

Ansökan om inlösningstillstånd gällande fastigheterna Stormosseskogen 753-423-6-177, Chrissebo 753-423-6-176 samt Petersbo 753-423-6-175

Kommunstyrelsen 29.09.2025 § 324

Beredare: samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi;
tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Motiveringar

Området Stormossa ligger på ett strategiskt viktigt ställe med tanke på etablering av näringsprojekt som är viktiga för kommunen. Ett av kommunens mest centrala huvudleder går genom området, och det finns ingen betydande bebyggelse i dess omedelbara närhet. Således är det motiverat och ändamålsenligt att utveckla området för generalplanens ändamål.

Generalplan för Sibbo 2025 vann laga kraft 25.1.2012. I Generalplan för Sibbo 2025 är de ifrågavarande fastigheterna betecknade med TP, dvs. ett område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter. I generalplanbestämmelsen konstateras även att avsikten är att området ska detaljplaneras.

Övergripande utveckling av fastigheterna i området främjar uppfyllandet av generalplanens mål och skapar förutsättningar för etablering av stora näringsprojekt i Sibbo. Dessutom ligger området i den omedelbara närheten av transformatorstationen Anttila, som har en kritisk roll i möjliggörandet av olika projekter alternativ för flera aktörer.

Med framtida detaljplanering av området eftersträvas enhetliga tomter eller en enhetlig tomt för ett eller flera nationellt betydande näringsprojekt. Områdets läge, befintliga infrastruktur och trafikförbindelser stöder utvecklingen av Stormossa för den användning som avses i Generalplan för Sibbo 2025.

Kommunen har anskaffat fastigheten 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET i början av år 2024 (referens: kommunstyrelsen 18.12.2023, § 378). Kommunen äger även fastigheten 753-423-0023-0093 SVÄRDFELT. Kommunen beslutade ingå ett avtal om att inleda planläggning med Fortum Power and Heat Oy 10.6.2024 (kommunstyrelsen § 189). I enlighet med avtalet om att inleda planläggning är avsikten att möjliggöra byggandet av ett stort datacenter i arbetsplatsområdet i Stormossa.

I och med att projektet har framskridit har det uppkommit att projektets markomfattning måste utökas för att möjliggöra ett tillräckligt antal byggnader. I och med detta har kommunen förhandlat om köp av fastigheterna 753-423-0006-0177 STORMOSSESKOGEN, 753-423-0006-0176 CHRISSEBO och 753-423-0006-0175 PETERSBO. Anskaffningsförhandlingarna har inte lyckats, och för att datacenterprojektet ska kunna lyckas är det nödvändigt att få fastigheterna i kommunens ägo och förvaltning. Markägorna ska vara tillräckligt omfattande och enhetliga så att de kan säkerställa skapandet av lösningar som är ändamålsenliga och nödvändiga för helheten.

Allmänt om inlösen

I 15 § i Finlands grundlag konstateras: *"Vars och ens egendom är tryggad. Angående expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning bestäms genom lag."* I 29 § i inlösningslagen konstateras: *"Ägaren av egendom som ska inlösas är berättigad att få full ersättning för ekonomiska förluster till följd av inlösen (inlösningsersättning)."*

Varför behövs då inlösen överhuvudtaget och varför räcker inte frivilliga metoder till? För det första kan ägaren förbjuda överlåtelse av ägorna för ett nytt användningsändamål, vilket skulle leda till att man inte kan genomföra det projekt (vägar, kraftledningar, stadsdelar, näringsprojekt osv.) som det allmänna behovet kräver. För det andra har försäljaren monopolställning i transaktionen, vilket betyder att mark inte nödvändigtvis kan anskaffas till ett rimligt pris, vilket för sin del förhindrar genomförandet av det projekt som det allmänna behovet kräver. Med tanke på utveckling av samhället är inlösen därför en oundviklig begränsning på egendomsskyddet i grundlagen.

Definitionen på inlösen varierar i olika litteraturkällor och särskilt mellan olika länder. Traditionellt och i internationell kontext har inlösen förståtts som tvångsöverlåtelse av privat fastighet till en offentlig aktör (stat, kommun) på det villkor att allmänt intresse så kräver. I Finland kan inlösaren vara staten eller dess representant, statens bolag, ett bolag som staten använder bestämmanderätt i, en kommun, en samkommun, ett privat bolag eller en privat person. På motsvarande sätt kan en privat persons, en andels ägares (t.ex. gemensamma områden), ett privat bolags, en kommuns, statens bolags eller statens egen egendom behöva inlösas utan godkännande. Inlösen får dock endast göras om allmänt intresse så kräver. Allmänt intresse har dock inte definierats i finländsk lagstiftning, vilket innebär att den har en bred definition som bedöms från fall till fall. Man kan inlösa en fastighet, en del av en fastighet, en nyttjanderätt till en fastighet, en andel i en fastighet, en fastighets beståndsdel osv.

På grund av att allmänt intresse inte definieras i lag, är man tvungen att kontinuerligt tolka dess definition från fall till fall med tanke på samhällets respektive situation. Allmänt intresse är nuförtiden något helt annat än vad det var då inlösningslagen stiftades. Allmänt intresse ska därmed tolkas enligt rådande rättspraxis och växlande förhållanden.

Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (den s.k. inlösningslagen) är en allmän lag om inlösen. Den följs alltid då inte annat sägs någon annanstans. Lagen innefattar grundläggande faktorer för inlösen (grunder för processen och ersättningarna). I otaliga andra lagar föreskrivs även om inlösen (lagen om områdesanvändning, landsvägslagen, banlagen, fastighetsbildningslagen, lagen om inlösen av egendom för försvarsändamål, naturvårdslagen, vattenlagen).

Förutsättningar för inlösen

Inlösningsgrund avser en bestämmelse som gör det möjligt att inlösa. Allmänt intresse är en s.k. allmän inlösningsgrund, som måste uppfyllas i varje inlösen. Särskilda inlösningsgrunder kompletterar och konkretiserar den allmänna inlösningsgrunden.

Enligt 5 a § i lagen om områdesanvändning omfattar kommunens markpolitik sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen. Enligt 20 § i samma lag ska kommunen sköta

områdesplaneringen, styrningen och tillsynen av byggandet samt utövandet av markpolitiken på sitt område.

Enligt 99 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning kan vederbörande ministerium, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt. I definitionen av allmänt behov ska observeras bland annat om projektet som är nu under inlösen tjänar endast en aktör eller om det uppfyller mer övergripande Sibbo kommuns näringspolitiska mål. Stormossas läge, ett enhetligt större markområde som krävs för områdets systematiska utveckling och en befintlig kritisk infrastruktur stöder tillsammans uppfyllandet av näringspolitiska mål och allmänt intresse.

Sibbo kommun ansöker inlösningstillstånd med stöd av särskild inlösningsgrund som avses i 4 § 3 mom. i inlösningslagen som finns i 99 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning. Kommunen anser att då förutsättningarna som avses i 99 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning uppfylls, kan det allmänna behovet anses kräva inlösen. Allmänt behov, som avses i 15 § 2 mom. i Finlands grundlag, framgår i de områdesreserveringar som generalplanen har anvisats till området utgående från kommunens planer för markanvändning. Fastigheterna som är under inlösen med områdesgränser och deras generalplanbeteckningar presenteras i bilagorna 1, 2, 3 och 4. Kommunens markegendom på området och inlösningstillståndets fastigheter är markerade i bilaga 5.

Enligt vad som presenterats ovan kan av den aktuella inlösen kan konstateras att det allmänna behovet kräver inlösen och kommunen bedömer att förutsättningarna för inlösen uppfylls. Miljöministeriet fattar beslut om uppfyllande av inlösningstillståndets förutsättningar.

Förda förhandlingar och övriga vidtagna åtgärder

Kommunen har fört förhandlingar med ägaren av de fastigheter som är under inlösen upprepade gånger under åren 2024 och 2025. Dialog har även förts per telefon. Kommunen har lämnat två skriftliga köpeanbud och ett skriftligt utbyteserbjudande om markområdena. Köpeanbuden har avvisats och utbyteserbjudandet har inte besvarats.

Sibbos markpolitik

Sibbo kommuns markpolitiska program godkändes av kommunfullmäktige 14.12.2015. Målet med markpolitiken enligt det markpolitiska programmet är att skapa grunden för en fungerande och helgjuten samhällsstruktur och säkerställa kommunens tomtreserv för bostäder och näringsverksamhet på platser som är gynnsamma med tanke på samhällsstrukturen.

Sibbo kommuns markpolitik ska vara konsekvent och transparent, och beakta likvärdighetsprincipen. De markpolitiska målen är följande:

- Att stödja kommunens ekonomi genom att överlåta tomter och styra byggandet till platser som är gynnsamma med tanke på samhällsstrukturen.
- Att skapa förutsättningar för tillväxt och konkurrens genom ett mångsidigt och tillräckligt utbud på tomter för bostäder och näringsverksamheten.

- Att bevara ett rimligt markpris genom en förnuftig och målmedveten markanskaffning med hjälp av lagstadgade metoder.

Följande har antecknats om inlösen i kapitel 4.1.3 i det markpolitiska programmet: Sibbo kommun förbereder sig på att i motiverade fall ansöka om inlösningstillstånd för råmark, om kommunens planmässiga utveckling kräver detta. Sibbo kommun strävar efter att förvärva detaljplaneenliga allmänna områden genom frivilligt köp, men om detta inte är möjligt, förbereder sig kommunen på att inlösa områdena.

Sibbo kommun har på ett målmedvetet och långsiktigt sätt gjort markanskaffningar för ändamålsenlig tillväxt och utveckling av kommunen. Kommunen har anskaffat mark aktivt även i Stormossa, där kommunens näringspolitiska intressen har konstaterats i Generalplan för Sibbo 2025.

Fastigheter som är föremål för inlösen

Stormosseskogen 753-423-6-177, areal 28,4 ha

Chrissebo 753-423-6-176, areal 7,0 ha

Petersbo 753-423-6-175, areal 7,0 ha

Befogenhet, besvär över beslutet och verkställande av beslutet

Enligt kommunallagen beslutar fullmäktige att ansöka om inlösningstillstånd av miljöministeriet. I Sibbos förvaltningsstadga har ansökan om inlösningstillstånd inte delegerats till ett annat beslutsfattande organ.

Miljöministeriet behandlar ansökan och meddelar den sökande beslutet med bevislig delgivning. En kopia av beslutet lämnas som bevislig delgivning även till markägare och nyttjanderättshavare av det område som inlöses. Besvärstiden börjar löpa efter att beslutet har delgetts.

Miljöministeriet skickar beslutet med handlingar även till vederbörande lantmäteribyrå som förordnar inlösningsförrättningen. Ändring kan ansökas om miljöministeriets beslut i inlösenärendet genom att anföra besvär med laglighetsgrunder till högsta förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden. Rätt att anföra besvär har den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet.

Besvär ska anföras skriftligen inom 30 dagar från delfåendet av beslutet, med undantag av dagen för delfåendet. Fullmäktiges beslut att ansöka om inlösningstillstånd är till sin natur en beredande lösning, och därför kan inget besvär anföras om det.

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen beslutar föreslå fullmäktige att fullmäktige befullmäktigar

- tomtchefen samt samhällsdirektören att utarbeta, underteckna och lämna in ansökan om inlösningstillstånd till miljöministeriet gällande fastigheterna

- Stormosseskogen 753-423-6-177
- Chrissebo 753-423-6-176

- Petersbo 753-423-6-175

- tomtchefen att vid behov komplettera ansökan om inlösningstillstånd samt besluta om utbetalning av inlösning ersättning och eventuellt förhandsbesittningstagande och utbetalning av ersättningar för detta.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Bilagor

Fullmäktige 06.10.2025 § 139

948/10.00.01.05.02/2025

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige befullmäktigar

- tomtchefen samt samhällsdirektören att utarbeta, underteckna och lämna in ansökan om inlösningstillstånd till miljöministeriet gällande fastigheterna

- Stormosseskogen 753-423-6-177
- Chrissebo 753-423-6-176
- Petersbo 753-423-6-175

- tomtchefen att vid behov komplettera ansökan om inlösningstillstånd samt besluta om utbetalning av inlösning ersättning och eventuellt förhandsbesittningstagande och utbetalning av ersättningar för detta.

Behandling

Tuomas Alaterä föreslog att ärendet bordläggs.

Kasper Nyberg understödde Tuomas Alateräs bordläggningsförslag.

Beslut

Fullmäktige beslutade enhälligt bordlägga ärendet.

Bilagor

Bilaga 1 - Kartutdrag 753-423-6-175

Bilaga 2 - Kartutdrag 753-423-6-176

Bilaga 3 - Kartutdrag 753-423-6-177

Bilaga 4 - Kommunens markegendom och inlösningstillståndets fastigheter

Bilaga 5 - Generalplan 2025 beteckningar och karta