



Byte av markområden i Fagersta / Oy Karl Fazer Ab

VD/5879/10.00.01.00/2014
J-VN/LM-H/AV-P/TMA/JB/ALS

Med ett köpanbud daterat 18.6.2013 erbjöd sig staden att av Oy Karl Fazer Ab (nedan Bolaget) köpa fastigheten Sjösand, fastighetsbeteckning 92-403-2-82, som ägs av Bolaget.

Anledningen till köpanbudet var att Bolaget i juni 2013 kontaktade Vanda stads grönområdesenhet för att få uppgifter om underhållet av sandgroparna i Fagersta, belägna på fastigheten i Bolagets ägo, med fastighetsbeteckningen 92-403-2-82. Bolaget ville förhandla med staden om läget och föreslog att man borde begrunda hur området kunde användas på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom området med rätta insatser kunde vara ytterst attraktivt samt svara på behovet av rekreationsområden föreslog staden att bolaget skulle sälja området åt staden.

Bolaget godkände inte anbudet som sådant. I syfte att trygga tillräckliga verksamhetsförutsättningar i framtiden föreslog Bolaget för staden att utöver nämnda fastighet byta ytterligare tre fastigheter i Bolagets ägo. Dessa fastigheter ligger utanför Fazerilas egentliga fabriksområde och skulle enligt Bolagets förslag bytas mot fastigheten Hiekkala som ägs av Vanda stad och som gränsar till det egentliga fabriksområdet i Fazerila.

Bytesavtalets innehåll:

Staden överläter till Bolaget fastigheten Hiekkala (fastighetsbeteckning 92-410-21-0) som gränsar till Fazerilas egentliga fabriksområde och omfattar 4,6020 ha.

Bolaget överläter till staden följande fastigheter belägna utanför det egentliga fabriksområdet: fastigheten Sjösand, fastighetsbeteckning 92-403-2-82 (2,862 ha); fastigheten Ivarsnäs, fastighetsbeteckning 92-403-2-254 (1,1651 ha); fastigheten Fridhäll, fastighetsbeteckning 92-403-2-248 (0,7266 ha) och fastigheten Putkioja, fastighetsbeteckning 92-410-12-4 (0,0185 ha). Fastigheternas sammanlagda areal uppgår till 4,7722 ha.

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

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

Det sandgropsområde som Bolaget äger har i generalplanen markerats som närrekreationsområde (VL) och kunde rätt utvecklat vara ytterst attraktivt och värdefullt som rekreationsområde för staden. Det finns få rekreationsplatser med strand och möjlighet till bad i Vanda och sandgroparna i Fagersta kunde mycket väl utvecklas till en rekreationsoas av samma typ som området Dragnäset i västra Vanda.

Utvecklingen av området utgår från att de markområden som planeras ska vara i stadens ägo. Efter markförvärvet kan arbetet med översiktsplaner och detaljplaner inledas.

Helsingfors stad har inlett områdesplaneringen av Jakobacka, Tattarmossen och Tattaråsen, där man kartlägger och planerar utvecklingen och istandsättningen av sandgropsbassängerna i Jakobacka för de följande tio åren. Det vore ändamålsenligt att i detta arbete också inkludera den del av sandgroparna som ligger i Vanda. Helsingfors utför en behovsutredning för området i vilken man också utreder invånarnas önskemål. Det vore bra om Vanda deltog i detta arbete. Då man planerar, förklarar och utvecklar områden på bägge sidor om stadsgränsen parallellt drar båda städerna nytta av det gjorda arbetet.

Motiveringar till byte av markområden med avseende på det område som säljs åt Bolaget:

Fazer-koncernens etablering i Vanda inleddes i början av 1950-talet då Bolaget för ett nytt fabriksprojekt köpte ett markområde i Fagersta som fick namnet Fazerila. Byggarbetena på den nya fabriken inleddes 1955 och kexproduktionen började 1957. Choklad- och konfektyrproduktionen flyttade från Helsingfors till Fagersta år 1963. Bageriet i Fagersta färdigställdes år 1971.

Idag arbetar omkring 1 600 personer inom Fazer-koncernen vid fabriksanläggningarna i Fazerila. I området produceras årligen choklad- och konfektyrprodukter för omkring 25 000 ton, kexprodukter om cirka 6 000 ton och bageriprodukter för cirka 24 000 ton. Fazer investerar årligen cirka 20 miljoner euro i utveckling av verksamheten och produktionen i Fazerila.



Till verksamheten vid konfektyrfabriken i Fazerila hör också att arrangera besök. Verksamheten är mycket populär och år efter år kommer ett stort antal besökare till Fazerila och därmed också till Vanda stad. Antalet besökare uppgår till cirka 50 000 per år.

Fazers beslut att flytta till Fagersta i Vanda var i tiderna ett långsiktigt strategiskt beslut av stor betydelse. Med beslutet ville Fazer då trygga verksamhetens expansionsmöjligheter långt in i framtiden. Det visade sig vara rätt beslut. Fazerilas fabriksområde och Vanda stad har tills vidare erbjudit det stöd och de ramar som behövs för en utveckling av koncernens konfektyr- och bageriverksamhet.

I detta nu ser man vid Fazer rätt goda möjligheter att fortsätta och utveckla verksamheten i Fazerila. En allt mer omfattande koncentring av koncernens produktion och övriga verksamhet kan bli aktuell och än idag erbjuder industriområdet i Fazerila i princip möjligheter till en sådan utveckling. Förutsättningen är dock, liksom även redan för utvecklingen på kort sikt, i allt högre grad att Fazer uppfattar att Fagersta och det egna området även på lång sikt kan erbjuda tillräckliga möjligheter till utveckling.

För att trygga tillfredsställande verksamhetsförutsättningar i framtiden föreslog Bolaget ett markbyte där markområdena som omger sandgroparna som staden är i stort behov av byts mot mark som gränsar till det egentliga industriområdet i Fazerila och som är i stadens ägo.

Prissättningen:

Markområdena prissätts enligt det användningsändamål som angetts i generalplanen eftersom områdena inte har någon detaljplan.

Av de markområden som utgör bytesobjekt och vilka är i Bolagets ägo har cirka 3,1395 ha enligt den generalplan som Vanda stadsfullmäktige godkände 17.12.2007 anvisats som närreklamationsområde (VL) samt trafikområde och cirka 1,6327 ha som industriområde, trafikområde samt markområde reserverat för Heli-banan. Vid prissättningen av industriområdet har man utgått från att markområdet omfattas av ett förväntningsvärde. Reserveringen för Heli-banan har slopats i landskapsplanen vilket innebär att den också kommer att slopas i samband med nästa generalplanejustering. Trafikområdet och markområdet som reserverats för Heli-banprojektet kunde med lätthet anvisas som industriområde, så även för dessa områdens del utgår prissättningen från förväntningsvärdet. På ovan nämnda grunder uppgår det gängse värdet på de markområden Bolaget äger till 118 540 euro.

Fastigheten Hiekkala, med fastighetsbeteckningen 92-410-21-0, som är i Vanda stads ägo omfattar enligt fastighetsregisterutdraget 4,6020 ha, av vilka cirka 4,1020 ha enligt generalplanen anvisats för industriområde och cirka 0,5 ha för trafikområde. Vägplanen och linjedragningen för den på trafikområdet planerade Västerkullavägen ändrades så att vägen inte alls går på marker som tillhör fastigheten Hiekkala. Således har hela fastigheten prissatts med beaktande av ett förväntat värde. Fastigheten är obebyggd, men på fastighetens område finns det olika förbindelser med anknytning till rekreation (bl.a. förbindelse till skidspår) som bör tryggas och bevaras tills man senast i samband med detaljplaneringen planerar ersättande förbindelser. Fram till dess får stadens avgiftsfritt hålla kvar de befintliga förbindelserna på området. Staden sörjer till egen kostnad för upprätthållande av förbindelsen till skidspåret.

Fastighetens gängse pris uppgår till 230 100 euro.

Mellanskillnad:

Utgående från ovan nämnda grunder betalar Bolaget för byte av mark åt Vanda stad i mellanskillnad **111 560 euro**.

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

Stadsplaneringsnämnden 13.10.2014 § 26

Företagsservicedirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att



- a) enligt vad som anges ovan byter staden markområden med Oy Karl Fazer Ab, enligt vilket Bolaget till staden överlåter fastigheterna Sjösand (fastighetsbeteckning 92-403-2-82), Ivarsnäs (fastighetsbeteckning 92-403-2-254), Fridhäll (fastighetsbeteckning 92-403-2-248) och Putkioja (fastighetsbeteckning 92-410-12-4), omfattande sammanlagt 4,7722 ha till ett värde av 118 540 euro, medan staden till Bolaget överlåter fastigheten Hiekkala (fastighetsbeteckning 92-410-21-0) omfattande 4,6020 ha till ett värde av 230 100 euro. Som mellanskillnad för markbytet betalar Bolaget 111 560 euro till staden och
- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.10.2014 § 39

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

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) enligt vad som anges ovan byter staden markområden med Oy Karl Fazer Ab, enligt vilket Bolaget till staden överlåter fastigheterna Sjösand (fastighetsbeteckning 92-403-2-82), Ivarsnäs (fastighetsbeteckning 92-403-2-254), Fridhäll (fastighetsbeteckning 92-403-2-248) och Putkioja (fastighetsbeteckning 92-410-12-4), omfattande sammanlagt 4,7722 ha till ett värde av 118 540 euro, medan staden till Bolaget överlåter fastigheten Hiekkala (fastighetsbeteckning 92-410-21-0) omfattande 4,6020 ha till ett värde av 230 100 euro. Som mellanskillnad för markbytet betalar Bolaget 111 560 euro till staden och
- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 17.11.2014 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) enligt vad som anges ovan byter staden markområden med Oy Karl Fazer Ab, enligt vilket Bolaget till staden överlåter fastigheterna Sjösand (fastighetsbeteckning 92-403-2-82), Ivarsnäs (fastighetsbeteckning 92-403-2-254), Fridhäll (fastighetsbeteckning 92-403-2-248) och Putkioja (fastighetsbeteckning 92-410-12-4), omfattande sammanlagt 4,7722 ha till ett värde av 118 540 euro, medan staden till Bolaget överlåter fastigheten Hiekkala (fastighetsbeteckning 92-410-21-0) omfattande 4,6020 ha till ett värde av 230 100 euro. Som mellanskillnad för markbytet betalar Bolaget 111 560 euro till staden och
- b) företagsservicen berättigas att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga köpebrevet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Kartbilaga 1 / Oy Karl Fazer Ab överlåter
- Kartbilaga 2 / Oy Karl Fazer Ab överlåter
- Kartbilaga 3 / Vanda stad överlåter

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: markanvändningsingenjör Taina Andersson, tfn 8392 2077
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi