



Anhållan om inlösningstillstånd av miljöministeriet för inlösning av ett ca 43,4 ha stort område av fastigheten benämnd Saras (92-406-3-245) beläget i Käinby by som i delgeneralplanen för Marja Vanda anvisats för bostadsproduktion och därmed tillhörande

VD/10411/10.00.01.02.00/2014
KN/LM-H/AV-P/TMA/JB/NW

Markpolitiska riktlinjer

De av stadsfullmäktige 17.12.2012 § 13 godkända markpolitiska riktlinjerna utgör ett strategiskt dokument, där stadsfullmäktige har fastställt stadens markpolitiska mål och åtgärdsrekommendationer rörande bl.a. planläggning, markanskaffningar och marköverlåtelse.

Markanskaffningar 2013–2016

Markanskaffningen i Vanda stad styrs av de markpolitiska riktlinjerna, den viktigaste målsättningen för dessa är att ge staden ett redskap för att bättre kunna hantera byggandet och tomtmarknaden. Genom ett fast markpolitiskt grepp kan staden balansera sin ekonomi och bättre än tidigare reglera byggnationens inriktning och schemaläggning. Därigenom kan stadens investeringar i både kommunalteknik och service utnyttjas fullt ut och i rätt tid.

I och med att staden i sin ägo har mark kan staden planlägga och överlåta tomter för byggnation i sådana områden där sådan överlåtelse bäst betjänar de av stadens strategiska målsättningar för bostads-, närings- och servicebyggnationen som råder vid den aktuella tidpunkten. När staden överlåter mark som är i stadens ägo kan staden säkerställa att områdena håller en viss kvalitet och särskilt för boendets del trygga en bostadsproduktion till rimliga kostnader och att områdena bibehåller en social balans. För arbetsplatsområdenas del möjliggör det särskilt en profilering av områdena och en mångsidig näringslivsstruktur. Genom aktiv markanskaffning säkerställs tillgången på mark som lämpar sig för bostads- och arbetsplatsbyggnation även i fortsättningen. Därmed är det ändamålsenligt för Vanda stad att skaffa ytterligare mark i stadens ägo. Vidare tryggas genom markanskaffningen de krav som miljöskyddet och det allmänna rekreationsbruket ställer.

Den huvudsakliga formen av markanskaffning är frivilliga fastighetsaffärer. De uppställda målen uppnås mest tillförlitligt genom att markanskaffningarna görs i tillräckligt god tid och genom att mark aktivt köps upp. Strävan är att mark anskaffas i stadens ägo innan planläggning genomförs. Mark skaffas i områden som stöder en harmonisering av samhällsstrukturen samt förverkligar stadens långsiktiga strategier.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö har utrett de markanskaffningsobjekt, vilkas anskaffning i stadens ägo åren 2013–2016 vore viktigt med tanke på stadens balanserade utveckling. Markanskaffningsobjekten har utretts noggrant och de objekt som valts ut till de slutliga förslagen genomgås vid sammanträden mellan expertis från olika sektorer för att man ska kunna vara säkra på att det är av särskild vikt att ifrågavarande områden anskaffas i stadens ägo. Dessa objekt avgörs i sista hand av vederbörande förtroendemannaorgan.

Styrgruppen för markpolitikens verkställighet konstaterade vid sitt sammanträde 20.5.2013 att verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö/företagsservicen aktivt börjar förhandla om och anskaffa mark av de objekt som utsetts enligt ovan nämnda grunder.

Stadsstyrelsen beslutade 17.6.2013 att på förslag av stadsplaneringsnämnden godkänna stadens markpolitiska riktlinjer för markanvändningens planering och konstatera att verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö/företagsservicen aktivt börjar förhandla om och anskaffa mark av de objekt som utsetts enligt ovan nämnda grunder.

Företagsservicen har under åren 2013 och 2014 igångsatt förhandlingar om objekt som uppfyller ovan nämnda förutsättningar. Av de förhandlingar som förts har största delen redan lett till frivilliga affärer.

Den fastighet som inlösningsansökan berör



Det markområde på ca 43,4 ha av fastigheten Saras, fastighetsbeteckning 92-406-3-245 (nedan benämnd som det område som föreslås för inlösning) i enlighet med kartbilagan (bilaga 1a och 1b) som ligger i Käinby by i Vanda stad och ägs av Kurt Erik och Meri Alli Ingrid Sarins dödsbon. Hela fastighetens areal enligt fastighetsregisterutdraget omfattar 70,21 ha.

Det område som föreslagits för inlösning har i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats som småhusområde (A4) på omkring 25,2 ha, samt cirka 8,3 ha som skyddsgrönområde (EV), cirka 3,3 ha som område för idrotts- och rekreationsservice (VU), cirka 2,9 ha som närrekreationsområde (VL) och cirka 3,7 ha som område för vägtrafik (L), dvs. i huvudsak för bostadsbyggnation och därmed förknippad samhällsbyggnation. En del av det område som föreslagits för inlösning ligger inom det område som i delgeneralplanen för Marja Vanda angetts som flygbullerzon 3 (LDEN 50–55 dB) och resten inom område som inte påverkas av flygbuller.

Det område som föreslagits för inlösning utgörs för nuvarande av odlad åker och skog. De odlade områdena på sammanlagt omkring 19,8 ha har av markägarna utarrenderats till en utomstående jordbrukare. Ifall området överförs i stadens ägo har staden beredskap att förhandla om fortsatt utarrendering av området för jordbruksändamål, tills området behövs för andra ändamål.

Det område som föreslås för inlösning belastas av flera genomfartsservitut, dessa påverkas inte av inlösningen.

Inom det område som föreslås för inlösning finns tre under åren 1920–1940 uppförda ekonomibyggnader som är utan värde och i rivningsskick.

Förhandlingar som förts med markägarna

Vanda stads företagsservice meddelade 29.11.2013 genom ett brev som skickades till markägarna om sin vilja att förhandla om köp av ett område på runt 43,4–44,6 ha av fastigheten Saras, fastighetsbeteckning 92-406-3-245 som ligger i Käinby by i Vanda stad. Alternativ 1, dvs. ett område på ca 43,4 ha är det område som nu föreslagits för inlösning.

Den första förhandlingen i frågan fördes 5.2.2014. Vi detta möte var inte alla markägare representerade, varför mötet hade som syfte att preliminärt presentera stadens intresse för området och berätta om de markpolitiska riktlinjerna som godkänts av stadsfullmäktige samt om stadens allmänna villkor för prissättning.

Genom ett brev daterat 19.6.2014 skickade staden till ägarna av fastigheten med namnet Saras i Käinby by ett köpanbud enligt vilket staden erbjöd sig att av ovan nämnda fastighet köpa det område på ca 43,4–44,6 ha som utvisas på de kartbilagor som medföljde anbudet, antingen med ekonomisentrum inklusive gårdskrets (gårdstunets areal ca 1,2 ha) eller utan. Anbudet var i kraft fram till 31.8.2014.

Prissättningen utgick från den i delgeneralplanen anvisade markanvändningen. Vid prissättningen har man för det för byggnation anvisade markområdets del använt sig av priset för icke detaljplanerad mark om 8 €/m². I delgeneralplanen ingår i det för byggnation anvisade området också gator och andra nödvändiga allmänna områden. Värdet av de i delgeneralplanen anvisade idrotts-, rekreationsservice- och närrekreationsområdena uppskattade staden till 2 €/m². Värdet på skyddsgrönområdet och området för vägtrafik uppgick till 1 €/m². I sin helhet uppgick den köpesumma som staden erbjöd för området till 2 260 000–2 416 000, beroende på alternativ.

Vid det möte som hölls mellan företagsservicedirektören, tomtchefen och markägarna 18.8.2014 ville markägarnas representant försäkra sig om att man i vidare utsträckning inom staden diskuterat stadens köpanbud som undertecknats 19.6.2014 och att köpanbudet också stöds av den biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet. Vidare meddelade markägarnas representant att markägarna kommer att före utgången av den tidsfrist som anges i köpanbudet lämna sitt eget motbud angående det aktuella området.

Markägarna lade fram för staden sin egen syn på det aktuella områdets värde genom ett gemensamt motbud undertecknat 29.8.2014. Anbudspriset uppgick till 12 282 701,51 euro. Motbudet omfattade ett område som uteslöt byggnaderna på fastighetens ekonomisentrum samt dessas gårdskrets. Markägarna önskade att deras motbud ska leda till fortsatta förhandlingar och ett positivt slutresultat.



Markägarnas anbudspris utgick från det föravtal som undertecknats mellan dem och SRV Yhtiöt Oy i maj 2007, inflationsjusterat enligt prisnivån 2014, detta föravtal röde områden som till sin storlek och placering motsvarar områden som är jämförbara med dem i stadens köpanbud. Föravtalet, där villkoret för att det slutliga avtalet var att en detaljplan som inkluderar en viss mängd byggrätt godkänns för området, var i kraft till utgången av år 2011. Föravtalet har förfallit eftersom villkoren för att det slutliga avtalet ska kunna ingås inte blivit uppfyllda.

Stadens och markägarnas syn på områdets gångse värde skiljde väldigt mycket från varandra men eftersom bägge parterna föreföll ha samma önskan om att området ska komma i stadens ägo, kallade staden markägarna till en förhandling där man ännu skulle kunna göra ett förnyat försök att nå samförstånd om prissättningen. Förhandlingarna fördes 22.9.2014.

Stadens representanter presenterade för markägarna stadens prissättningsgrunder för att fastställa ett gångse värde för marken. Prissättningen utgår i huvudsak från jämförbara fastighetsaffärer som genomförts under de senaste åren. Den praxis som används vid förrättande av lantmättningsåtgärder och vid jorrdomstolen stöder den ovan nämnda prissättningsprincipen. Jorddomstolens syn utgående från de domar som avgivits under de senaste åren är att marknadsvärdet i Vanda för mark som i generalplanen anvisats utom byggnation uppgår till 1–6 €/m² medan den mark som i generalplanen anvisats för byggnation har ett marknadsvärde på 5–12 €/m². Det gäller alltså priset på mark som inte är detaljplanerad.

Den fastighet med namnet Saras som förhandlingarna omfattat ligger i den norra delen av stadsdelen Kivistö, för detta område har staden ingen detaljplaneringstidtabell. Planläggningen, planeringen och förverkligandet av den södra delen av stadsdelen Kivistö har under de senaste åren bundit och kommer fortsättningsvis att binda en verkligt betydande del av bl.a. stadsplaneringens resurser. I framtiden när den södra delen av stadsdelen Kivistö står klar kommer en av stadens naturliga och möjliga utvidgningsriktningar att vara den norra delen av stadsdelen Kivistö. Det finns ingen färdig kommunalteknik i området. Av det område i delgeneralplanen för Marja-Vanda som omfattats av köpanbudet har ca 25,4 ha anvisats som småhusområde (A4). I stadens köpanbud erbjöds 8 €/m² för det område som anvisats för byggnation. För de delar av området som omfattades av köpanbudet och som i delgeneralplanen anvisats för annat än byggnation erbjöd staden 2 €/m² för de områden som är avsedda för idrott, rekreationstjänster och närrekreation medan 1 €/m² bjudits för skyddsgrönområdet och området för vägtrafik. Förhandlingarna avslutades med att staden lovade fundera över en höjning av sitt första bud.

Staden skickade genom ett brev daterat 29.9.2014 till markägarna ett nytt, förhöjt köpanbud, genom vilket staden erbjöd sig att fortsättningsvis köpa området, antingen inklusive byggnader och gårdskrets (gårdstunets areal ca 1,2 ha) eller utan. Anbudet var i kraft fram till 22.10.2014. Stadens höjda anbud för mark som inte detaljplanerats med anvisats för byggnation i delgeneralplanen uppgick till 8,50 €/m². För de idrotts-, rekreationsservice- och närrekreatiomsområden som angivits i delgeneralplanen erbjöd staden fortsättningsvis 2 €/m² och för vägtrafikområdet 1 €/m². För det skyddsgrönområde som anvisats i delgeneralplanen var stadens höjda anbud 2 €/m². I sin helhet uppgick den köpesumma som staden i det nya anbudet erbjöd för området till 2 469 000–2 628 500 euro, beroende på alternativ. I köpanbudet ingick ett löfte till markägarna om att ifall området enligt stadens önskemål skulle överföras i stadens ägo, skulle staden vid behov förhandla om ett fortsatt arrende av de odlade åkrarna för odlingsändamål fram tills det att områdena behövs för andra ändamål.

22.10.2014 lämnade markägarna sitt eget motbud till stadens andra köpanbud daterat 29.9.2014. Motbudet omfattade fortsättningsvis ett område som uteslöt byggnaderna på fastighetens ekonomisentrum samt dessas gårdskrets. Markägarnas motbud för området var 11 515 032,67 euro. Motbudet utgick från att staden i sitt andra köpanbud höjt priset för den mark som avsetts för bostadsbyggnation med 6,25 procent. Därmed sänkte markägarna å sin sida sitt första motbud i motsvarande mån med 6,25 procent till det andra motbudet.

Eftersom förhandlingarna med markägarna på grund av anmärkningsvärt stora skillnader i prisuppfattningen inte på frivillig väg leder till någon sådan lösning där ett område på runt 43,4–44,6 ha av fastigheten Saras som ligger i Kivistö skulle gå att anskaffa i stadens ägo som icke detaljplanerad mark, har man i enlighet med de markpolitiska riktlinjerna och efter särskilt övervägande inlett beredningen av inlösningsförfarande av det ovan nämnda området på ca 43,4 ha enligt objektkartan som medföljer som bilaga. Enligt inlösningslagen (Lagen om inlösen av fast



egendom och särskilda rättigheter 603/1977) ska för den egendom som inlöses bestämmas full ersättning enligt gängse pris. Enligt stadens åsikt motsvarar stadens köpanbud gängse pris. Det område som föreslagits för inlösen omfattar inte ekonomisentrers byggnader eller gårdskretsen. Strävan har varit att avgränsa gårdskretsen så att den är tillräckligt rymlig.

PM från förhandlingarna och köp-/motbuden finns till påseende vid sammanträdet.

Jämförbara affärer

Vid mötet 22.9.2014 presenterades för markägarna som en jämförbar affär av färskt datum det fastighetsköp som undertecknades 29.9.2014 mellan Vanda stad och en privat markägare, där staden köpte ett markområde bestående av tre skiften på sammanlagt ca 6,884 ha i stadsdelen Havukoski. Det skifte där det område på runt 5,6 ha som i generalplanen anvisats som lågt och tätt bostadsområde (A2) är beläget, ligger intill redan detaljplanerad och färdig kommunal teknik. De ovan angivna egenskaperna möjliggör igångsättande av området detaljplanering redan inom den närmaste framtiden för att Vanda stad under de närmaste åren ska kunna fullfölja de mål som är uppställda i avsiktsförklaringen mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen om produktionen av tomter och bostäder. För det område som i generalplanen anvisats för byggnation betalade staden 12 €/m². För trafikområde och naturskyddsområde i enlighet med generalplanen samt gatuområdet med namnet Larsvägen i enlighet med detaljplanen betalade staden 1 €/m² för respektive område. Exploateringsstalet för det område som i generalplanen anvisats som lågt och tätt bostadsområde (A2) är större än på det område som anvisats som småhusområde (A4).

Vanda stad och Casatino Produktion Oy:s konkursbo har 21.11.2014 undertecknat en fastighetsaffär där staden köpte ett område på sammanlagt runt 2,95 ha i Lappböle by till en köpesumma om 250 000 euro. Köpesumman motsvarar ett kvadratmeterpris på 8,48 euro utslaget på totalarealen. Av det område som affären gällde har ca 2,1 ha i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats som småhusområde (A3) och ca 0,85 ha som närreklamationsområde (VL). Området ligger intill detaljplanerad och klar kommunal teknik samt ett redan bebyggt område. Området som affären omfattar har ingen detaljplan.

Dessutom har staden genomfört flera affärer med mark som i generalplanen inte avsetts för byggande, där prisnivån varit densamma som priset för de områden som inte avsetts för byggnation inom det område som nu föreslås för inlösen.

De ovan presenterade affärerna skiljer sig från det område som nu föreslagits för inlösen i och med att de ligger intill detaljplanerad och färdig kommunal teknik samt redan bebyggda områden. Vidare har de i generalplanen anvisats för effektivare byggnation (A2 Och A3) jämfört med det område som nu föreslagits för inlösen (A4). Med beaktande av de faktorer som höjer priset i dessa redan genomförda affärer kan dessa ses som lämpliga jämförelseaffärer som grund för prissättningen av det område som föreslås för inlösen.

Allmänt om förutsättningarna för inlösen

I markanvändnings- och bygglagen (MBL, 132/1999) fastställs följande om inlösen av mark med stöd av inlösenstillstånd:

99 § Inlösen av mark med stöd av inlösenstillstånd

Vederbörande ministerium kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt.

Vederbörande ministerium kan ge den myndighet som genomför planen rätt att lösa in ett område som tagits in i landskapsplanen eller att inskränka nyttjanderätten till det, om detta är nödvändigt för att genomföra landskapsplanen för att tillgodose statens, regionens, samkommunens eller kommunbefolkningens gemensamma behov.

Vederbörande ministerium kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för



kommunens planenliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde.

Kommunen måste kunna påvisa, att det i kommunen inte finns tillräckligt med byggnadsmark som kan användas på rimliga villkor eller att inlösning i övrigt ska anses nödvändigt för att främja det allmänna bostadsbyggandet eller kommunens planenliga byggnation.

Påvisande av allmänt behov

Området behövs för stadens planenliga samhällsutveckling, för att trygga denna har staden förbundit sig till regionala och riksomfattande avtal och gjort upp långsiktiga investeringsplaner som utgår från målsättningarna.

1. Generalplanen

I Vandas generalplan 1992, Helsingforsregionens tätortsregionplan samt i landskapsplanen är en fortsättning på Mårtensdalsbanan och den urbana struktur som stödjer sig på denna i de västra delarna av Vanda inritade norrut. Stadsfullmäktige beslutade om att göra upp en delgeneralplan för Marja-Vandaområdet när Vandas generalplan godkändes 1992. Genom delgeneralplanen justerades och ändrades till vissa delar den markanvändningslösning som anvisats i generalplanen 1992. I processen ingick utredningar om bl.a. stadsstrukturen, tjänsterna, trafiken, naturen och kulturlandskapen. Delgeneralplan ger som sådan riktlinjer för områdets ibruktage och en välgrundad markanvändningslösning för detaljplaneringen av de olika delområdena.

För det område där fastigheten med namnet Saras som föreslagits för inlösning är den av stadsfullmäktige 19.6.2006 godkända delgeneralplanen för Marja-Vanda med rättsverkan i kraft, delgeneralplanen trädde i kraft 9.7.2008.

I det område som föreslagits för inlösning finns inga detaljplaner i kraft.

2. Avsiktsförklaringar mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen

Vanda förband sig genom den avsiktsförklaring om bostadsproduktionen som ingicks mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen i början av 2008 till att skapa förutsättningar för att fullfölja byggandet av i genomsnitt 2000 nya bostäder årligen under de följande tio åren.

Den nyaste avsiktsförklaringen mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen som påvisar den gemensamma viljeyttringen när det gäller markanvändning, byggande och trafik åren 2012–2015 (MBT) har godkänts i stadsfullmäktige 18.6.2012 § 14. Genom avtalet främjas även regionalt tänkande på lång sikt samt gemensamma avtal och överenskommelser kommunerna emellan samt engagemanget i gemensamma mål. Målsättningen är ett avtal som uppgörs för fyra år som också inkluderar mål och principer även på längre sikt. Enligt avtalet förbinder kommunerna sig, utöver övriga åtgärder, till att skapa förutsättningar för att förverkliga bostadsproduktionen enligt respektive kvoter genom att i detaljplaneringen anvisa den nya byggrätt som behövs och genom att förutsättningarna för byggandet i detaljplaneområdena tryggas (kapitel VII, mom. 1). Dessutom förbinder kommunerna sig till de kvantitetsmässiga mål för bostadsproduktionen som framgår av bilagorna, för Vandas del är målet i genomsnitt 2 000 bostäder årligen (bilaga 2, tabell 1). Marja-Vanda har utsetts som primärt målområde för bostadsproduktionsmålen 092-11 (bilagorna 3 och 4, tabell 2 och karta 2).

Ett avtal mellan staten och Helsingforsregionens kommuner om att stödja stora infrastrukturprojekt och främja bostadsproduktionen undertecknades 25.8.2014. Syftet med avtalet är att främja stora infrastrukturprojekt i Helsingforsregionen och att på samma gång främja bostadsproduktionen i området. I avtalet har Helsingfors, Esbo och Vanda förbundit sig till att höja sina planläggningsmål i MBT-avsiktsförklaringen 2012–2015 med 25 procent. I Vanda medför detta att det nuvarande avsiktsförklaringsmålet på 200 000 m²-vy/år höjs till en nivå på 250 000 m²-vy/år från och med år 2016.



I avtalet har det också förutsatts att kommunerna i Helsingforsregionen för att möjliggöra ett fullföljande av bostadsproduktionsmålen ska säkerställa byggnadsförutsättningarna i detaljplaneområdena avsedda för bostäder och att det finns tillgång till tomter bl.a. genom att deras markpolitik effektiviseras.

3. Befolkningsökningen och utgångsläget för byggandet av bostäder

Vandas befolkningsprognos består av två separata partier, dels prognosen för hela staden och prognosen för de enskilda områdena. Prognosen för delområdena omfattar stadsdels- och storområdesnivåerna, i dessa behandlas befolkningsökningen i det bostadsbestånd som uppförs under det år som prognosen omfattar och de ändringar i befolkningen som sker i det bostadsbestånd som är äldre, det s.k. gamla bostadsbeståndet, separat. Prognosen för hela staden omfattar åren 2015–2040 medan prognosen för delområdena omfattar åren 2015–2024. I början av år 2014 hade Vanda 208 098 invånare. Sedan 1990-talet har befolkningsökningen varit rätt jämn och legat på runt 2 000–2 500 personer i året. Enligt befolkningsprognosen förutspås att Vandas befolkning fram till år 2025 ökar med runt 24 980 personer så att stadens befolkning detta år uppgår till 234 078 personer. Byggandet i Kivistö storområde koncentrerar sig på stadsdelarna Kivistö och Käinby, där de områden som byggs är nya. Byggandet i Kivistö är som livligast 2015 men nybyggnationen fortsätter under hela prognosperioden. Den nya befolkningen som flyttar till stadsdelen i Kivistö uppgår till 4 500 personer med stadsdelen Käinby får 1 000 nya invånare åren 2014–2023.

Nybyggnationens inverkan på befolkningens utveckling utgår från medeltalen i bostädernas storlek enligt bostadsbyggnadsprognosen (åren 2014–2023) och de antaganden som utgår från utvecklingen av dessa. Strukturen på hushållen i Vanda har i jämn takt utvecklats mot mindre hushåll. I början av 2008 var hushållens genomsnittliga storlek i Vanda 2,16 då siffran tio år tidigare var 2,30 personer. Den genomsnittliga storleken på hushållen beräknas 2017 uppgå till ca 2,10 personer. Ökningen i antal hushåll ökar för sin del efterfrågan på bostäder.

Vandas stadsfullmäktige godkände 6.4.2009 § 4 Vanda stads bostadsprogram för åren 2009–2017. I bostadsprogrammet presenteras Vanda stads bostadspolitiska riktlinjer. Målet för programmet är att i Vanda trygga en bostadsproduktion som svarar på efterfrågan på bostadsmarknaden. I bostadsprogrammet presenteras riktlinjerna och måltidtabellen för den framtida bostadsbyggnationen områdesvis. Bostadsprogrammet är en del av en större helhet, dvs. stadens helhetsstrategi (Vandas balanserade strategi) och programmeringen av verkställandet av markanvändningen i Vanda. Programmets uppgift är att beskriva bostadsbyggandet inom Vanda stads område under kommande år. Programmet innehåller tre strategiska mål, vilka tillsammans med de mål som hör samman med fullföljandet av bostadsområdena och tidtabellerna för byggandet sträcker sig fram till slutet av år 2017.

Under 2013 låg den kalkylmässiga detaljplanereserven för bostadsbyggandet i Vanda på runt 1 840 000 m²-vy varav flervåningshusreserven var ca 440 000 m²-vy (räcker enligt beräkningarna till i 3–4 års tid). Av hela den reserv som man kalkylerar med finns endast 20 % på mark som ägs av staden.

Detaljplanereserven på obebyggda tomter uppgick 2/2013 till sammanlagt 730 000 m²-vy, varav i stadens ägo 340 000 m²-vy (47 %).

Angående markbehovet

Utgående från ovanstående grunder är det skäl att anse att staden behöver det område som föreslagits för inlösning för samhällsbyggande och de därtill hörande arrangemangen och för att staden ska kunna utvecklas enligt planerna. I den delgeneralplan för Marja-Vanda som godkänts av stadsfullmäktige är området anvisat för bostadsbyggnation och därmed förknippat samhällsbyggande. Planenlighet och förverkligandet av planerna förutsätter markanskaffning som sker i rätt tid och tillräckligt tidigt för att säkerställa en tillräcklig tomtreserv. Behovet förorsakas förutom av stadens egen utveckling också av såväl överkommunala och regionala förbindelser och planer.

Sammanfattning

Eftersom markanskaffning genom frivillig affär inte framskridit på önskat vis i ett område som är av stor vikt för att staden på ett tryggt och planenligt vis ska kunna växa vidare föreligger grunder för att bevilja inlösningstillstånd i enlighet med momenten 1 och 3 i MBL 99 §.



Förhandlingar fortsätts i mån av möjligheter medan ett eventuellt inlösningsförfarande är anhängigt.

Stadsplaneringsnämnden 8.12.2014 § 29

Företagsservicedirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Vanda stad av miljöministeriet med stöd av Markanvändnings- och bygglagen 99 § mom. 1 och 3 anhåller om tillstånd för att till Vanda stad enligt de i föredragningstexten ovan anförda grunderna få inlösa det område på ca 43,4 ha av fastigheten Saras (92-406-3-245) vilket är utmärkt på den bifogade kartbilagan, vilket i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats för bostadsbyggnation och därmed tillhörande samhällsbyggande.

Behandling:

På förslag av vice ordförande Timo Karén beslutade nämnden att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Juha-Veikko Nikulainen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av jäv enligt generalklausulen för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Stadsplaneringsnämnden beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 19.1.2015 § 17

Företagsservicedirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Vanda stad av miljöministeriet med stöd av Markanvändnings- och bygglagen 99 § mom. 1 och 3 anhåller om tillstånd för att till Vanda stad enligt de i föredragningstexten ovan anförda grunderna få inlösa det område på ca 43,4 ha av fastigheten Saras (92-406-3-245) vilket är utmärkt på den bifogade kartbilagan, vilket i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats för bostadsbyggnation och därmed tillhörande samhällsbyggande.

Behandling:

Vice ordförande Timo Karén föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamot Göran Härmälä understödde det framlagda förslaget om återremittering.

Ordförande konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder företagsservicedirektörens förslag röstar ja, medan de som understöder vice ordförande Karéns förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 10 ja-röster, 6 nej-röster medan 1 ledamot röstade blankt.

Ordföranden konstaterade att remitteringsförslaget förkastats.

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Juha-Veikko Nikulainen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av jäv enligt generalklausulen för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Företagsservicedirektörens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 26.1.2015 § 34

Stadsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att Vanda stad av miljöministeriet med stöd av Markanvändnings- och bygglagen 99 § mom. 1 och 3 anhåller om tillstånd för att till Vanda stad enligt de i föredragningstexten ovan anförda grunderna få inlösa det område på ca 43,4 ha av fastigheten Saras (92-406-3-245) som finns utmärkt på den bifogade kartbilagan, vilket i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats för bostadsbyggnation och därmed tillhörande samhällsbyggande.

Behandling:



Det antecknades att tomtchef Armi Vähä-Piikkiö i början av sammanträdet var på plats för att besvara frågor.

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Juha-Veikko Nikulainen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av jäv enligt generalklausulen för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut fattades om att utse stadsdirektören till föredragande i ärendet.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 9.2.2015 § 36

Stadsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att Vanda stad av miljöministeriet med stöd av Markanvändnings- och bygglagen 99 § mom. 1 och 3 anhåller om tillstånd för att till Vanda stad enligt de i föredragningstexten ovan anförda grunderna få inlösa det område på ca 43,4 ha av fastigheten Saras (92-406-3-245) som finns utmärkt på den bifogade kartbilagan, vilket i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats för bostadsbyggnation och därmed tillhörande samhällsbyggande.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Juha-Veikko Nikulainen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Stadsstyrelseledamot Lauri Kaira föreslog att stadsdirektörens förslag förkastas.

Stadsstyrelseledamöterna Tapani Mäkinen, Riitta Ryhänen och Patrik Karlsson stödde Kairas förslag.

Ordförande konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder stadsdirektörens förslag röstar ja, medan de som understöder Kairas förslag röstar nej.

Omröstningsförslaget godkändes.

I omröstningen gavs 10 ja-röster (Bruun, Jäaskeläinen, Kokko, Kotila, Letto, Mäntynen, Niemelä, Näätsaari, Suvensalmi, Åstrand) och 7 nej-röster (Kaira, Karlsson, Lehmuskallio, Mäkinen, Niinistö, Orpana, Ryhänen), varvid återremitteringsförslaget förkastades.

Beslut:

Stadsdirektörens förslag godkändes.

Stadsfullmäktige 2.3.2015 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att Vanda stad av miljöministeriet med stöd av Markanvändnings- och bygglagen 99 § mom. 1 och 3 anhåller om tillstånd för att till Vanda stad enligt de i föredragningstexten ovan anförda grunderna få inlösa det område på ca 43,4 ha av fastigheten Saras (92-406-3-245) som finns utmärkt på den bifogade kartbilagan, vilket i delgeneralplanen för Marja-Vanda anvisats för bostadsbyggnation och därmed tillhörande samhällsbyggande.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Juha-Veikko Nikulainen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av jäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Bilagor:

- Objektkarta 1A
- Objektkarta 1B
- Bilaga 2. MBT 2012–2015, bostadsproduktionens mål kommunvis (tabell 1)



- Bilaga 3. MBT 2012–2015 bostadsproduktionens mål inom de primära målområdena (tabell 2)
- Bilaga 4. MBT 2012–2015 bostadsproduktionens mål inom de primära målområdena (karta 2)

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information: tomtchef Armi Vähä-Piikkiö, tfn 09 8392 4253
markanvändningsingenjör Taina Andersson, tfn 09 8392 2077
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi