

Svar på fullmäktigemotion 12/2021: Effektivisering av kommunens markanskaffning (fge)

Kommunstyrelsen 18.12.2023 § 441

503/10.00.01/2021

Beredare	Markanvändningsingenjör Aija Aunio Kommungeodet Otso Kärkkäinen Näringslivs- och marknadsföringskoordinator Katja Harri fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar ge redogörelsen nedan som svar på fullmäktigemotion 12/2021: Effektivisering av kommunens markanskaffning och föreslår kommunfullmäktige att fullmäktige anser svaret som tillräckligt och motionen som slutbehandlad.
Behandling	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen och markanvändningsingenjör Aija Aunio var närvarande under behandlingen av denna paragraf. Markanvändningsingenjör Aija Aunio lämnade sammanträdet efter behandlingen av ärendet kl. 20.07.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
Redogörelse	De Grönas fullmäktigegrupp i Kyrkslätt lämnade följande motion vid kommunfullmäktiges sammanträde 19.4.2021:

Fullmäktigemotion för effektivisering av kommunens markanskaffning
Ändamålsenlig markanskaffning i rätt tid är en central metod i utvecklingen av en hållbar, trivsamt och ekonomisk samhällsstruktur. Med hjälp av markanskaffning kan kommunen säkerställa att byggandet av bostäder är mångsidigt, tomtutbudet tillräckligt och att det finns rekreativsmöjligheter för invånarna i näromgivningen.

Kyrkslätt kommun äger lite mark jämfört med flera andra kommuner. Särskilt på grund av den här orsaken bör Kyrkslätt utföra aktiv markanskaffning på områden med strategisk betydelse för hållbar utveckling av Kyrkslätt.

Aktivisering av kommunens markanskaffning har skrivits in också som åtgärd i livskraftsprogrammet 2018-2021.

Vi undertecknade ledamöter förutsätter att Kyrkslätt effektiviserar den planmässiga markanskaffningen.

Motionen har undertecknats av ledamöterna Reetta Hyvärinen och Saara Huhmarniemi, Tony Björk, Minna Hakapää och Irja Bergholm.

Svar på fullmäktigemotionen

Vad eftersträvas med kommunens markanskaffning

Ett centralt mål med kommunens markpolitik är att skaffa råmark för samhällsbyggandets behov.

Med råmark avses i huvudsak obebyggt område som ännu inte har någon detaljplan, men som man inom den närmaste framtiden avser planlägga för samhällsbyggande. Anskaffning av råmark i tillväxtriktningar enligt kommunens generalplan hjälper utveckla kommunens samhällsstruktur kontrollerat i önskad riktning.

En tillräcklig tomtreserv i kommunen ger möjlighet att inverka på tomternas prisnivå och på så sätt en rimlig prisnivå för boende och företagande och mångsidig bostadsproduktion i kommunen.

Det lönar sig för kommunen att skaffa markreserv i kommunens tillväxtriktningar genom att använda konsekvent prissättning och aktivt använda den råmark man skaffat för samhällsutveckling. Kommunens starka markinnehav förbättrar möjligheterna att utveckla infranätet under ekonomisk och tidsmässig kontroll genom att verkställa detaljplaner i rätt tid. Dessutom möjliggör markinnehavet skapande av framförhållning och beredskap för stora arbetsplatsinvesteringar för att stora företag ska placera sig i kommunen.

Genom kommunens anskaffning av råmark kan man också säkerställa anläggandet av omfattande, tillräckliga och rätt placerade rekreationsområden.

Kommunens nuvarande markinnehav och sätt för markanskaffning

Kommunens markinnehav har man redogjort för i kartorna 1-4 i tilläggs materialet. Kommunen äger totalt cirka 3 360 ha (33,6 k-m²) mark, cirka 8,5 % av kommunens markareal. Cirka 1 250 ha av detta är detaljplanerat område. Över hälften (727 ha) av kommunens detaljplaneområden är parkområden. Kommunen äger cirka 180 ha tomtmark.

Kommunen äger områden som klassificeras som råmark och anvisas i generalplanerna för planläggning i huvudsak på områdena Jolkby, Getberg och Ingvalsby samt i Kvarnby.

I anskaffningen av råmark är frivillig affär det primära tillvägagångssättet. Kommunen förhandlar med markägarna endera på kommunens eller markägarens initiativ. Lagstiftningen möjliggör också inlösning av råmark (med miljöministeriets tillstånd).

Användning av kommunens förköpsrätt är ett slumpmässigt sätt att skaffa mark. Förköpsrätten kan utnyttjas i köp av fastighet som ligger i kommunen för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål.

Anskaffningen av allmänna områden görs för att verkställa detaljplaner genom markanvändningsavtal eller då detaljplanen vunnit laga kraft genom frivilliga affärer och genom inlösning med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Dessutom möjliggör lagstiftningen andra metoder för att främja byggandet av tomter.

Tomtenheten ansvarar för kommunens markanskaffning (verkställandet). Tillräckliga resurser bör reserveras för markanskaffningen.

Priset på råmark

En betydande utmaning för genomförandet av affärer är kommunens och markägarnas avvikande uppfattningar om markens värde.

Råmarkens värde fastställs på basis av förväntningarna på användningsformen.

Förväntningarna grundar sig på den kommande detaljplanen och samhällsbyggandet enligt den. Säljarna och köparna av råmarken diskonterar i tankarna framtida tomtförsäljningsinkomster. Köparen ser på sannolikheten för detaljplanering enligt någon tidsplan och risken för att marken eller åtminstone en del av den i den kommande detaljplaner används för annat än privat bygnadsverksamhet.

Faktorer som inverkar på priset för råmark är kopplingsavståndet för kommunalteknik, prisnivån på bostadstomter, prisutvecklingen på bostäder, byggnadsförväntningar (bland annat reservering för generalplan) och arealen på det sålda området. Faktorernas inverkan är inte den samma överallt, utan beror i huvudsak på den lokala prisnivån på bostäder.

Om man kan hitta tillräckliga färska råmarksköp i kommunen, rekommenderas att värderingen av råmarken görs i första hand genom att använda sig av jämförelseköpsmetoden. Då söker man för jämförelse med objektet som ska värderas de bäst lämpliga råmarksköpen, vars köpesumma normeras för att motsvara objektet som ska värderas då det gäller dess avvikande egenskaper.

Värderingen kan också stödjas genom att utnyttja prisrelationsmetoden, där man närmare sig råmarkens värde med utgångspunkt i prisprognosen för bostadstomter.

Skatteförmån

I beskattningen av överlåtelsevinsten då en fysisk person eller ett dödsbo överlåter fast egendom till kommunen räknas det beskattningsbara beloppet av överlåtelsevinsten genom att dra av minst 80 procent av överlåtelsepriset.

Fokusområden inom markanskaffningen

MBT 2023-planen

MBT 2023-planen, planen för markanvändning (M), boende (B) och trafik (T), som omfattar 14 kommuner i Helsingforsregionen, godkändes i kommunfullmäktige 13.11.2023 § 92. Den redovisar för kommunernas gemensamma strategiska avsikter gällande regionens utveckling fram till år 2040 och skissar upp utvecklingen ända till år 2060. Visionen med planen är att Helsingforsregionen år 2040 är det mest hållbart växande och människonära metropolområdet i Europa. Helsingforsregionen utvecklas med tanke på samhällsstrukturen som en metropol med flera centrum, där den mest betydande delen av tillväxten styrs med kollektivtrafik till väl tillgängliga områden, särskilt så att den stöder sig på spårtrafik, stationer och knutpunkter inom kollektivtrafiken. I styrandet av tillväxten utnyttjas den primära utvecklingszonen inom markanvändningen.

De primära utvecklingszonerna inom markanvändningen i Kyrkslätt finns i planen i den utvecklingskorridor som bildas av banan, på området Sundsberg-Sarvvik och tätortsområdet i Kantvik. Kommunens generalplanläggning stöder de anvisades tillväxtriktningarna. Tillväxtriktningar på lång sikt som hänger samman med nya kollektivtrafikinvesteringar har anvisats väster om centrum på områdena Överby, Getberg och Pickala.

Fokusområden inom bostadsbyggandet

Inom anskaffningen av råmark ligger fokusområdena för bostadsbyggandets behov i enlighet med generalplanen 2020 och delgeneralplanerna som följer:

I kommuncentrum ligger de områden som ska utvecklas genom detaljplanering på områdena i delgeneralplanerna Kommuncentrum, etapp 1 och Kommuncentrum, etapp 2. I Jolkby på det område som kallas Gruvböle och ingår i området för delgeneralplanen, etapp 1, har kommunen skaffat totalt cirka 119 ha råmark åren 2017-2020. Områden som ligger i en med tanke på samhällsstrukturen och kollektivtrafiken förmånlig zon är fortfarande i privat ägo.

I en med tanke på samhällsstrukturen och kollektivtrafiken förmånlig zon ligger även de obebyggda AP-områdena i den södra delen av delgeneralplanen, etapp 2.

I utkastet till delgeneralplanen för Kantvik har man anvisat i huvudsak obebyggda bostadsområden, som ska utvecklas genom detaljplanering, som stödjer sig på Obbnäsvägen och de nuvarande planområdena i Smedsede.

I Pickala är det motiverat att koncentrera sig i första hand på att förbättra möjligheterna för företagsverksamhet.

På Masabyområdet har den zon som reserverats för den så kallade ringvägsförbindelsen i delgeneralplanen anvisats för detaljplanering för byggande av småhus. Området är i huvudsak obebyggt.

I Veikkola finns intressanta markområden som utvecklas till företagsområden bland annat mellan landsvägen och motorvägen. Områden som lämpar sig för boende finns bland annat nordväst om Perälänjärvi.

Näringslivets behov med tanke med kommunens markanskaffning

Kyrkslätt ligger strategiskt i närheten av huvudstadsregionen, bara på en halv timmes avstånd från Helsingfors och Helsingfors-Vanda flygplats. Det här erbjuder företagen enkel tillgång till affärslivets centrum och internationella flygförbindelser. Vi är en växande kommun och på området finns utrymme för företagen att utvidga och utveckla. Till exempel Microsofts datacentralsprojekt och Prysmians torn för kabeltillverkning visar att området är attraktivt med tanke på investeringar och ökad affärsverksamhet. Kyrkslätt är i Kommunförbundets livskraftindikator på fjärde plats bland kommunerna och städerna i Nyland (statistikuppgift från 2021), vilket berättar att Kyrkslätt livskraft utvecklats bättre än i hela landet i genomsnitt.

Esbo stad betonar i sina principer för boende och markanvändning starkt bostadsbyggandet och har ändrat sina företagsområden till bostadsbruk, och därför finns det ett tryck på företagen att flytta i riktning mot Kyrkslätt. Esbo stad äger en knapp tredjedel av markarealen i Esbo och i fråga om företagstomter arrenderar staden i regel ut tomterna med långvarigt inteckningsbart markarrendeavtal.

Kyrkslätts kommuns ringa markinnehav och det splittrade privata markinnehavet begränsar möjligheterna att bygga omfattande lokaler som stora företag behöver och skapar utmaningar för anskaffning av stora helheter, vilket kan inverka anmärkningsvärt på stora företags investeringsbeslut. Företagen kan tvingas förhandla med flera privata markägare, vilket kan fördröja och komplicera anskaffningsprocesserna i fråga om stora affärslokaler. Utvecklingen av samarbetet fordrar effektiv kommunikation och förhandlingsförmåga samt eventuell anpassning av markanvändningsplanerna med olika ägares intressen.

Bildandet av företagsområden kräver också långsiktig planering och beaktande av logistik och infra, så att byggandet av kommunalteknik på området inte utgör ett hinder för utveckling av området. Då affärsverksamheten växer och förändras måste man kunna anpassa sig till de nya kraven utan betydande begränsningar.

Till slut

Kommunen har skaffat råmark sedan 2019 om totalt cirka 160 ha, av vilka de största enhetliga områdena ligger i Gillobacka, Jolkby och Ingvalsby. Områdena som kommunen äger i Gillobacka och Jolkby har i delgeneralplanen anvisats i första hand för boende och området i Ingvalsby för byggande av arbetsplatser. Detaljplaneringen av Gillobacka inleds som bäst.

Man kan anse att kommunens nuvarande råmarksreserv är rimlig med tanke på behoven av detaljplanering av bostadsområden, särskilt med beaktande av andelen detaljplaner som utarbetats för kommunens marker under de senaste åren då man beaktar alla planprojekt. I fråga om markreserven som lämpar sig för företagstomtproduktion är situationen inte lika bra. Uppdateringen av det markpolitiska programmet pågår och den föreläggs för beslutsfattande i början av våren 2024. I samband med uppdateringen av programmet ges en noggrannare utredning bland annat av kommunens nuvarande markinnehav och eventuella utvecklingsbehov och resursering av markanskaffningen.

Tilläggsmaterial: Kommunens markinnehav, kartorna 1-4

Beslutshistoria

Kommunfullmäktige 19.04.2021 § 31

De Grönas fullmäktige grupp lämnade följande motion vid kommunfullmäktiges sammanträde 19.4.2021:

Ändamålsenlig markanskaffning i rätt tid är en central metod i utvecklingen av en hållbar, trivsamt och ekonomisk samhällsstruktur. Med hjälp av markanskaffning kan kommunen säkerställa att byggandet av bostäder är

mångsidigt, tomtutbudet tillräckligt och att det finns rekreativsmöjligheter för invånarna i näromgivningen.

Kyrksläotts kommun äger lite mark jämfört med flera andra kommuner. Särskilt på grund av den här orsaken bör Kyrkslätt utföra aktiv markanskaffning på områden med strategisk betydelse för hållbar utveckling av Kyrkslätt.

Aktivering av kommunens markanskaffning har skrivits in också som åtgärd i livskraftsprogrammet 2018–2021.

Vi undertecknade ledamöter förutsätter att Kyrkslätt effektiviserar den planmässiga markanskaffningen.

Reetta Hyvärinen
Saara Huhmarniemi
Gröna fullmäktigegruppen

Motionen hade utöver av Gröna fullmäktigegruppen undertecknats av följande fullmäktigeledamöter: Tony Björk, Minna Hakapää och Irja Bergholm

Beslut

Kommunfullmäktige beslutade sända motionen till kommunstyrelsen för beredning.