



Tillfällig ändring av beräkningsprinciperna för ersättningar för markanvändningsavtal för att främja bostadsproduktionen

VD/2883/10.00.01.05/2026

TeA/AK/TH/AV-P/ER/KW

Till de uppdaterade mark- och bostadspolitiska riktlinjer som stadsfullmäktige godkänt föreslås som komplettering att beräkningsprinciperna för ersättningar för markanvändningsavtal ändras för tiden 1.5.2026–31.12.2027. Som enhetspris vid beräkningen av värdestegringen föreslås att man använder den prisnivå som anges i de bindande föravtalen som man fått för markägarnas framtida tomter i detaljplanen. Standardpraxis har varit att vid beräkningen prissätta tomterna på basis av en extern värderares regionala zonpriser. Syftet med beslutet är att öppet informera markägare, byggherrar, intressenter, förtroendevalda och invånare om stadens verksamhetsätt i fråga om avtalspolitiken, och för sin del främja bostadsproduktionen i en svår marknadssituation.

De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen, är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Nyttan bedöms för respektive plan. Genom ersättningen för markanvändningsavtalet hänförs kostnaderna för byggandet av kommunaltekniken till ett privat projekt. Markägarna behandlas lika när det gäller fullgörandet av skyldigheter, och man ska i första hand försöka komma överens om kostnadsfördelningen genom förhandlingar med markägaren.

Stadsfullmäktige har godkänt riktlinjerna för mark- och bostadspolitiken 10.10.2022 § 7. I enlighet med beslutet ska Vanda stad av markägaren ta ut ersättning för kostnaderna för samhällsbyggande (ersättning för markanvändningsavtal) om markägaren i den detaljplan som utarbetas får mer än 500 m²-vy ny byggrätt. Ersättningen för markanvändningsavtalet tas i regel ut för bostadstomter med 50% av den värdestegring som planläggningen medför. När värdestegringen beräknas beaktas dessutom tomtens skäliga gängse värde, rivningskostnader och från fall till fall marksaneringskostnader som faktorer som minskar värdet.

Beräkningen av ersättningar för markanvändningsavtal för detaljplanerna i Vanda baserar sig i fråga om den ökade våningsytan för bostadsbyggande huvudsakligen på regionala zonpriser baserade på våningsytan som utarbetats av en oberoende extern värderare (Newsec Advisory Finland Oy, 14.5.2024). Eftersom det svaga marknadsläget inom bostadsbyggandet har fortsatt redan i flera år, har nya prisuppgifter om bostadstomter erhållits mycket sparsamt i Vanda och i hela huvudstadsregionen. Prisnivån på bostadstomter har dock sjunkit på många håll jämfört med toppåren i början av årtiondet.

Bostadsbyggandet har varit lågt i Vanda de senaste åren. År 2024 färdigställdes 901 bostäder och 2025 endast 573 bostäder. År 2023 färdigställdes ytterligare 3 150 bostäder i Vanda. De beräknade zonpriserna för 2024 kan på vissa ställen ligga på en för hög nivå i Vanda, i synnerhet när det gäller produktionen av flervåningshus, med beaktande av det nuvarande läget på bostadsmarknaden. Detta antagande stöds också av att det inte har kommit in anbud till stadens egna pristävlingar för flervåningstomter, även om det inte ens har fastställts ett utgångspris för tomterna i tävlingen. Å andra sidan håller bostadsmarknaden i Vanda på att återhämta sig för småhustomternas del och i de pristävlingar som staden ordnar har man redan fått regionala zonpriser som är högre än de zonpriser som är baserade på våningsytan.

För att underlätta markägarnas och byggherrarnas situation i det nuvarande bostadsmarknadsläget och främja bostadsbyggandet i Vanda föreslås det att beräkningsprinciperna för ersättningar för markanvändningsavtal ändras för en viss tid. De gällande mark- och bostadspolitiska riktlinjerna i staden möjlig-



gör flexibelt ändringar i beräkningsprincipen för värdestegringen i markanvändningsavtalen enligt våningsytan på grund av marknadsläget.

En tillfällig ändring av beräkningsprinciperna för ersättningar för markanvändningsavtal skulle för sin del underlätta främjandet av nya bostadsprojekt i ett svagt bostadsmarknadsläge, som i synnerhet beror på att finansieringsmöjligheterna och konsumenternas och investerarnas efterfrågan har försvagats, på det svaga sysselsättningsläget och på det instabila världsläget, vilket återspeglas i osäkerheten på bostadsmarknaden. Syftet med ändringen av beräkningsprinciperna är att under de närmaste åren bidra till att bostadsproduktionen kommer i gång i avtalsområdena. Att vara flexibel med ersättningarna för markanvändningsavtalen i en svag marknadssituation räcker inte i sig för att främja bostadsproduktionen, utan det behövs också andra åtgärder från markägare, byggherrar och finansiärer som stimulerar efterfrågan.

Med tanke på stadens egna ekonomiska intressen eller marknadens funktion är det inte ändamålsenligt att bevilja lättnader i ersättningarna för markanvändningsavtal om de inte leder till en ökning av bostadsbyggandet i avtalsområdet. Därför skulle ändringen av beräkningsprinciperna för värdestegringen vara tillfällig i ett svagt marknadsläge och om de bindande föravtalen mellan markägarna och byggherrarna om köp av bostadstomter som ska planläggas inte leder till att bostadsbyggande inleds inom 2 år efter att detaljplanen trätt i kraft, skulle staden i enlighet med markanvändningsavtalet ta ut en villkorlig ersättning. Storleken skulle vara skillnaden mellan det regionala zonpris som staden använder i värdestegringsberäkningen och det bindande föravtalets pris, och saken antecknas i markanvändningsavtalet. Som starttidpunkt för byggandet räknas den tidpunkt då byggnadens grundgjutning har utförts.

Stadsstyrelsen har godkänt principerna för reglering av ytorna i flervåninghusbostäder 18.9.2023 §18. Vanda stad reglerar i markanvändningsavtal och vid behov i detaljplaner ytan i flervåninghus så att högst 30 % av bostäderna i ett bostadsprojekt får ha en yta på under 35 m² och minst 30 % ska ha en yta på minst 65 m² eller större så att minst 10 % av det totala antalet bostäder i projektet är 80 m² eller större. En förutsättning för lättnader i ersättningarna för markanvändningsavtal är också att ovan nämnda ytreglering iakttas, vilket för sin del säkerställer projektets kvalitet.

I markanvändningsavtalen säkerställs att ändamålsenlig reglering genomförs genom mer detaljerade avtalsvillkor och vid behov genom avtalsviten. Stadens byggnadstillsyn säkerställer att byggstarten genomförs i samband med tillstånds- och byggprocessen. Stadens tjänsteinnehavare svarar för att regleringen av markanvändningsavtal och planläggning och behandlingen av markägare är enhetlig i detaljplaneprojekten.

Stadsstyrelsen 27.04.2026

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Vanda stad ändrar beräkningsprinciperna för avtalsersättningar i markanvändningsavtal så att man på avtalsområde i stället för de regionala zonpriserna kan använda den våningsytabaserade prisläge som anges i det bindande föravtal som markägaren och byggherren har ingått om köp av tomten eller tomterna för beräkning av värdestegringen inom avtalsområdet, och som får vara högst 25 % lägre än det regionala zonpris som staden använder för beräkning av värdestegringen,
- b) den ändrade beräkningsprincipen för ersättningar för markanvändningsavtal gäller endast fritt finansierad bostadsproduktion och de framtida bostadstomter som bildas inom avtalsområdet och för vilka ett bindande föravtal om köp av tomten har upprättats mellan markägaren och byggherren,



- c) den ändrade beräkningsprincipen för ersättningar enligt markanvändningsavtal gäller endast bostadsprojekt där högst 30 % får vara bostäder med en yta på mindre än 35 m² och minst 30 % ska vara bostäder med en yta på minst 65 m² eller mer så att minst 10 % av det totala antalet bostäder i projektet ska ha en yta på 80 m² eller mer,
- d) när det gäller andra bostadstomter och detaljplanens användningsändamål följs stadens regionala zonpris vid beräkningen av värdestegringen i fråga om markanvändningsavtalet,
- e) om det för den framtida tomten, för vilken det har ingåtts ett bindande föravtal om köp mellan markägaren och byggherren, ansöks om ett undantagstillstånd som är mer än obetydligt från den framtida detaljplanen eller om tomten inte är under byggnad (grundgjutning av byggnaden har utförts) inom 2 år efter att detaljplanen har trätt i kraft, tar staden ut skillnaden mellan det regionala zonpriset och priset i det bindande föravtalet som en villkorlig ersättning till staden enligt markanvändningsavtalet, och
- f) den nya beräkningsprincipen för ersättningar enligt markanvändningsavtal tillämpas på markanvändningsavtal som godkänns under perioden 1.5.2026–31.12.2027.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.05.2026

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) Vanda stad ändrar beräkningsprinciperna för avtalsersättningar i markanvändningsavtal så att man på avtalsområde i stället för de regionala zonpriserna kan använda den våningsyta-baserade prisnivå som anges i det bindande föravtal som markägaren och byggherren har ingått om köp av tomten eller tomterna för beräkning av värdestegringen inom avtalsområdet, och som får vara högst 25 % lägre än det regionala zonpriset som staden använder för beräkning av värdestegringen,
- b) den ändrade beräkningsprincipen för ersättningar för markanvändningsavtal gäller endast fritt finansierad bostadsproduktion och de framtida bostadstomter som bildas inom avtalsområdet och för vilka ett bindande föravtal om köp av tomten har upprättats mellan markägaren och byggherren,
- c) den ändrade beräkningsprincipen för ersättningar enligt markanvändningsavtal gäller endast bostadsprojekt där högst 30 % får vara bostäder med en yta på mindre än 35 m² och minst 30 % ska vara bostäder med en yta på minst 65 m² eller mer så att minst 10 % av det totala antalet bostäder i projektet ska ha en yta på 80 m² eller mer,
- d) när det gäller andra bostadstomter och detaljplanens användningsändamål följs stadens regionala zonpris vid beräkningen av värdestegringen i fråga om markanvändningsavtalet,
- e) om det för den framtida tomten, för vilken det har ingåtts ett bindande föravtal om köp mellan markägaren och byggherren, ansöks om ett undantagstillstånd som är mer än obetydligt från den framtida detaljplanen eller om tomten inte är under byggnad (grundgjutning av byggnaden har utförts) inom 2 år efter att detaljplanen har trätt i kraft, tar staden ut skillnaden mellan det regionala zonpriset och priset i det bindande föravtalet som en villkorlig ersättning till staden enligt markanvändningsavtalet, och
- f) den nya beräkningsprincipen för ersättningar enligt markanvändningsavtal tillämpas på markanvändningsavtal som godkänns under perioden 1.5.2026–31.12.2027.



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: Armi Vähä-Piikkiö, tomtchef, tfn 040 733 7447
Tomi Henriksson, fastighetsutvecklingschef, tfn 050 318 0992,
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)