

Köp av skogsområde i Karhi i Karleby

Stadsstyrelsen 29.05.2023 § 233
495/10.00.01/2023

Beredning

Stadsgeodet Matti Kivistö, skogsbruksingenjör Ahti Ränä

Ägarna till lägenheterna Katajisto 272-432-15-21, Rantimehtä 272-432-45-75 och Järvelänkangas 272-432-25-37 i Karhi i Karleby stad har bjudit ut nämnda lägenheter för köp. Lägenhetshelheten omfattar 45,95 ha skog och 1,63 ha åker.

Staden har bjudit 440 000 euro för områdena och detta har ägarna godkänt. Anbudet är villkorligt i det avseendet att det kräver stadsfullmäktiges godkännande.

Lägenheterna ligger vid en landsväg och körbara vägspår går genom objekten längs sandmoar. Skogarna har trädbestånd och domineras av tallstockar, sammanlagt 8 040 m³, varav ca 50 procent är timmerträd. Det finns rikligt med avverkningsmöjligheter eftersom trädbeståndet består nästan helt av vuxen gallringsskog och skog i förnygringsbar ålder. Det nuvarande avverkningsvärdet har uppskattats till ca 390 000 euro. Skogsbottnarna är i huvudsak lättframkomlig sorterad sandmo som lätt förnyas. Markens lummighet består främst av lingontypens (VT) växtunderlag men också av frodigare blåbärstypens markbotten på ca 9 ha. Åkerområdet på 1,63 ha, som har rätt till EU-stöd, har utarrenderats fram till 31.12.2028 med ett övergripande arrendeavtal. Lägenheterna har andelar i gemensamma områden.

Det aktuella skogsområdet på ca 45,95 ha ligger på viktiga Karhinkangas grundvattenområde. Anskaffningen av området följer stadens princip att skaffa markområden för att skydda grundvattnet. Så har man förfarit redan länge på Saarinkangas område i Karleby. Avståndet från den aktuella helhetens gräns är ca 200 m till Karhinkangas vattentäkt. Staden äger från förr bara ca 6,5 ha mark runt vattentäkten.

Utöver skyddandet av grundvattnet är det också lättare att främja möjligheterna att använda Karhinkangas område för rekreation på områden som staden äger.

På 2020-talet har av staden ägd träd- och skogbevuxen mark minskat med ca 25 ha på grund av byggande (bl.a. Linnusperä, Puntusstranden, Biskopsbacken). Ca 135 ha nya områden har planlagts på skogsmark (bl.a. Kronporten, Topparbacken). De närmaste åren kommer minst ca 30 ha av gamla planer och markbyten att förverkligas (bl.a. Yxpila, Palmaträsket).

Man kan räkna att sammanlagt ca 185 ha skogsmarksareal som staden äger minskar eller kommer att minska.

Kommande utkast till EU:s direktiv, förordningar och rättsakter leder till att kommunerna åläggs ambitiösa skyldigheter bl.a. vad gäller upprätthållandet av arealen som har trädbestånd och utökningen av krontäckning och grönområden med trädbestånd i tätortsområden.

Dessutom kommer 10+20 procent av markområdena att beröras av skydds- och behandlingsskyldigheter av olika grad.

I Karleby stads strategi och skogsprogram ingår mål för att dämpa klimatförändringen och för anpassning till den. Skogsmarkernas kolsvalg är en del av ovannämnda mål. Minskningen av stadsägd skogsmarksareal stöder inte strategins mål.

Det väsentliga i dämpandet av klimatförändringen och anpassningen till den är skogarnas livskraft och assimileringsförmåga, motståndskraft och förnyelseförmåga samt växtkraft. Ju större skogsområden staden äger desto bättre är möjligheterna att se till att kolsvalgen fungerar.

Det totala priset på området som är föremål för upphandling är högt. Orsaker till detta är bl.a. områdets rikliga trädbestånd och bl.a. möjligheterna att sälja virke.

Det genomsnittliga trädbeståndet i lägenheter som säljs i Mellersta Österbotten är ca 85 m³/ha och andelen trädbestånd som kan sluthuggas är ca 13 procent av arealen. Motsvarande siffror i det aktuella området är ca 165 m³/ha och 47 procent.

En annan orsak till skogsmarkspriserna är kraftigt ökad efterfrågan. Enligt statistik av Lantmäteriverket och Suomen Sijoitusmetsät Oy har realpriset i handeln med skogslägenheter ökat 1995–2021 med ca 165 procent.

2020–2022 hade marknadsvärdet på skogsmark ökat med ca 27 procent i Mellersta Österbotten. Skillnaden mellan prisbegäran och den förverkligade köpesumman har varit ca 23 procent.

Staden har de senaste åren lämnat in köpanbud på flera skiften i Karleby, Lochteå och Kelviå på basis av skogsvärdering. De flesta anbuden har inte varit tillräckliga.

Skogsodlingen överspänner en tid på ca 100+ år. Anskaffning av skogsmark måste därför alltid ses som en placering på lång sikt. Köpesumman och föremålet för handeln måste ses på en tiotal år lång tidsperiod.

Vik. stadsdirektören Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att fullmäktige

- 1 beslutar köpa lägenheterna Katajisto 272-432-15-21, Rantimehtä 272-432-45-75 och Järvelänkangas 272-432-25-37 i enlighet med bifogade köpebrev till en köpesumma på sammanlagt 440 000 euro.
- 2 berättigar stadsgeodeten att göra justeringar av teknisk karaktär i köpebrevet.

Beslut Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 12.06.2023 § 57
495/10.00.01/2023

Bilaga A § 57	Karta
Tilläggsmaterial	Utkast till köpebrev

Stadsstyrelsen Stadsfullmäktige beslutar

- 1 köpa lägenheterna Katajisto 272-432-15-21, Rantimehtä 272-432-45-75 och Järvelänkangas 272-432-25-37 i enlighet med bifogade köpebrev till en köpesumma på sammanlagt 440 000 euro.
- 2 berättiga stadsgeodeten att göra justeringar av teknisk karaktär i köpebrevet.

Beslut Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.