

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Stadsstyrelsen	225	23.05.2022	3	
Stadsfullmäktige	146	13.06.2022	28	

11740-2017 (613, 002)

## Utvecklande av bangårdsområdet i Åbo och villkorligt fastighetsköp

### Tiivistelmä:

**För att möjliggöra arena- och upplevelsecentrumprojektet föreslås att partnerskapsavtalet mellan Åbo stad, VR-Group och Turun Ratapihan Kehitys Oy gällande Åbo bangårdsområde förlängs fram till 30.6.2023. För att säkerställa att bandepån flyttas enligt tidtabellen, något som är nödvändigt för att projektet kan genomföras, föreslås att Åbo stad och VR-Group ingår ett alternativt partnerskapsavtal om planläggning av bangårdsområdet. Samtidigt föreslås att de villkorliga köpebreven gällande anskaffningen av områdets fastigheter godkänns.**

Ssn § 225

Ägarstyrningsdirektör Jarkko Virtanen, direktör för stadsmiljön Christina Hovi, stadsjurist Riikka Lehtimäki och markanvändningsplanerare Juha Lipponen 18.5.2022:

Både på internationell och på nationell nivå har det visat sig att en förnyelse av bangårdsområden som vanligtvis ligger mycket centralt i staden medför utmärkt potential för en hållbar stadsutveckling som harmoniserar samhällsstrukturen. I Åbo är de vidsträckta järnvägstrafikområdena en väsentlig del av stadszonen som förnyas och som omger centrum.

Det pågående utvecklandet av bangårdsområdet stöder som helhet genomförandet av Entimmeståget och inledandet av närtågstrafiken. Tack vare Entimmeståget kopplar utvecklandet av Vetenskapsparkens område stadens företagsområden och högskolor samman med huvudstadsregionen. Samtidigt ger bangårdsprojektet tillsammans med Logomo och resecentrum möjlighet till en riksomfattande tillgång till en betydande evenemangs-, kultur- och idrottskoncentration såväl med den snabba tågförbindelsen från huvudstadsregionen som med närtågstrafiken.

### Arena- och upplevelsecentrumprojektet

Den privata utvecklingsgruppen Turun Ratapihan Kehitys Oy (TRK) har tillsammans med fastighetsägaren VR-Group Abp (VR) lagt fram ett initiativ om projektet Åbo Bangård. Projektet går ut på att skapa ett 2020-talets fastighets- och stadsutvecklingskoncept där högteknologi och servicedesign förenas så att det uppstår en omfattande upplevelse- och evenemangskoncentration.

Genom avtalet sparkades utvecklings- och planläggningsfasen igång, vars kostnader initiativlämnarna förbundit sig att stå för. Bangårdsprojektet stöder Åbos stadsstrategi på många sätt. Gemensamma gärningar och partnerskap realiseras i och med att projektet förstärker stadens evenemangs- och turismrelaterade dragningskraft och livskraften i centrum.

Staden, VR-Group Abp och Turun Ratapihan Kehitys Oy undertecknade 11.12.2017 ett partnerskapsavtal om inledandet av planläggningen av Åbo bangårdsområde och stationsområde samt utvecklandet av området på basis

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Stadsstyrelsen	225	23.05.2022	3	
Stadsfullmäktige	146	13.06.2022	28	

---

av stadsstyrelsens beslut 20.11.2017 § 501. Detta avtal upphörde 31.12.2021.

VR och TRK undertecknade 7.3.2018 medan projektets planläggningsfas pågick ett föravtal om fastighetsköp gällande en övergång av VR:s markområden i TRK:s ägo. Föravtalet upphörde dock att gälla samtidigt som partnerskapsavtalet 31.12.2021.

Att avtalet upphörde i slutet av 2021 berodde på TRK:s meddelande om att bolaget vid den tidpunkten inte hade möjlighet att fatta ett bindande beslut om genomförande av upplevelsecentrumprojektet på grund av coronapandemin och den kraftiga höjningen av byggnadskostnadsindexet. Bolaget föreslog att planläggningen avbryts temporärt och att partnerskapsavtalet förlängs. VR:s och TRK:s beredning för att genomföra fastighetsköpet pågår dock fortfarande, även om beslutet om att genomföra projektet har skjutits upp.

I förhandlingarna mellan staden, VR och TRK framkom inget hinder för att förlänga partnerskapsavtalet som undertecknades 2017 fram till 30.6.2023, och alla parter har meddelat att de godkänner det förlängda partnerskapsavtalet (bilaga 1).

Om fastighetsköpet mellan TRK och VR realiserar före 30.6.2023 framlägger Åbo stad förslaget till detaljplaneändring "Åbo Bangård" 2/2018 för godkännande efter att det nödvändiga markanvändningsavtalet mellan VR och staden har undertecknats. Avsikten är att detaljplaneändringen som möjliggör byggandet av upplevelse- och evenemangskoncentrationen behandlas i fullmäktige före slutet av 2023.

Syftet med partnerskapsplanläggningen är fortfarande att TRK förbinder sig att på egen bekostnad bygga den infrastruktur som upplevelsecentrumprojektet förutsätter enligt planerna som staden godkänt och under stadens övervakning, med undantag av investeringarna i vattenförsörjningen och energinätverk. Staden deltar inte i de totala kostnaderna på nästan 500 M€ för fastighetsutvecklingsprojektet på den privata bangården, med undantag av fullmäktiges villkorliga principbeslut 15.6.2020 § 93 om en kapitalplacering på 30 M€ i arenabolaget som ska grundas.

### **Stadsutvecklingen förutsätter att bandepån flyttas**

För att genomföra Åbo stadsregions MBT-avtal 2020–2031 som fullmäktige godkände 16.5.2020 § 97 undertecknade staden och Trafikledsverket 1.12.2021 ett avtal om utvecklande av Åbo bangård och byggande av ett dubbelspår mellan Kuppis och Åbo (KuTu-projektet). Avsikten har också varit att flytta bandepån, som i nuläget befinner sig på VR:s fastighet Konepaja 3:10, till Storheikkilä för att upplevelsecentrumet ska kunna byggas, förutsatt att man hittar en finansiär för flyttningen. På basis av MBT-avtalet har de totala uppskattade kostnaderna för byggandet av Åbo bangård och dubbelspåret mellan Kuppis och Åbo, 69,7 M€, delats enligt principen 50 % – 50 % mellan staten och staden, dock så att den överenskomna helheten inte omfattar ändringsarbetena som Upplevelsecentrumet kräver.

Trafikledsverket har i samband med beredningen av KuTu-projektet meddelat att den uppskattade planerings- och genomförandekostnaden för flyttningen av bandepån, som är belägen på upplevelsecentrumets område som ägs av VR, uppgår till cirka 15–16 M€, inklusive en alternativ kostnad för inkapsling

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Stadsstyrelsen	225	23.05.2022	3	
Stadsfullmäktige	146	13.06.2022	28	

---

av ställapparaten. Beslutet om att flytta bandepåområdet i samband med KuTu-projektet ska dock fattas våren 2022 som ett led i en mer omfattande investeringshelhet, eftersom VR:s bandepåområde annars blir kvar på sitt nuvarande ställe och försämrar förutsättningarna att bygga upplevelsecentrumet.

Kostnaderna för ändringarna av bandepån kommer att vara betydligt högre i framtiden, om de genomförs som en separat investering från KuTu-projektet. VR är dock inte skyldig att förbinda sig till flyttningen av sin bandepå innan fastighetsköpet med TRK har genomförts och VR på så sätt har säkerställt finansiering för flyttningskostnaderna. Eftersom ökningen av de separata kostnaderna för flyttningen av bandepån skulle kunna äventyra den ekonomiska lönsamheten av hela upplevelsecentrumprojektet, förbinder sig VR till att finansiera flyttningen enligt den tidtabell som Trafikledsverket fastställt, med den förutsättningen att en alternativ finansiering kan säkerställas för investeringen också om fastighetsköpet mellan VR och TRK inte blir av före 30.6.2023.

Att flytta VR:s bandepåområde inom den tidtabell som förutsätts av KuTu-projektet och därmed för att trygga förutsättningarna för upplevelsecentrumets verksamhet har Åbo stad och VR tillsammans berett ett partnerskapsavtal om den kommande planläggningen av bangårdsområdet (bilaga 2) och två därmed förknippade villkorliga fastighetsköp (bilagorna 3 och 4).

Stadens och VR:s mål är att i enlighet med avtalet utveckla fastigheten (det outbrutna området) Konepaja 3:10 (853-514-3-10) som ett område för centrumfunktioner i enlighet med förslaget till Åbo generalplan 2029. Området fokuserar på centrumböende så att andra huvudsakliga funktioner i området är offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön. Dessutom är syftet att ta fram ett nytt användningsändamål för det skyddade lokstallet.

Parternas mål är dessutom att tillsammans utveckla kvarter 33 i stadsdelen Norrstad (det s.k. "Södra kvarteret") på fastighet Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) i enlighet med målen i förslaget till detaljplan "Åbo bangård" 2/2018. Avsikten med partnerskapsplanläggningen är dessutom att utreda utvecklandet av den nuvarande järnvägsstationen (853-514-3-9), i och med att genomförandet av KuTu-projektet och byggandet av Resecentrum frigör den nuvarande skyddade stationsbyggnaden som ägs av VR för fastighetsutveckling. Stationsbyggnaden ingår inte i det villkorliga fastighetsköpet som genomförs med staden.

Arrangemangen kring den nya partnerskapsplanläggningen genomförs endast om TRK inte har genomfört fastighetsköpet som grundar sig på föravtalet med VR före 30.6.2023. Emellertid förbinder sig VR som ett led i det alternativa arrangemanget att svara för kostnaderna för den av KuTu-projektet förutsatta flyttningen av depåområdet i enlighet med partnerskapsavtalet och inskrivningarna i det villkorliga fastighetsköpet.

Genom det föreslagna helhetsarrangemanget eftersträvas en förhandsfinansiering för investeringen av bandepån, eftersom VR:s nuvarande bandepå ligger på en central plats ur stadsutvecklingens synvinkel, och skulle äventyra utvecklandet av området för en lång tid om den lämnades kvar på sin nuvarande plats. Dessutom skulle en fördröjning av projektet medföra problem för inledandet av Entimmeståget och närtågtrafiken. Stadens primära mål är

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	4
Stadsstyrelsen	225	23.05.2022	3	
Stadsfullmäktige	146	13.06.2022	28	

---

därmed att genom det föreslagna arrangemanget trygga förutsättningarna för genomförandet av TRK:s upplevelsecentrumprojekt och främja de pågående banprojekten, men i andra hand att säkerställa utvecklandet av området också i det fall att upplevelsecentrumet av någon orsak inte byggs enligt planerna.

Huvudpunkter i det föreslagna arrangemanget:

1. Om fastighetsköpet mellan TRK och VR inte genomförs före 30.6.2023 inleder Åbo stad och VR ett planläggningspartnerskap för att utveckla VR:s fastigheter Konepaja 3:10 (853-514-3-10) och Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9), som båda ligger på bangårdsområdet.
2. Staden och VR avtalar genom partnerskapsavtalet om ett villkorligt fastighetsköp genom vilket staden förbinder sig att köpa fastigheterna på bangårdsområdet av VR med den grundläggande köpesumman på 35.013.761 euro.
3. Om fastighetsköpet mellan VR och staden genomförs och områdets värde i detaljplanen som träder i kraft efter partnerskapsplanläggningen överskrider 35.013.761 euro, justeras köpesumman efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Justeringsprincipen och de byggrättsspecifika enhetspriserna specificeras i villkoren i köpebrevet (bilaga 3 och 4).

De villkorliga fastighetsköpen gäller ett cirka 74.300 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastighet Konepaja 3:10 (853-514-3-10) med byggnader i Åbo stad och ett cirka 10.111 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastighet Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) med byggnader i Åbo stad. De outbrutna områdenas läge framgår av kartbilagorna till köpebrevet.

Den grundläggande köpesumman för det villkorliga fastighetsköpet på 35.013.761 euro grundar sig på värdet som bildas utifrån byggrätten i detaljplaneförslaget "Åbo bangård" 2/2018, daterat 28.8.2020 och ändrat 15.9.2021 och 11.1.2022 på basis av utlåtanden och anmärkningar, som utarbetats på basis av partnerskapsplanläggningen mellan TRK, VR och Åbo stad.

Byggrättsvärdena har fastställts genom att använda 560 €/v-m<sup>2</sup> som värde på byggrätten för flervåningshus (AK), 360 €/v-m<sup>2</sup> som värde på byggrätten för affärsbyggnader (AL) och 300 €/v-m<sup>2</sup> som värde på byggnader som betjänar kultur-, underhålls- och idrottsfunktioner (KYU-1). Värdena grundar sig på Newsec Valuations bedömning av flervåningshustomternas värden på priszonerna i Åbo 6.11.2020 och Newsec Valuations bedömning av de regionala priserna för företagstomter i Åbo 6.1.2020. Priset per kvadratmeter våningsyta motsvarar byggrättsvärdena som staden tillämpar i motsvarande markanvändningsavtal för områden nära centrum.

I förslaget till detaljplan uppgår byggrätten för fastigheten Konepaja 3:10 till sammanlagt 143.950 v-m<sup>2</sup> och för fastigheten Rautatieasema 3:9 till 14.080 v-m<sup>2</sup>. Det gängse marknadspriset för byggrätterna i dessa områden är sammanlagt 70.027.522 euro, varav staden betalar hälften av det gängse värdet som köpesumma för fastigheterna. Köpesumman för det outbrutna området på fastighet Konepaja 3:10 (853-514-3-10) är därmed 32.209.200 euro för det outbrutna området på fastighet Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) 2.804.561 euro.

Då köpesumman fastställdes riktades en 50 % sänkning av köpesumman på byggrätternas gängse värde, vilket grundar sig på markägarens skyldighet att delta i finansieringen av samhällsbyggandet i planområdet med 50 % av vär-

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	5
Stadsstyrelsen	225	23.05.2022	3	
Stadsfullmäktige	146	13.06.2022	28	

deökningen som detaljplanen medför för markägaren. Denna skyldighet ingår i de bostads- och markpolitiska principerna som fullmäktige godkände 15.6.2020. Den grundläggande köpesumman som bildats genom att tillämpa ovannämnda formel utgör samtidigt minimiköpesumman som ska betalas till VR för fastigheterna.

Föreslås för fullmäktige att fastighetsköpet som grundar sig på köpebrev i bilaga 3 och 4 godkänns villkorligt så att stadsstyrelsen berättigas att genomföra de slutliga fastighetsköpen mellan staden och VR endast om alla tre (3) nedanstående villkor för affären uppfylls:

1. Åbo fullmäktige har godkänt de villkorliga fastighetsköpen senast 30.6.2022,
2. Fastighetsköpet mellan TRK och VR gällande samma outbrutna områden inte har genomförts före 30.6.2023 och
3. VR:s styrelse har godkänt det villkorliga fastighetsköpet mellan VR och staden senast 30.11.2023.

Då VR har meddelat staden att alla villkor för affären uppfyllts fattar stadsstyrelsen ett separat genomförandebeslut om fastighetsköpet i enlighet med fullmäktiges beslut. Om det villkorliga fastighetsköpet enligt partnerskapsavtalet mellan VR och staden inte genomförs före 30.11.2023, genomför parterna en partnerskapsplanläggning så att VR även i fortsättningen äger fastigheterna.

Beslut om partnerskapsplanläggningen hör enligt förvaltningsstadgan till stadsstyrelsens behörighet, men det är motiverat att den ovannämnda avtalshelheten föreläggs fullmäktige för beslut på grund av ärendenas sammanhängighet.

Bilaga 1	Förlängning av partnerskapsavtalet 11.12.2017
Bilaga 2	Partnerskapsavtal mellan VR-Group Abp och staden om bangårdsområdet och villkorligt fastighetsköp
Bilaga 3	Köpebrev, Konepaja (853-514-3-10) och kartbilaga
Bilaga 4	Köpebrev, Rautatieasema (853-514-3-9) och kartbilaga
Tilläggsmaterial 1	Partnerskapsavtal 11.12.2017 (på finska)
Tilläggsmaterial 2	Förslaget till detaljplan "Åbo Bangård" 2/2018 (daterat 28.8.2020, ändrat 15.9.2021 och 11.1.2022 på basis av utlåtanden och anmärkningar, på finska)

#### Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att

- genom avtalet i bilaga 1 förlänga partnerskapsavtalet som upphörde 31.12.2021 om inledandet av planläggning av Åbo bangård och stationsområde samt utvecklande av området med VR-Group Abp och Turun Ratapihan Kehitys Oy fram till 30.6.2023,

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	6
Stadsstyrelsen	225	23.05.2022	3	
Stadsfullmäktige	146	13.06.2022	28	

---

- godkänna partnerskapsavtalet med VR-Group Abp i bilaga 2,
- godkänna köpebrev i bilaga 3 och 4 och berättiga stadsstyrelsen att genomföra de framställda fastighetsköpen med VR-Group Abp, om villkoren för köpet som tas upp i bilaga 2 uppfyllts.

Dessutom berättigar fullmäktige markanvändningsdirektören att göra behövliga mindre preciseringar och ändringar i avtalen.

Beslut Förslaget godkändes.

Sfm § 146

Bilaga 1	Förlängning av partnerskapsavtalet 11.12.2017
Bilaga 2	Partnerskapsavtal mellan VR-Group Abp och staden om bangårdsområdet och villkorligt fastighetsköp
Bilaga 3	Köpebrev, Konepaja (853-514-3-10) och kartbilaga
Bilaga 4	Köpebrev, Rautatieasema (853-514-3-9) och kartbilaga
Tilläggsmaterial 1	Partnerskapsavtal 11.12.2017 (på finska)
Tilläggsmaterial 2	Förslaget till detaljplan "Åbo Bangård" 2/2018 (daterat 28.8.2020, ändrat 15.9.2021 och 11.1.2022 på basis av utlåtanden och anmärkningar, på finska)

Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att

- genom avtalet i bilaga 1 förlänga partnerskapsavtalet som upphörde 31.12.2021 om inledandet av planläggning av Åbo bangård och stationsområde samt utvecklande av området med VR-Group Abp och Turun Ratapihan Kehityks Oy fram till 30.6.2023,
- godkänna partnerskapsavtalet med VR-Group Abp i bilaga 2,
- godkänna köpebrev i bilaga 3 och 4 och berättiga stadsstyrelsen att genomföra de framställda fastighetsköpen med VR-Group Abp, om villkoren för köpet som tas upp i bilaga 2 uppfyllts.

Dessutom berättigar fullmäktige markanvändningsdirektören att göra behövliga mindre preciseringar och ändringar i avtalen.

Beslut Förslaget godkändes.