

## Kommunens köpebud på fastigheten Vetokannas i Porkala

Livskraftssektionen 15.02.2023 § 3

253/10.00.01/2022

Beredare	<p>Markanvändningsingenjör Aija Aunio Kommungeodet Otso Kärkkäinen Livskraftschef Susanna Hyvärinen Ungdoms- och idrottschef Päivi Sorvari</p> <p><a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a>, tfn 09 29671 (växel)</p>
Beslutsförslag	<p>Tf. kommundirektör Anna-Kaisa Kauppinen</p> <p>Livskraftssektionen beslutar förorda upphandlingen av fastigheten Vetokannas, fastighetsbeteckning 257-470-1-89, av Vanda stad till rekreationssyfte för köpesumman 772 500 euro. Livskraftssektionen anser att markanskaffningen är ändamålsenlig. Med den tryggas bevarandet av ett för både kommuninvånare och turister viktigt och sammanhängande friluft- och rekreationsområde med enhetlig servicenivå, och utveckling av turismpotentialen i området.</p>
Behandling	<p>Markanvändningsingenjör Aija Aunio presenterade ärendet vid sammanträdet.</p> <p>Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att det under diskussionen getts ett motförslag och ett förslag om tillägg.</p> <p>Motförslag (Urho Blom): Livskraftssektionen förhåller sig positivt till upphandlingen av fastigheten Vetokannas, fastighetsbeteckning 257-470-1-89, av Vanda stad. Livskraftssektionen anser att markanskaffningen är ändamålsenlig. På detta sätt tryggas bevarandet av ett för både kommuninvånare och turister viktigt och sammanhängande friluft- och rekreationsområde med enhetlig servicenivå, och utveckling av turismpotentialen i området. Enligt livskraftssektionen är köpesumman för hög. Sektionen förutsätter att beredarna för nya förhandlingar om priset (772 500 euro), innan beslutet tillställs kommunstyrelsen för behandling.</p> <p>Motförslaget understöddes av Marko Kari, Ville Salminen, Reetta Hyvärinen, Markus Myllyniemi, Anni-Mari Syväniemi och Ulf Kjerin.</p> <p>Motförslaget godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.</p> <p>Tillägg (Reetta Hyvärinen): Därtill anser livskraftssektionen att kommunen aktivt och målmedvetet ska främja strändernas tillgänglighet också närmare befintlig bosättning så att havsnärheten skulle kunna förverkligas ännu bättre i närheten av invånarnas vardag.</p> <p>Tillägget understöddes av Markus Myllyniemi, Sini Felipe, Marko Kari och Anni-Mari Syväniemi.</p> <p>Tillägget godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.</p> <p>Markanvändningsingenjör Aija Aunio och ledamot Ulf Kjerin avlägsnade sig från sammanträdet efter behandlingen av denna paragraf kl. 19.24.</p>

## Beslut

Livskraftssektionen förhåller sig positivt till upphandlingen av fastigheten Vetokannas, fastighetsbeteckning 257-470-1-89, av Vanda stad. Livskraftssektionen anser att markanskaffningen är ändamålsenlig. På detta sätt tryggas bevarandet av ett för både kommuninvånare och turister viktigt och sammanhängande friluftss- och rekreationsområde med enhetlig servicenivå, och utveckling av turismpotentialen i området. Enligt livskraftssektionen är köpesumman för hög. Sektionen förutsätter att beredarna för nya förhandlingar om priset (772 500 euro), innan beslutet tillställs kommunstyrelsen för behandling.

Därtill anser livskraftssektionen att kommunen aktivt och målmedvetet ska främja strändernas tillgänglighet också närmare befintlig bosättning så att havsnärheten skulle kunna förverkligas ännu bättre i närheten av invånarnas vardag.

## Redogörelse

Kyrksläotts kommun har lämnat ett villkorligt köpebud på lägenheten Vetokannas, fastighetsbeteckning 257-470-1-89, som ägs av Vanda stad. Fastigheten ligger på Porkala udd i Kyrkslätt och är i huvudsak friluftss- och rekreationsområde i aktiv användning.

Vanda stad har godkänt köpebudet. Den erbjudna köpesumman är 772 500 euro. Köpesumman baserar sig på förhandlingarna som förts med Vanda stad. Fastighetens landareal är enligt fastighetsregisterutdraget 50,45 ha. Till lägenheten hör dessutom 97,70 ha vattenområde.

Godkännandet av köpebudet baserar sig på Vanda stadsfullmäktiges beslut 19.12.2022 § 6 om frisläppande av utvalda fastigheter på andra orter för försäljning. Köpet kan slutföras efter att stadsfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

### **Områdets läge och beskrivning**

Fastigheten Vetokannas ligger på Porkala udd på vardera sidan av Tullandsvägen så att största delen av området ligger väster om Tullandsvägen på Porkala udds västra strand. I fastigheten ingår cirka en kilometer av strandlinjen. Terrängen är bergig skog, och höjdskillnaderna är stora. I området finns konstruktioner som tjänar friluftslivet. Väster om Tullandet gränsar fastigheten till Dragesvägen och småbåtshamnen, Porkala Marinas område.

Fastigheten hör till samma rekreationsområdeshelhet på Porkala som upprätthålls av Föreningen Nylands Friluftsområden tillsammans med Nedergård, som ägs av Kyrkslätt, Ladugård, som ägs av Nurmijärvi, och rekreationsområdet i södra delen av västra stranden i finska statens ägo.

Ingången till området sker från Porkalavägen genom Dragesvägens enskilda väg och Tullandsvägens väg.

Området misstänks inte ha förorenade jordområden. På sockenkartan från år 1937 är området obebyggt, och så vitt man vet fanns det ingen militär verksamhet i området under Porkala arrendetid.

### **Planläggningssituation**

Markområdena är i delgeneralplanen för skärgårds- och kustområden i huvudsak friluftss- och rekreationsområde (planbeteckning VR), som i enlighet med det nuvarande bruket av området är reserverat för allmän friluftss- och strövanvändning. Av landarealen är cirka 3,52 ha område för

bycentrum (AT) enligt delgeneralplanen och cirka 0,32 ha naturskyddsområde (SL). AT-området ligger invid Dragesvägen. Enligt generalplanbestämmelsen ska en mer detaljerad plan uppgöras för området.

Enligt den gällande landskapsplanen berörs fastigheten Vetokannas av följande beteckningar som gäller naturen, landskapet och rekreativvärdena: Rekreativområde, område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, Natura 2000-område, värdefull geologisk formation.

Nylandsplanen 2050 är i huvudsak i kraft, men vissa överklaganden av den behandlas ännu i högsta förvaltningsdomstolen. Föremålen för överklagandena torde inte gälla detta område.

### **Byggnader**

På fastigheten finns en byggnad på adressen Tullandsvägen 12. Byggnaden är byggd 1977 och är i dåligt skick. Byggnadens våningsyta är 116 v-m<sup>2</sup>. Byggnaden med gårdsområde och -konstruktioner har hyrts ut till dykföreningen i Esbo CNNd ry med ett tidsbundet hyreskontrakt ända till slutet av juni 2023.

På fastighetsdelen på västra strandens sida finns konstruktioner som hör till rekreativ användning av Porkala udd, så som två koksckjul, komposttoaletter och ett grusbelagt skyltat parkeringsområde på 0,2 ha.

### **Skötsel och övervakning av rekreativområdena i Porkala**

Rekreativområdena på Porkala udd upprätthålls av Föreningen Nylands Friluftsområden.

Rekreativområdenas ägarkommuner Vanda stad, Nurmijärvi kommun och Kyrksläotts kommun samt Föreningen Nylands Friluftsområden har år 1997 kommit överens om gemensam skötsel och övervakning av intilliggande rekreativområden. Avtalet täcker den allmänna övervakningen och skötseln, så som vedservicen, tillsynen över allmän prydlighet i områdena, uppsikten över konstruktionerna och småreparationer av dem samt akuta skogsvårdsuppgifter så som röjning av träd som fällts av stormar från närheten av eldplatserna och konstruktionerna. Avtalet täcker inte egentliga skogsvårdsåtgärder eller saneringar av konstruktioner.

### **Sambandet mellan markanskaffningen och kommunens strategiska riktlinjer**

Tyngdpunkt nr 3 i Kyrksläotts kommunstrategi, Vi satsar på invånarna och på välfärd, innehåller följande mål: Vi främjar en hållbar livsstil, välbefinnande, hälsa och delaktighet i samarbete med bland annat kommuninvånarna och företagen samt satsar på kultur, idrottsplatser och rekreativområden.

Av de fyra faktorerna för lyckad implementering av strategin i kommunstrategin är den första punkten: Närheten till naturen är vår attraktionsfaktor. Den mångsidiga naturen är vår största dragningskraft. Skogarna och vattendragen är allt starkare attraktionsfaktorer - det erbjuds stränder för både byggande och rekreation. Rekreativ- och närturism lockar att sticka sig in och stanna kvar.

I handlingen *En blick in i framtiden – utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060*, som godkänts av kommunfullmäktige (25.5.2020), har utvecklingsmålen för rekreationen och turismen på

Porkala udd preciserats

([https://www.kyrkslatt.fi/library/files/5efd9260c9105835e90005a9/Utvecklingsbild\\_f\\_r\\_markanv\\_andningen\\_i\\_Kyrkslatt\\_2040\\_och\\_2060\\_.PDF](https://www.kyrkslatt.fi/library/files/5efd9260c9105835e90005a9/Utvecklingsbild_f_r_markanv_andningen_i_Kyrkslatt_2040_och_2060_.PDF)) I utvecklingsbilden prioriteras utvecklingsriktningarna för markanvändningen och samhällsstrukturen i kommunen för de kommande åren.

I utvecklingsbilden har man gjort strategiska val: Målet är att stärka näringsverksamheten i anslutning till turism, rekreation, natur och hobbyer i Kyrkslätt. Porkala udd är ett betydande rekreationsmål, och i utvecklingsbilden ställs ju som mål att stärka rekreationsanvändningen av Porkala udd med bevarande av naturens mångfald och naturvärdena. Utvecklingen av Porkala udd anses stärka kommunens image och attraktionskraft, även internationellt.

I utvecklingsbilden för markanvändningen bildar skärgården, inklusive Porkala udd, en turismhelhet med förnyade hamn- och båtlinjetjänster. I utvecklingsbilden har det ansetts att utvecklingen av Porkala udd runt skärgårdsnaturen är viktig ur näringspolitiskt perspektiv. Målet är att på Porkala udd finns unik skärgårdsnatur och produktifierade utflyktstjänster. Porkala udd är i framtiden ett internationellt lockande objekt som erbjuder tjänster och aktiviteter året runt. Porkala ses också som ett havsnära centrum för natur-, båt- och upplevelsetjänster och en knutpunkt för vatten(buss)trafiken i utveckling i framtiden.

### **Turismens potential**

Porkala rekreationsområde har en avsevärt större turismpotential än den nuvarande användningen. Området ligger på det direkta influensområdet för ca 1,2 miljoner invånare i den växande huvudstadsregionen. Dagsutflykter och friluftsliv är rekreationsområdets huvudsakliga användningsform. Det ökande trycket av vardagsmotion på rekreationsområdena kommer att öka i huvudstadsregionen de kommande åren, även på rekreationsområdet i Porkala. Porkalas popularitet baserar sig på områdets välkändhet som ett bra utflyktsobjekt alldeles i närheten av huvudstadsregionen. Området är känt för märkta rutter och skogiga och imponerande havsvyer. Rekreationsområdena har som känt också betydande inverkan på hälsan och välbefinnandet som besökarna upplever.

Enligt Visit Finland är huvudstadsregionen det mest betydande turismområdet i Finland, där naturturismens betydelse ökar hela tiden både bland inhemska och bland internationella turister. Naturobjekten i Finland är för närvarande lockande globalt. Turistmängderna kommer att öka och turistprofilerna att bli mångsidigare. Enligt Visit Finland är naturen och friluftslivet de **faktorer** som internationella turister oftast känner till om Finland och sådana upplevelser som de förväntar sig då de reser till Finland. Orörd natur och snöiga vintrar blir allt mer sällsynta på jorden och således också mer uppskattade. Internationella besökare söker på sina resor meningsfull och effektiv växelverkan med naturmiljön och söker bland annat skraddarsydd naturtjänster och -aktiviteter mer än tidigare som en del av naturupplevelsen. I världen efter pandemin uppskattas inom turismen allt mer hälsa och välfärd än tidigare.

I Finland fanns enligt arbets- och näringsministeriet år 2019 sammanlagt ca 29 000 företag inom turismbranschen och företagens omsättning var över 21,0 miljarder euro. Exporten inom turismen har fördubblats i Finland under 2000-talet. Enligt Visit Finland är turismen fortsättningsvis en växande tjänsteexportbransch och en betydande sysselsättare.

Markanskaffningen svarar på de kommande årens ökande tryck på vardagligt friluftsliv, närturism och internationell turism och gör det möjligt för kommunen att vidta utvecklingsåtgärder på området med beaktande av detta.

Markanskaffningen stöder kommunens strategiska mål och stärker utvecklingen av kommunens livskraft och näringsliv samt öppnar nya möjligheter för utvecklingen av företagsverksamhet, till exempel inom natur- och upplevelseturism.

### **Utveckling av Porkala Havsby**

Kommunen har år 2019 hyrt ut Porkala Havsby till den nuvarande företagaren, Porkkalan Marina Oy för 25 år, till sommaren 2045. I avtalet ingår dessutom en option på 15 år. Enligt hyresavtalet har hyresgästen utöver i avtalet fastställda båthamnstjänster rätt att idka stödtjänster såsom inkvartering och annan affärsverksamhet som hör till rekreativ användning. Byggnads- och miljönämnden och beviljade 5.10.2021 § 150 Porkkalan Marina Oy undantagslov för att bygga en 500 v-m<sup>2</sup> stor byggnad med mötesrum, bastu och terrass. Målet med projektet var att förutom förbättra tjänsterna i gästhamnen erbjuda inkvartering och andra åretrunttjänster inom turism som stöder sig på den havsnära omgivningen, såsom restaurang- och mötestjänster. Besvär anfördes över beslutet och Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde nämndens beslut 28.12.2022.

I motiveringarna till beslutet konstateras att genomförandet av de planerade åretrunttjänsterna inom turism skulle fordra utarbetande av en detaljplan. I praktiken skulle det bli fråga om en stranddetaljplan där den ansvariga instansen skulle vara kommunen som markägare. Också kommunens generalplan styr uppgörandet av en mer detaljerad plan.

Havsbyns område som i nuläget ägs av kommunen är jämförelsevis litet för byggande av tjänster och den trafik- och vattenförsörjningsinfra som de kräver. För närvarande sker reningen av det grå avloppsvattnet som betjänar bland annat Havsbyn på ett område som ägs av Vanda. Om Dragets område (Vetokannas) fås i kommunens ägo, finns det möjlighet att utveckla tjänster i avsevärt större utsträckning och samtidigt förbättra trafikförbindelserna på enskilda vägar och parkeringen som i nuläget upplevs vara utmanande.

Porkala udd var enligt bokslutet 2021 det mest populära av Föreningen Nylands Friluftsområdets skötselområden till besöksantalet sett med 118 000 besök per år. Det här ger turismnäringen många möjligheter, om man kan avgöra byggandet av nödvändiga byggnader och konstruktioner samt infrastruktur.

### **Markanskaffningens ekonomiska konsekvenser**

För markanskaffningen har man i investeringsdelen i budgeten 2023 gjort en reservering om 500 000 euro i projektgruppen "Mark- och vattenområden". Genomförandet av köpet fordrar att kommunfullmäktige beviljar tilläggsanslag i investeringsdelen i budgeten 2023.

### Skötselkostnader

Enligt skötsel- och övervakningsavtalet för Porkala 1997 betalar Kyrkslätt kommun och Vanda stad samt UUVI 30% av skötselkostnaderna vardera. Nurmijärvi kommun betalar 10% av kostnaderna.

År 2022 var Kyrksläotts andel av skötselkostnaderna 16 017 euro (moms 0%). I enlighet med skötselavtalet har Vandas kostnader varit lika stora. Dessutom har man enligt Vanda stads meddelande använt 0 – 3 000 euro årligen för sanering av byggnader och konstruktioner. Kostnaderna har höjts de senaste åren genom den allmänna ökningen i kostnadsnivån bland annat i fråga om priset på ved och av det ökade antalet besökare på området. Beredningen anser att de genomförda skötselkostnaderna varit rimliga med beaktande av områdets storlek och stora användarantal.

Vägandelslagens avgifter för fastigheten Vetokannas var 2021 totalt 1 558 euro. Avgiftsandelarna för Kyrksläotts kommuns lägenhet Nedergård var i båda väglagen samma år totalt 11 140 euro.

Dessutom betalar medlemskommunerna för att täcka administrationskostnaderna en s.k. serviceavgift och en investeringsavgift. Avgiften är bunden till kommunernas invånarantal. Enligt föreningen för friluftsområdets högsta beslutande organ, delegationens beslut 24.10.2022 är Kyrksläotts serviceavgift 22 238 € och investeringsavgift 2 830 € år 2023.

Också Nurmijärvi kommun har beslutat sälja det ca 5 ha stora området Läduvik som hör till Porkalans rekreationsområden. Beredningen har fört preliminära förhandlingar om området och för närvarande utreds förbindelser och dylika avtal som gäller fastigheten. Om ärendet framskrider, blir det sannolikt nödvändigt att granska skötselavtalet som ingåtts 1997.

#### Behov av ändring i budgeten 2023

Bildnings- och fritidsnämnden svarar för anslagen som används för underhåll av idrotts- och rekreationsområden, inkl. skötselkostnaderna för Porkala friluftsområde. Underhållet av idrotts- och rekreationsområden köps internt av kommunens underhållstjänster, som betalar de kostnader som medförts av underhållet som externa utgifter och fakturerar dem av ungdoms- och idrottstjänsterna.

Kommunfullmäktige godkända 12.12.2022 § 109 budgeten för år 2023 och ekonomiplanen för åren 2024–25. I den godkända budgeten har man inte beaktat de skötselkostnader som uppstår genom eventuell anskaffning av marken. Om man beslutar skaffa området i kommunens ägo, bör detta beaktas i beloppet årligt anslag för idrotts- och rekreationsområden, och kommunfullmäktige bör bevilja tilläggsanslag för skötsel av området och iståndsättande av konstruktioner i anslaget för underhåll av idrotts- och rekreationsområden i budgeten 2023. De årliga kostnaderna beräknas uppgå till totalt 30 000 euro.

Vägskötselavgifterna ingår i kommunaltekniska tjänsternas budget. Kostnaderna kan täckas inom ramen för den godkända budgeten.

#### Utgörandet av anbudspriset

I förhandlingarna har frilufts- och strövområdet (VR), ca 46,6 ha, med beaktande av rekreationsanvändningen beräknats till ca 20 % högre än medelpriset för obyggd skogsmark. Byggande på område för bycentrum (AT) fordrar undantagslov eller stranddetaljplan. Med beaktande av områdesreserveringen för bycentrum (AT) som anvisats i generalplanen är det möjligt att på området anvisa inkvarteringsverksamhet. Det är för närvarande svårt att på förhand bedöma mängden byggande utan noggrannare granskning, det avgörs i stranddetaljplaneringen.

Enligt beredningens synpunkt är det inte möjligt att förlänga uthyrningen av byggnaden Taukotupa längre in i framtiden utan ombyggnadsinvesteringar. Kostnader för rivning av byggnaden har beaktats i anbudspriset.

### **Motiveringar för markanskaffningen**

Beredningen anser att anskaffning av området är ändamålsenligt för att bevara ett för både kommuninvånare och för turister viktigt, sammanhängande och till servicenivån enhetligt frilufts- och rekreationsområde. Dessutom ger markanvändningen nya möjligheter för utveckling av småbåtshamnen, Porkala Marin, t.ex. i fråga om saknade inkvarteringstjänster.

Enligt generalplanbestämmelsen ska en mer detaljerad plan uppgöras för området. Markanskaffningen stöder planläggningen. Med en tillräckligt omfattande stranddetaljplan är det möjligt att förbättra trafiknätet och annan behövlig infrastruktur och samordna privata fritidsinvånares och markägares samt de nya funktionernas mål och behov.