



Byte av markområden i Håkansböle och Sottungsby / Kauko Huotaris dödsbo

VD/7186/10.00.01.00/2016
HP/LM-H/AV-P/TMA/HY-L/KW

Vanda stads grönområdesenhet har utarbetat en plan för en friluftsled som förenar Håkansböle idrottspark och Sibbo storskogs nationalpark. Friluftsleden går delvis genom privatägda markområden. För att kunna anlägga friluftsleden måste staden få de privatägda markområdena i sin ägo. Företagsservicen och delägarna i Kauko Huotaris dödsbo har förhandlat om ett byte av markområden, där dödsboet till staden överlåter de markområden som behövs för friluftsleden medan staden i sin tur till dödsboet överlåter det markområde som gränsar till dödsboets ekonomicentrum. Områdena motsvarar varandra till storlek och värde.

Vanda stads grönområdesenhet har gjort upp en plan för en friluftsled mellan Håkansböle idrottspark och Sibbo storskogs nationalpark som grundades 2011. Grundandet av nationalparken har skapat ett stort behov av att dra friluftsleder bl.a. från Håkansböle idrottspark till nationalparken.

Utgångspunkten har varit den riktgivande friluftsledsförbindelse som markerats i generalplanen och målsättningen har varit att i samarbete med invånarna, markägarna och övriga aktörer i området hitta en välfungerande och säker led som gör det möjligt att anlägga en gång- och cykeltrafikförbindelse från Håkansböle mot Sibbo storskogs nationalpark.

Under hösten 2015 har invånarna och markägarna i Sottungsby samt områdets övriga aktörer under ledning av Vanda stad samlats för att studera olika alternativ för friluftsledens dragning. Staden har efter att ha hört olika parter bestämt sig för en dragning av leden norr om Sottungsbyvägen. Bosättningen i området och den övriga markanvändningen ligger också huvudsakligen norr om Sottungsbyvägen. Den dragning av leden som valts är den bästa med avseende på trafiksäkerheten, eftersom den hela sträckan följer en och samma sida av Sottungsbyvägen och dessutom bäst betjänar merparten av områdets invånare.

Sottungsby kulturlandskap har bedömts som en värdefull kulturmiljö av riksomfattande betydelse. I generalplanen har det anvisats som ett värdefullt område med avseende på landskapet och bybilden. Vanda stad har i planen för friluftsleden beaktat ovan nämnda aspekter och önskar också framdeles bevara områdets värdefulla särdrag med avseende på landskapet och bybilden. Den dragning av leden som valts gör att Kormängsbäcken, som är ett särskilt värdefullt område med avseende på biodiversiteten, kan lämnas orörd. I alla de övriga alternativen kunde anläggningen av leden tänkas påverka stabiliteten hos strandbankarna utmed Kormängsbäcken och öka antalet tomma område i vegetationen utmed bäcken.

Den dragning av friluftsleden som valts går till största delen på mark som ägs av staden, men en del av leden placeras på privatägda markområden. Anläggningen av friluftsleden utgår från att staden äger de markområden, där friluftsleden dras.

Staden erbjöd sig med ett köpanbud daterat 10.5.2016 att av Kauko Huotaris dödsbo köpa omkring 8 meter breda outbrutna områden på cirka 2 794 m² från de två fastigheter som ägs av dödsboet vilka gränsar till norra sidan av Sottungsbyvägen.

Kauko Huotaris dödsbo föreslog 1.7.2016 vid de förhandlingar som fördes mellan dödsboet och staden ett markbyte för Vanda stad, där dödsboet till staden överlåter de markområden som behövs för friluftsleden och staden till dödsboet överlåter ett markområde med motsvarande och värde från den fastighet som gränsar till dödsboets ekonomicentrum och ägs av staden.

Bytesavtalets innehåll:

Kauko Huotaris dödsbo överlåter till staden de outbrutna områden som behövs för en friluftsled mellan Håkansböle idrottscentrum och Sibbo storskogs nationalpark från fastigheten med namnet Toivola, fastighetsbeteckning 92-420-12-25 (ca 514 m²) och fastigheten med namnet Pihlajamäki, fastighetsbeteckning 92-420-12-25 (ca 2 280 m²). De outbrutna områdena har en sammanlagd areal på cirka 2 794 m².

Staden överlåter till Kauko Huotaris dödsbo, ett outbrutet område på cirka 2 794 m², från den fastighet med namnet T3 som ägs av staden, fastighetsbeteckning 92-403-5-66, som angränsar till fastigheten med namnet Pihlajamäki som fungerar som dödsboets ekonomicentrum, fastighetsbeteckning 92-420-12-25.



Bytesobjekten har markerats på den karta som ingår som bilaga. Områdena är inte detaljplanerade och bytet måste därför behandlas av stadsfullmäktige.

Motiveringar till utbyte av markområden med avseende på det område som tillfaller staden:

Vanda stads grönområdesenhet planerar bl.a. en friluftsled på ett område som hör till de fastigheter norr om Sottungsbyvägen som ägs av Kauko Huotaris dödsbo och i generalplanen anvisats för jordbruk (MT). Friluftsleden möjliggör en säker gång- och cykeltrafikförbindelse mellan Håkansböle idrottspark och Sibbo storskogs nationalpark.

Motiveringar till byte av markområden när det gäller det område som överläts till Kauko Huotaris dödsbo:

Området har i generalplanen anvisats som närrekreationsområde (VL). Området gränsar till en fastighet som ägs av dödsboet och till det economicentrum som ligger på fastigheten. Economicentrumets gårdsplan och det område som överläts bildar en naturlig och ändamålsenligt helhet.

Prissättningen:

Markområdena prissätts enligt det användningsändamål som angetts i generalplanen eftersom områdena inte har någon detaljplan. Prissättningen baserar sig på genomförda och jämförbara köp inom Vanda stads markområde och på den statistik över köpesummor 2015 som upprätthålls av lantmäteriverket.

De markområden som överläts till Vanda stad har i den generalplan som godkänts av Vanda stadsfullmäktige 17.12.2007 i sin helhet anvisats som lantbruksområde (MT), dvs. mark som inte är avsedd för byggande. De outbrutna områdenas sammanlagda gängse värde uppgår till 4 191 euro.

De markområden som överläts till Kauko Huotaris dödsbo anvisas i den generalplan som godkänts av Vanda stadsfullmäktige 7.12.2007 i sin helhet som närrekreationsområde (VL), dvs. mark som inte är avsedd för byggande. Det outbrutna områdets gängse pris uppgår till 4 191 euro.

Mellanskillnad:

Utgående från ovan nämnda motiveringar betalar ingendera parten någon mellanskillnad för markbytet.

Ägande- och besittningsrätten till de fastigheter som är objekt för bytet övergår i det ögonblick då bytesavtalet undertecknas.

Stadsplaneringsnämnden 22.8.2016 § 17

Företagsservicedirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) staden genomför ett byte av markområden med Kauko Huotaris dödsbo enligt ovan nämnda förslag, där dödsboet till staden överlåter outbrutna områden med en storlek på sammanlagt omkring 2 794 m² och till ett värde av 4 191 euro, av fastigheterna Toivola (ca 514 m², fastighetsbeteckning 92-420-5-7) och Pihlajamäki (ca 2 280 m², fastighetsbeteckning 92-420-12-25) medan staden till dödsboet överlåter ett outbrutet område på cirka 2 794 m² med ett värde 4 191 euro från fastigheten T3 (fastighetsbeteckning 92-403-5-66). Ingendera betalar någon mellanskillnad för markbytet,
- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet, och
- c) om byteshandlingen i enlighet med besluten inte har undertecknats före 31.12.2016 förfaller de beslut som gäller detta byte.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 44

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

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att

- a) staden genomför ett byte av markområden med Kauko Huotaris dödsbo enligt ovan nämnda förslag, där dödsboet till staden överlåter outbrutna områden med en storlek på sammanlagt omkring 2 794



m² och till ett värde av 4 191 euro, av fastigheterna Toivola (ca 514 m², fastighetsbeteckning 92-420-5-7) och Pihlajamäki (ca 2 280 m², fastighetsbeteckning 92-420-12-25) medan staden till dödsboet överlåter ett outbrutet område på cirka 2 794 m² med ett värde 4 191 euro från fastigheten T3 (fastighetsbeteckning 92-403-5-66). Ingendera betalar någon mellanskillnad för markbytet,

- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet och
- c) om byteshandlingen i enlighet med besluten inte har undertecknats före 31.12.2016 förfaller de beslut som gäller detta byte.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsstyrelsen föreslår att

- a) staden genomför ett byte av markområden med Kauko Huotaris dödsbo enligt ovan nämnda förslag, där dödsboet till staden överlåter outbrutna områden med en storlek på sammanlagt omkring 2 794 m² och till ett värde av 4 191 euro, av fastigheterna Toivola (ca 514 m², fastighetsbeteckning 92-420-5-7) och Pihlajamäki (ca 2 280 m², fastighetsbeteckning 92-420-12-25) medan staden till dödsboet överlåter ett outbrutet område på cirka 2 794 m² med ett värde 4 191 euro från fastigheten T3 (fastighetsbeteckning 92-403-5-66). Ingendera betalar någon mellanskillnad för markbytet,
- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet och
- c) om en byteshandling i enlighet med besluten inte har undertecknats före 31.12.2016 förfaller de beslut som gäller detta byte.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Karta över de markområden som byts

Anvisningar för sökande av ändring:

1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Taina Andersson, markanvändningsingenjör, tfn 09 8392 2077, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi