tomt 8 i kvarteret 66020. Enligt tomtindelningen har tomten en areal på 54 062 m². Dessutom sträcker sig fastigheten cirka 900 m² utanför kvartersområdet. Fastighetens areal är enligt registret 53 611 m², men i verkligheten är arealen alltså något större.

Föremålet för affären har i detaljplanen markerats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-3) med exploateringsgraden $e=0,60$ och till de delar som ligger utanför kvartersområdet som gatuområde för Gamla Borgåvägen. I detta nu har kvartersområdet av staden belagts med byggförbud (beteckning 90095R) med avseende på utarbetande eller ändring av detaljplan som gäller till och med 30.9.2023.

Föremålet för affären är ett obebyggt område, men marktäkt och olika slag av industriell verksamhet har förekommit från 1930-talet och ända in på början av 2000-talet. Av denna anledning har man fäst särskild vikt vid undersökning av jordmånen. Jordmånen i området har undersökts vid tre olika tillfällen och stadens geotekniska team konstaterar på basis av de utförda undersökningarna i sitt utlåtande följande:

De utredningar som gjorts i området åren 1999 och 2005 kompletterades år 2022 i enlighet med stadens önskemål. Då områdets jordmån undersöktes framkom att det förekom halter som överskred tröskelvärdena i den så kallade PIMA-förordningen som rör en bedömning av markens föroreningsgrad



och saneringsbehovet (SRF 214/2007). Tröskelvärde är halten av ett eller flera skadliga ämnen i marken, och då tröskelvärde överskrids ska markens föroreningsgrad och saneringsbehov bedömas. Utifrån en riskbedömning av föremålet för affären föreligger inget saneringsbehov om områdets användningsändamål följer nuvarande plan. För de områden vars jordmån berörs av tröskelvärde måste detta dock beaktas efter en eventuell planändring. I det undersökta områdets jordmån konstaterades ställvis smärre mängder (< 10 %) rivningsavfall, bland annat asbesthaltigt avfall. Avfallet är av bestående karaktär och orsakar ingen fara för omgivningen. Kostnaderna för avfallsstädning i området och för åtgärder som krävs för istandsättning av området före bostadsbyggande uppskattas till omkring 100 000 euro.

Prissättningen

I förhandlingarna enades man om ett kvadratmeterpris för byggrätten på 140 euro/k-m². Priset för Gamla Borgåvägens gatuområde fastställdes till 0 euro/m². I enlighet med denna prissättning uppgår köpeskillingen till 4 541 208 euro. Köpeskillingen kan anses motsvara föremålets gängse värde och i priset har man beaktat ovan nämnda kostnader för iordningsställande åtgärder samt de klausuler i utkastet till köpebrev som gäller säljarens ansvar, beskrivning medföljer nedan (bilaga 1).

Den externa utredarens (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista 23.10.2021) uppfattning stöder den framförhandlade köpeskillingen.

Säljarens specialvillkor

Kiinteistö Oy Sandkil ägs i sin helhet av Sponda Oy. Sponda Oy ingår för sin del i Blackstones fond för investeringar i Europa. Blackstone är ett amerikanskt kapitalförvaltningsbolag som är världsledande inom alternativa investeringar. Av den anledningen har man i köpebrevet inkluderat villkor som begränsar säljarens ansvar utöver det vanliga och för köparens del ingår en försäkring baserat på regleringen om bekämpning av korruption. Enligt teamet för tomter och markanskaffning och juristen för stadsmiljöns verksamhetsområde kan villkoren i detta enskilda fall accepteras med beaktande av både köpesumman och ett estimerat lågt riskvärde på basis av utförda undersökningar och syneförrättningar.

Sponda Oy äger även Spoki Oy i sin helhet. Spoki Oy äger fastigheten 92-402-1-213 i Haxböle. Fastigheten är obebyggd och området saknar detaljplan. Enligt överenskommelsen vid förhandlingarna som gällde affären förbinder sig staden att inkludera ifrågavarande fastighet i områden för vilka detaljplan ska utarbetas i samband med följande sannolika planläggningsprogram. I Generalplanen för Vanda 2020 har fastighetens område huvudsakligen betecknats som område för produktions- och lagerverksamhet (TY och TT). Fastigheten ingår i kartbilaga 3.

Sammanfattning

Anskaffningen av fastigheten 92-408-1-54 i Vanda stads ägo är ett viktigt nyförvärv i stadens markreserv för framtiden i ett område som är ekonomiskt gynnsamt i och med möjligheten till ändring av användningsändamålet. Ett omfattande markinnehav i stadens ägo säkerställer för stadens del att den fortsatta planeringen av området är övergripande och ändamålsenlig. Fastigheten kan eventuellt utnyttjas för placering av olika slags provisoriska verksamheter innan områdets strukturomvandling inleds i början av 2030-talet. Den förhandlade köpeskillingen och affärens villkor motsvarar fastighetens gängse värde.



Befogenheter

Eftersom köpeskillingen för fastigheten som är föremål för affären överskrider 3 000 000 euro ankommer det på stadsfullmäktige att fatta beslut i fastighetsaffären.

Stadsrumsnämnden 14.12.2022 § 14

Fastighetsdirektörens förslag:

Stadsrumsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad köper fastigheten 92-408-1-54 av Kiinteistö Oy Sandkil till en köpeskillning om 4 541 208 euro enligt villkoren i utkastet till köpebrev som medföljer som bilaga,
- b) Vanda stad förbinder sig att efter undertecknandet av köpebrevet ta med fastigheten 92-402-1-213 som ägs av Spoki Oy för att detaljplaneras,
- c) juristen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna köpebrevet och att införa preciseringar av teknisk natur och smärre ändringar, och
- d) om köpebrevet som görs upp utifrån detta beslut inte undertecknas senast 30.6.2023, förfaller beslutet i fråga.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 16.1.2023 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad köper fastigheten 92-408-1-54 av Kiinteistö Oy Sandkil till en köpeskillning om 4 541 208 euro enligt villkoren i utkastet till köpebrev som medföljer som bilaga,
- b) Vanda stad förbinder sig att efter undertecknandet av köpebrevet ta med fastigheten 92-402-1-213 som ägs av Spoki Oy för att detaljplaneras,
- 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 30.6.2023, förfaller beslutet i fråga.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 30.1.2023 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) Vanda stad köper fastigheten 92-408-1-54 av Kiinteistö Oy Sandkil till en köpeskillning om 4 541 208 euro enligt villkoren i utkastet till köpebrev som medföljer som bilaga,



- b) Vanda stad förbinder sig att efter undertecknandet av köpebrevet ta med fastigheten 92-402-1-213 som ägs av Spoki Oy för att detaljplaneras,
- 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 30.6.2023, förfaller beslutet i fråga.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- utkast till köpebrev
- kartbilaga 1 (föremålet för affären och stadens markinnehav)
- kartbilaga 2 (föremålet för affären och Generalplan för Vanda 2020)
- kartbilaga 3 (fastighet 92-402-1-213 som ska detaljplaneras och Generalplan för Vanda 2020)
- kartbilaga 4 (föremålet för affären och gällande detaljplan)

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Teemu Jääskeläinen, markanvändningsingenjör, tfn 040 705 5145, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)