



18.06.2014

Kj/10

§ 248

Överskridningsrätt i 2014 års budget för ett arrangemang med avtalsersättning i anslutning till ett markanvändningsavtal

HEL 2014-006044 T 10 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2014 års budget med

- 12 170 000 euro för markförvärv i enlighet med markanvändningsavtalet för området med Fredriksbergs maskinverkstad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Kiinteistöviraston esitys 16.5.2014.pdf

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

VR-Group Ab (nedan VR), som äger området med Fredriksbergs maskinverkstad, föreslog 25.10.2001 staden att maskinverkstadsområdet ska planläggas på nytt med tanke på boende och verksamhetslokaler och att sju historiskt värdefulla byggnader i området ska skyddas. Maskinverkstadsområdet utgörs av kvarteret nr 390 för industribyggnader, som omfattar ca 15 hektar och vars detaljplan är fastställd år 1901. Byggrätten är inte angiven i detaljplanen.

Stadsplaneringsnämnden godkände 6.3.2003 ett utkast till detaljplaneändring för området, utifrån vilket områdeshelheten med Fredriksbergs maskinverkstad planlades i form av delområden. Stadsstyrelsen godkände 27.9.2004 (§ 1185) ett markanvändningsavtal som baserar sig på utkastet, och avtalet undertecknades 10.5.2005. Enligt avtalet betalar VR en ersättning på 9 898 266 euro till staden. VR



förband sig att till staden överlåta allmänna områden (2 583 750 euro av avtalsersättningen) och dessutom ett outbrutet område på ca 6 904 m² av tomten nr 1 i kontorskvarteret (KT) nr 22392, som planeras vid Sturegatan, med en beräknad byggrätt på ca 24 382 m² vy (7 314 516 euro av avtalsersättningen).

Stadsplaneringskontoret har nu slutfört planläggningen av området. För området med Fredriksbergs maskinverkstad har det utarbetats detaljplaneändringar för sex delområden med tanke på boende och verksamhetslokaler. Detaljplaneändringarna för alla delområden har nu vunnit laga kraft. Detaljplaneändringarna för de sista delområdena 5 och 6 i söder vann laga kraft 28.3.2014.

Justeringar i markanvändningsavtalet

Fastighetsnämnden beslutade 15.5.2014 justera justera det 10.5.2005 undertecknade markanvändningsavtalet mellan staden och VR för området med Fredriksbergs maskinverkstad i fråga om beloppet och betalningen av avtalsersättningen enligt följande:

- VR betalar en ersättning på 12 530 650 euro till staden.
- VR har överlåtit och överlåter som ersättning till staden allmänna områden till ett värde av sammanlagt 2 719 250 euro.
- VR överlåter som ersättning till staden tomten nr 1 i kvarteret nr 22403 för kontorsbyggnader (KT), vars byggrätt omfattar 31 500 m² vy och vars värde uppgår till 9 450 000 euro i enlighet med värderingsprinciperna i avtalet.
- VR betalar resten av ersättningen, 361 400 euro, i pengar till staden.
- Överlåtelsebrev för de allmänna områdena i delområdena 5 och 6 och överlåtelsebrev för KT-tomten 22403/1 ska undertecknas och penningersättningen betalas inom tre månader efter att den sista detaljplaneändringen för området har vunnit laga kraft, dvs. senast 28.6.2014.

I övrigt följs de tidigare avtalsvillkoren.

Justering och betalning av markanvändningsersättningen

Markanvändningsavtalet med VR har genom fastighetsnämndens beslut justerats i enlighet med villkor 10 i avtalet. Justeringen införs i markanvändningsavtalet och undertecknas genast när nämndens beslut har vunnit laga kraft. Överlåtelsebrev för delområdena 5 och 6 och överlåtelsebrevet för KT-tomten 22403/1 ska undertecknas och penningersättningen betalas senast 28.6.2014.



VR har redan överlåtit allmänna områden till staden till ett värde av 1 637 550 euro ($32\,751\text{ m}^2 \cdot 50\text{ e/m}^2$). Dessutom överlåter VR nu de allmänna områdena i delområdena 5 och 6 till staden till ett värde av 1 081 700 euro ($21\,634\text{ m}^2 \cdot 50\text{ e/m}^2$). De allmänna områdenas andel av avtalsersättningen uppgår till sammanlagt 2 719 250 euro.

VR överlåter dessutom till staden tomten nr 1 i kvarteret nr 22403 för kontorsbyggnader (KT), vars byggrätt omfattar $31\,500\text{ m}^2$ vy och vars värde uppgår till 9 450 000 euro i enlighet med värderingsprinciperna i avtalet.

VR betalar resten av ersättningen, 361 400 euro, i pengar till staden.

Anslagsframställning

Fastighetskontoret föreslås bli anvisat ett bokföringsmässigt anslag på sammanlagt 12 169 250 euro för förvärv av de allmänna områden till ett värde av 2 719 250 euro och KT-tomten 22403/1 till ett värde av 9 450 000 euro som VR överlåter såsom markanvändningsersättning till staden.

Verkningar i 2014 års budget

Med stöd av markanvändningsavtalet upptas den av VR betalade ersättningen på 12 530 650 euro som inkomst för fastighetskontoret i driftsekonomin. Av avtalsersättningen utgör 361 400 euro en penningersättning och resten betalas genom överlåtelse av markområden som i detaljplanen är upptagna som allmänna områden eller för kontorsbyggnader till ett värde av sammanlagt 12 169 250 euro enligt värderingsprinciperna i avtalet. Den ersättning som överläts i form av markområden behandlas i stadens budget och bokslut som köp av fastigheter, för vilket det behövs ett anslag. De i budgeten reserverade anslagen på 6,5 mn euro för köp och inlösen av fastigheter ska enligt planerna användas för andra fastighetsköp år 2014. För att avtalsarrangemanget ska kunna genomföras måste det beviljas rätt att överskrida anslaget på budgetmomentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, med 12 170 000 euro.

Föredragandens ställningstagande

Stadsstyrelsen konstaterar att markanvändningsersättningen i enlighet med avtalet betalas i form av fastigheter. Med stöd av ersättningsarrangemanget i markanvändningsavtalet bör det beviljas rätt att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2014 års budget med 12 170 000 euro. Staden har för avsikt att under de närmaste åren sälja KT-tomten, vilket innebär att staden får avsevärda investeringsinkomster från



18.06.2014

Kj/10

försäljningen. Den anslagsöverskridning som avtalsarrangemangen kräver överstiger den i strategiprogrammet angivna nivån för totalinvesteringar på 435 mn euro i 2014 års budget.

Om stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget, kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att bevilja fastighetsnämnden ett anslag på 12 170 000 euro för budgetfinansieringen av den avtalsersättning som VR-Group Ab betalar i form av fastighetsöverlåtelse i enlighet med markanvändningsavtalet för området med Fredriksbergs maskinverkstad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Kiinteistöviraston esitys 16.5.2014.pdf

Tiedoksi; muutoksenhakuohje, kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistövirasto
Taloushallintopalvelu -liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.06.2014 § 637

HEL 2014-006044 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2014 talousarvion kohdassa 8 01 01 Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi olevaa määrärahaa

- 12 170 000 eurolla, Pasilan konepajan alueen maankäytösopimuksen mukaiseen maanhankintaan.

26.05.2014 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



18.06.2014

Kj/10

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.05.2014 § 281

HEL 2014-006044 T 10 01 00

Kiinteistökartta 75/675 497, Aleksis Kiven katu 17

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti tarkistaa Helsingin kaupungin (jäljempänä kaupunki) ja VR-Yhtymä Oy:n (jäljempänä VR) kesken 10.5.2005 allekirjoitettua Pasilan konepajan alueen maankäyttösopimusta (ED 3369) sopimuskorvauksen määrän ja suorittamisen osalta seuraavasti:

VR suorittaa kaupungille 12 530 650 euron suuruisen korvauksen.

VR on luovuttanut ja luovuttaa korvauksena kaupungille yleisiä alueita yhteensä 2 719 250 euron arvosta.

Lisäksi VR luovuttaa korvauksena kaupungille toimistorakennusten korttelin (KT) nro 22403 tontin nro 1, jonka rakennusoikeus on 31 500 k-m² ja arvo sopimuksen arvostusperiaatteita noudattaen 9 450 000 euroa.

Loppuosan korvauksesta 361 400 euroa VR maksaa kaupungille rahana.

Osa-alueiden 5 ja 6 yleisten alueiden luovutuskirjat ja KT-tontin 22403/1 luovutuskirja sekä rahakorvaus tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa alueen viimeisen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta eli viimeistään 28.6.2014.

Muutoin noudatetaan sopimuksen entisiä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi