



## Byte av markområden i Västersundom i Vanda och Sundberg i Helsingfors / Helsingfors stad

VD/5112/10.00.01.00/2022  
TeA/AK/TH/AVP/JK/JT/EA

**Ett byte av markområden föreslås där Helsingfors stad till Vanda stad överlåter ca 26,5 hektar stora markområden för köpesumman 2 763 880 euro i Västersundomområdet i Vanda stad och Vanda stad till Helsingfors stad överlåter ca 28,3 hektar stora markområden för köpesumman 2 763 880 euro i Sundbergområdet i Helsingfors stad.**

Städerna Vanda och Helsingfors har förhandlat om byte av markområden som städerna äger i området Västersundom-Sundberg. För Vanda stad är det ändamålsenligt att avstå från sitt markägande i Helsingfors stads område och i utbyte får Vanda stad omfattande markområden inom stadsgränserna. Av bokföringsmässiga orsaker i anslutning till markegendomen genomförs bytet genom två separata överlåtelser, köp av fastigheter och försäljning av fastigheter.

Vanda stad har ingen orsak att äga fastigheter som ligger i andra kommuner, utom i särskilda fall, varför man kan avstå från de markområden som ligger i Helsingfors område. Genom bytet kommer Vanda stad i sin tur att förvärva omfattande markområden med ett viktigt läge söder om Ring III:s och Borgåledens anslutning. De markområden som Vanda tar emot gränsar delvis till mark som redan ägs av staden. Markbytet hjälper staden att förbereda sig på framtida samhällsbyggande samt rekreations- och skyddsbehoven i Västersundomområdet, vars mer detaljerade planering väntar på att området får en delgeneralplan.

Vanda stad kommer att fortfarande äga naturskyddsområden och Natura-områden i Helsingforsområdet, vilka eventuellt kan erbjudas staten att köpa. Också Helsingfors stad kommer att äga mark i Vandaområdet eftersom det förhandlade bytet är en ändamålsenlig helhet med överensstämmande bytesvärden.

### Objekt som överläts

Helsingfors stad överlåter till Vanda stad den ca 4,56 hektar stora fastigheten 92-410-4-41 Nedre-Kärras, den ca 2,82 hektar stora fastigheten 92-410-13-28 Kålkärr samt ett ca 19,12 hektar stort outbrutet område av fastigheten 92-410-1-61 Länsimaa i Västersundom by. De områden som Helsingfors stad överlåter har en total areal av ca 26,50 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro.

Vanda stad överlåter till Helsingfors stad den ca 3,78 hektar stora fastigheten 91-417-13-53 Nikuksen kulma, den ca 0,70 hektar stora fastigheten 91-417-5-21 Bergkulla I, den ca 0,31 hektar stora fastigheten 91-417-5-23 Pellonpää, ett ca 6,60 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-13-13 Heikas, ett ca 2,85 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-4-35 Kalliomäki samt ett ca 14,06 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-5-33 Wikkulla i stadsdelen Sundberg. De områden som Vanda stad överlåter har en total areal av ca 28,30 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro.

Objekten som överläts har märkts ut i den bifogade kartbilagan 1. Objekten som överläts utgörs huvudsakligen av skog och odlad åker. Objekten som överläts är obebyggda med undantag av trafikgasstationen på fastigheten 92-410-1-61.



## Prissättningen

Som enhetspris för markområdena som överläts har man avtalat 10 € / m<sup>2</sup>, vilket motsvarar den gängse prisnivån för regional råmark i Vanda enligt förrättnings- och rättspraxis. Samma enhetspris har använts bl.a. vid utbyten mellan städerna Vanda och Helsingfors år 2017.

Med avvikelse från det föregående är enhetspriset för det ca 2900 m<sup>2</sup> stora Natura-området och det ca 4500 m<sup>2</sup> stora naturskyddsområdet som överläts av Vanda stad 1 € / m<sup>2</sup> och det ca 1900 m<sup>2</sup> stora område som arrenderats som gasstation och som överläts av Helsingfors stad 70 € / m<sup>2</sup>.

## Planläggningssituationen

Områdena som överläts ligger i området för kommunernas gemensamma upphävda generalplaneområde i Östersundom. Högsta förvaltningsdomstolen upphävde Östersundoms gemensamma generalplan 12.5.2021. Helsingfors stad kommer att för sitt område utarbeta en delgeneralplan för Östersundom (program för deltagande och bedömning 24.1.2022). Vanda avser att 2023 för sitt område inleda utarbetandet av en delgeneralplan för Västersundom.

Områdena som överläts har ingen detaljplan.

Planeringen av området styrs av den 12.6.2018 godkända landskapsplanen för Östersundom som vann laga kraft 10.5.2021. I landskapsplanen har de områden som överläts av Helsingfors huvudsakligen anvisats som ett område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik och ett område för tätortsfunktioner. I området har man också anvisat bl.a. ett grönförbindelsebehov och en tvärgående förbindelsesträcka för kollektivtrafik. De områden som överläts av Vanda har i landskapsplanen huvudsakligen anvisats som arbetsplatsområde och till viss del som naturskyddsområde. I landskapsplanen har en del av området inte alls någon planbeteckning. Landskapsplanens kartor har presenterats i den bifogade kartbilagan 2.

## Arrendeavtalen

Objekten som överläts omfattar ett flertal åkerarrendeavtal på båda sidor av stadsgränserna. Parterna har avtalat att åkerarrendeavtalen förblir oförändrade fram till slutet av arrendeperioden (gäller fram till 31.12.2024 ja 31.12.2026). Rätten till EU-stöd för åkerskiftena ingår i överlåtelseerna, men de överläts till den nya ägaren först när arrendeperioden löpt ut.

Av fastigheten 92-410-1-61 har ett ca 1900 m<sup>2</sup> stort outbrutet område arrenderats fram till 31.12.2029 för en trafikgasstation. Man har avtalat att arrendeavtalet övergår till Vanda stad 1.7.2022.

Objekten för överlåtelseerna omfattas av tillstånd för placering av kabelledningar, en stolptransformator och en markkabel.

## Befogenheter

Eftersom det är fråga om fastigheter som ligger utanför Vanda stads förvaltningsområde och de inte har någon detaljplan ligger befogenheten att besluta om överlåtelse av fastigheterna hos stadsfullmäktige.



## Stadsrumsnämnden 11.5.2022 § 20

### Fastighetsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad till Helsingfors stad säljer den ca 3,78 hektar stora fastigheten 91-417-13-53 Nikuksen kulma, den ca 0,70 hektar stora fastigheten 91-417-5-21 Bergkulla I, den ca 0,31 hektar stora fastigheten 91-417-5-23 Pellonpää, ett ca 6,60 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-13-13 Heikas, ett ca 2,85 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-4-35 Kalliomäki samt ett ca 14,06 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-5-33 Wikkulla i stadsdelen Sundberg. De områden som Vanda stad överlåter har en total areal av ca 28,30 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro.
- b) Vanda stad av Helsingfors stad köper den ca 4,56 hektar stora fastigheten 92-410-4-41 Nedre-Kärras, den ca 2,82 hektar stora fastigheten 92-410-13-28 Kålkärr samt ett ca 19,12 hektar stort outbrutet område av fastigheten 92-410-1-61 Länsimaa i Västersundom by i Vanda stad. De områden som Helsingfors stad överlåter har en total areal av ca 26,50 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro,
- c) juristen vid juridik- och beredningsservicen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna överlåtelsehandlingarna och utföra ändringar av teknisk natur i dem, och
- d) om överlåtelsehandlingarna i enlighet med beslutet inte har undertecknats före 31.12.2022 förfaller beslutet som gäller dessa överlåtelser.

### Beslut:

Förslaget godkändes.

---

## Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 13

### Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad till Helsingfors stad säljer den ca 3,78 hektar stora fastigheten 91-417-13-53 Nikuksen kulma, den ca 0,70 hektar stora fastigheten 91-417-5-21 Bergkulla I, den ca 0,31 hektar stora fastigheten 91-417-5-23 Pellonpää, ett ca 6,60 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-13-13 Heikas, ett ca 2,85 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-4-35 Kalliomäki samt ett ca 14,06 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-5-33 Wikkulla i stadsdelen Sundberg i Helsingfors stad. De områden som Vanda stad överlåter har en total areal av ca 28,30 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro,
- b) Vanda stad av Helsingfors stad köper den ca 4,56 hektar stora fastigheten 92-410-4-41 Nedre-Kärras, den ca 2,82 hektar stora fastigheten 92-410-13-28 Kålkärr samt ett ca 19,12 hektar stort outbrutet område av fastigheten 92-410-1-61 Länsimaa i Västersundom by i Vanda stad. De områden som Helsingfors stad överlåter har en total areal av ca 26,50 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro,



- c) juristen vid juridik- och beredningsservicen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna överlåtelsehandlingarna och utföra ändringar av teknisk natur i dem, och
- d) om överlåtelsehandlingarna i enlighet med beslutet inte har undertecknats före 31.12.2022 förfaller beslutet som gäller dessa överlåtelser.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsfullmäktige 20.6.2022 § 8**

**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) Vanda stad till Helsingfors stad säljer den ca 3,78 hektar stora fastigheten 91-417-13-53 Nikuksen kulma, den ca 0,70 hektar stora fastigheten 91-417-5-21 Bergkulla I, den ca 0,31 hektar stora fastigheten 91-417-5-23 Pellonpää, ett ca 6,60 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-13-13 Heikas, ett ca 2,85 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-4-35 Kalliomäki samt ett ca 14,06 hektar stort outbrutet område av fastigheten 91-417-5-33 Wikkulla i stadsdelen Sundberg i Helsingfors stad. De områden som Vanda stad överlåter har en total areal av ca 28,30 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro,
- b) Vanda stad av Helsingfors stad köper den ca 4,56 hektar stora fastigheten 92-410-4-41 Nedre-Kärras, den ca 2,82 hektar stora fastigheten 92-410-13-28 Kålkärr samt ett ca 19,12 hektar stort outbrutet område av fastigheten 92-410-1-61 Länsimaa i Västersundom by i Vanda stad. De områden som Helsingfors stad överlåter har en total areal av ca 26,50 hektar. Köpesumman är 2 763 880 euro,
- c) juristen vid juridik- och beredningsservicen inom stadsmiljöns verksamhetsområde befullmäktigas att underteckna överlåtelsehandlingarna och utföra ändringar av teknisk natur i dem, och
- d) om överlåtelsehandlingarna i enlighet med beslutet inte har undertecknats före 31.12.2022 förfaller beslutet som gäller dessa överlåtelser.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

**Bilagor:**

- Kartbilaga 1, överlåtelseobjekten
- Kartbilaga 2, utdrag ur landskapsplanen

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

**Närmare information:**

Jouni Kahila, markanvändningsingenjör, tfn 043 826 6116,  
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)