



29.08.2012

Kaj/10

## § 227

### Köp av fastigheter i Malmgård och Kungseken av Senatfastigheter

HEL 2012-009121 T 10 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att genomföra de affärer med Senatfastigheter som framgår av bilagorna 1 och 2 och att göra eventuella smärre justeringar i utkasten till köpekontrakt

B

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget med 17 300 000 euro med tanke på köp av fastigheter i finska statens/Senatfastigheters ägo i Kungseken och Malmgård i Helsingfors.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att genomföra de affärer med Senatfastigheter som framgår av bilagorna 1 och 2 och att göra eventuella smärre justeringar i utkasten till köpekontrakt

B

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års



29.08.2012

Kaj/10

budget med 17 300 000 euro med tanke på köp av fastigheter i finska statens/Senatfastigheters ägo i Kungseken och Malmgård i Helsingfors.

## Föredraganden

Förslagets bakgrund och huvudsakliga innehåll

Statsrådet beslutade 3.5.2012 godkänna ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram för åren 2012–2015. Där föreslås det bland annat att markinnehav som staten eller statsbolagen inte längre behöver och som är lämpliga för bostadsproduktion överläts för bostadsproduktion i hela Helsingforsregionen till ett rimligt pris, förutsatt att marken används för produktion av bostäder till rimliga priser.

Staden har i enlighet med detta förhandlat med staten/Senatfastigheter om förvärv av mark som är lämplig för bostadsproduktion i Helsingfors. Förhandlingarna har lett till samförstånd om de fastighetsaffärer som nu föreslås bli godkända.

Köpet gäller ett område på ca 21 000 m<sup>2</sup> i centrala Malmgård, för vilket det i ett förslag till detaljplaneändring har anvisats byggrätt på 22 100 m<sup>2</sup> vy för flervåningshus, och två områdeshelheter på sammanlagt knappt 70 000 m<sup>2</sup> i Kungseken, för vilka det i ett utkast till detaljplaneändring har anvisats bostadsbyggrätt på sammanlagt ca 36 500 m<sup>2</sup> vy. Den totala köpesumman är 17 300 000 euro.

På köpobjekten har i enlighet med statsrådets beslut tillämpats s.k. ARA-prissättning, och staden överläter dem för produktion av bostäder till rimliga priser. En faktor som sänker köpesumman är de markanvändningsersättningar som motsvarar värdestegringen efter detaljplaneändringarna i fråga om såväl köpobjekten som de områden som blir kvar i Senatfastigheters ägo i Kungseken. Staden tar därför inte ut någon särskild markanvändningsersättning för dessa områden. De områden som blir kvar i Senatfastigheters ägo används huvudsakligen av Evira och Syke.

## Köpobjekt

### Malmgård

Tomten 33254/1, som varit i lantbrukets forskningscentralns användning, finns i centrala Malmgård, mellan Löjtnantsstigen och järnvägen. Tomten på ca 21 000 m<sup>2</sup> är i huvudsak obebyggd, men där finns ett f.d. kontorshus från 1952 och ett förråd av mindre värde. Kontorshuset, som står tomt, är i nöjaktigt skick.

Fastigheten är i den gällande detaljplanen upptagen som kvartersområde för undervisnings- och förvaltningsbyggnader (YOH),



och den har en byggrätt på 15 000 m<sup>2</sup> vy. Fastigheten hör till området för detaljplaneändringen nr 12104, som är under beredning. Stadsplaneringsnämnden beslutade 14.2.2012 tillstyrka ändringsförslaget och skicka det till stadsstyrelsen. Ändringsförslaget omfattar en bostadsbyggrätt (AK) på 22 100 m<sup>2</sup> vy för fastigheten, varav 2 130 m<sup>2</sup> vy gäller lantbrukets forskningscentrals f.d. kontorshus, som föreslås bli skyddat. Husets bastanta stomkonstruktion försvårar vid sidan av det föreslagna byggnadsskyddet en omdisponering för boende, och husets ekonomiska värde är därför ringa.

Det förutses att detaljplaneändringen ska bli fastställd före utgången av året.

Kartor över objektet utgör bilaga 3.

### Kungseken

Tomten 33317/3 i norra Kungseken är obebyggd. Inom ett outbrutet område på tomten 33316/6 finns det förråd av ringa värde; i övrigt består de outbrutna områdena av anlagd gårdsplan eller skog. Tomten och de outbrutna områdena har en areal på sammanlagt knappt 70 000 m<sup>2</sup>.

Tomten och de outbrutna områdena är i den gällande detaljplanen upptagna som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Byggnadsexploateringstalet är 0,5 och den sammanlagda byggrätten uppgår till ca 35 000 m<sup>2</sup> vy. Fastigheterna hör till detaljplaneområdena för Kungsekens centrum och södra sluttning. För de områden som köpet gäller har det i utkastet till detaljplan föreslagits en bostadsbyggrätt på ca 36 500 m<sup>2</sup> vy. För de områden som blir kvar i Senatfastigheters ägo har det anvisats ca 7 800 m<sup>2</sup> vy bostadsbyggrätt och ca 5 100 m<sup>2</sup> vy byggrätt för verksamhetslokaler. De områden som Senatfastigheter behåller behövs för att säkerställa de huvudsakliga aktörernas, Eviras och Sykes, nuvarande verksamhet. En del av dessa områden anvisas senare för bostadsproduktion.

Det förutses att detaljplaneändringarna ska bli fastställda inom ett drygt år.

Kartor över objekten utgör bilaga 4.

### Prissättning och köpvillkor

Förhandlingarna med Senatfastigheter har resulterat i utkast till köpekontrakt, enligt vilka staden köper fastigheterna.

Priset på byggrätten motsvarar 400 euro/m<sup>2</sup> vy räknat enligt byggrätten i förslaget och utkastet till detaljplan. Eftersom detaljplaneändringarna betydligt höjer områdenas värde, har en markanvändningsersättning till



staden dragits från köpesumman. När det gäller Kungseken har en markanvändningsersättning beaktats som avdrag också i fråga om de områden som Senatfastigheter behåller. För dessa områden tas det därmed inte senare ut några separata markanvändningsersättningar, om detaljplaneändringar enligt de detaljplaneutkast som är tillgängliga vid tidpunkten för köpet blir fastställda för områdena. De i detaljplaneutkasten upptagna gatuområdena som nu blir kvar i Senatfastigheters ägo övergår utan ersättning till staden när staten inte längre behöver dem för den nuvarande verksamheten.

Enligt förhandlingsresultatet förbinder sig staden att överlåta bostadstomterna för prisreglerad bostadsproduktion, dvs. produktion till rimliga priser. För Kungseken har det dessutom överenskommit att om en socialt hållbar bostadsstruktur kräver blandade besittningsformer för bostäderna i det område som köpet gäller, genomförs den byggrätt som inte överläts för oreglerad bostadsproduktion i form av lika stor prisreglerad bostadsproduktion på annan mark i stadens ägo i Kungseken.

I Kungseken behåller Senatfastigheter än så länge besittningsrätten till några mindre områden i Eviras och Sykes bruk, tills staden behöver dem för byggande. Det har i köpekontraktet också kommit överens om ändringsarrangemang som tryggar Eviras och Sykes nuvarande verksamhet om detaljplanen börjar genomföras innan den nuvarande verksamheten har slutat eller lagts om i enlighet med detaljplaneändringen.

Enligt förhandlingspriset uppgår köpesumman för området i Malmgård till 6 800 000 euro och köpesumman för områdena i Kungseken till 10 500 000 euro. Räknat enligt köpesumman blir priset på den planerade byggrätten ca 300 euro/m<sup>2</sup> vy för Malmgård och ca 290 euro/m<sup>2</sup> för Kungseken. Köpesummorna och å-priserna sänks av den markanvändningsersättning som beaktats i köpesumman. Priserna kan med beaktande av fastigheternas planerade byggrätt, läge och karaktär anses vara godtagbara från stadens synpunkt.

I övrigt motsvarar köpvillkoren dem som vanligen tillämpas.

De utkast till köpekontrakt som förhandlats fram med Senatfastigheter utgör bilagorna 1 och 2. Köpen måste godkännas av Senatfastigheters styrelse och av riksdagen.

## Anslagsbehov

I 2012 års budget finns det en anslagsreservering på 11,5 miljoner euro för köp av fastigheter, varav 7,5 miljoner euro till stadsstyrelsens disposition och 4,0 miljoner euro till fastighetsnämndens disposition. Då budgeten utarbetades var den nu föreslagna affären med



29.08.2012

Kaj/10

Senatfastigheter inte känd, utan anslaget baserade sig på det förutsedda behovet utan denna affär. Dessutom bör det finnas beredskap för betydelsefulla affärer med tanke på stadens intresse, vilka förutsetts under årets lopp. Det bör därför beviljas ett tilläggsanslag för de nu föreslagna köpen.

#### Föredragandens ställningstagande

Köpen ökar stadens reserv av bostadstomter och förbättrar möjligheterna att genomföra produktion av bostäder till rimliga priser. Köpen följer därmed stadens strategi för boende och stadsstruktur.

De föreslagna köpen är betydelsefulla med tanke på stadens bostadsproduktion, eftersom de gäller byggrätt på närmare 60 000 m<sup>2</sup> vy. De områden som föreslås bli köpta har ett fördelaktigt läge nära befintlig stadsstruktur (Malmgård) eller i ett projektområde som håller på att utvecklas (Kungseken), och de medger mångsidig produktion av bostäder till rimliga priser i områdena.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

#### För kännedom

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 804

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Päätös



29.08.2012

Kaj/10

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 404

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, F7 T2 ja T3, Luutnantinpolku 2-6, Hakuninmaantie 1 ja 6, Katsastustie 2 ja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla



29.08.2012

Kaj/10

kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaa 70 000 m<sup>2</sup>:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluun, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi