

## Svar på fullmäktigemotion / Planmässighet i köp av skogar och skogsområden

Stadsfullmäktige 23.10.2023 § 113

Ledamöterna Risto Koljonen och Mauri Lahti lade fram följande fullmäktigemotion:

"Karleby stad äger ca 4 400 ha skogsbruksmark varav ca 4 050 ha är produktiv skogsmark. Skogarna har delats in i tre kategorier: 1) park-, när-, rekreations- och friluftsskogar (ca 1 300 ha); 2) skyddade och fridlysta skogar samt värdeskogar (ca 590 ha); 3) ekonomiskogar (ca 2 350 ha). Skogarnas årliga bruttoinkomst (skogsvårdskostnader har inte dragits av) är i genomsnitt ca 400 000 € per år.

Karleby stad har under det senaste året köpt många skogsskiften på olika håll i Karleby. Sedan maj 2023 har ca 110 ha skog köpts enligt stadsstyrelsens beslut. Vissa av köpen har tydligt utgått från planering av markanvändningen, men inte de flesta fallen. För de här köpen har regelbundet använts samma motivering: Till följd av byggande har på 2020-talet ca 25 ha (bl.a. Linnusperä, Puntusstranden, Biskopsbacken) av trädbestånd och skogsmarker som staden äger försvunnit. Nya planer har gjorts för ca 135 ha skogsmark (bl.a. Kronporten, Topparbacken). Av gamla planer och markbyten kommer de närmaste åren minst ca 30 ha (bl.a. Yxpila, Palmaträsket) att förverkligas. Man kan räkna att sammanlagt ca 185 ha av skogsmarksareal som staden äger försvinner eller kommer att försvinna.

Vad gäller anskaffningar hänvisar man ofta också till Karleby stads skogsprogram 2022–2031, att anskaffningen följer Karleby stads skogsprogram. I skogsprogrammet tar man dock relativt lite ställning till själva anskaffningen av skog, man koncentrerar sig närmast på vården av nuvarande skogsegendom och hur den genomförs. I skogsprogrammet finns ett par teman och metoder som förordar anskaffning av skog. Ett tema är "Skyddade och fridlysta arealen utökas" för vilket som metod har tagits in: "Lämpliga natur- och/eller livsmiljöobjekt anskaffas med hjälp av markköp". Skogsprogrammet stöder därmed anskaffningen av skog som kan skyddas. I skogsprogrammet har som en metod som klimatåtgärd också tagits in ersättning av den skogsareal som försvinner med exempelvis markanskaffning. Metoden anknyter också till Karleby stads kolneutralitetsprojekt (Hinku), som tills vidare inte har fortskridit så långt att det skulle stödja dessa s.k. kompensationsköp. Kompensationstänkandet kan i dessa fall mycket väl ifrågasättas som enbart en skenbar handling, eftersom områdena oberoende av vem som äger dem skulle ha fortsatt att vara skogsområden. Att staden köper skogsområden garanterar inte att det inte sker huggning där.

Skogen sköts ju enligt Karleby stads skogsskötselprogram som åter har lagts upp utgående från Karlebys skogsstrategi 2022–2031.

Köp av skogar har också motiverats med långtidsinvesteringar. Avkastningen av köpen kan dock inte uppskattas innan man beslutat om hur ifrågavarande skogsskifte kommer att användas, till vilken skogsklass de placeras. När investeringsmotiveringen används borde man också beakta tilläggsutgiften som den produktiva skogsarealen medför skogsvården, och då kunde investeringens lönsamhet uppskattas som helhet och till och med jämföras med stadens andra investeringar och deras lönsamhet. Man borde också kunna avstå från sådana skogsskiften som inte har finansierings- eller andra motiveringar som stöder stadens planering av markanvändningen, såsom exempelvis splittrade skogsskiften som ligger långt borta och vilkas skötselkostnader i förhållande till nyttan är för stora. Ur denna synvinkel skiljer sig inte skogarna från stadens strategiska val såsom portföljbildningen av fastigheter i olika kategorier, där den sista kategorin är att man avstår/säljer.

Syftet med motionen är inte att stoppa köpet av skog utan att utveckla anskaffningen av skogar till planmässig verksamhet som följer en tydlig anskaffningsstrategi. När anskaffning av skog övervägs ska det redan vara känt för vilket ändamål skogen anskaffas. Före köpet ska man veta om det handlar om exempelvis en anskaffning enligt skogsprogrammet för att utöka den skyddade och fridlysta arealen, eller något annat projekt som exempelvis stöder planeringen av markanvändningen. Just nu förefaller anskaffningen av skogar vara minst sagt oplanerad och varje anskaffning motiveras med många generella motiveringar som till och med kan stå i strid med varandra.

Det pågår en utvecklingsfas i Karleby stad och investeringskostnaderna ökar kraftigt. Också köp av skogar är investeringsverksamhet och då borde nödvändigheten av varje investering bedömas tillräckligt ingående. Karleby stad bör göra upp en tydlig långtidsplan med tillhörande åtgärdsprogram och uppföljning om på vilka grunder anskaffningen av skogar och andra motsvarande markområden förverkligas i fortsättningen. Staden ska före den egentliga anskaffningen ha en tydlig ståndpunkt om för vilken användning och hur ifrågavarande skogsskifte, som ska köpas, kategoriseras.”

Bilaga A § 113      Undertecknad fullmäktigemotion (på finska)

Beslut                      Stadsfullmäktige beslutade anteckna motionen i sitt protokoll och ge den till stadsstyrelsen för behandling.

Stadsstyrelsen 22.01.2024 § 40

Beredning                stadsgeodet Matti Kivistö och skogsbruksingenjör Ahti Räinä

Anskaffning av sådan jord- och skogsbruksmark som inte under de närmaste åren ämnar planeras (råmark) hör inte till stadens egentliga kärnverksamhet och prövas därför från fall till fall. Värdet på jord- och skogsbruksmark ingår i stadens ekonomi och tillgångar. Mera omfattande jord- och skogsbruksområden erbjuder mångsidiga områden för bl.a. ekonomiska, sociala och ekologiska användningsändamål.

I anskaffningen av jord- och skogsbruksområden har följande allmänna principer följts:

- 1) Anskaffning av mark på grundvattenområde: tack vare en mera omfattande egen markägo kan jord- och skogsbrukets konsekvenser minimeras.
- 2) Anskaffning av jord- och skogsbruksmark till bytesmark: bytesmark har använts med god framgång i samband med anskaffning av råmark varvid säljaren i stället för den sålda marken har fått mark på annat håll.
- 3) Anskaffning av planerad mark: till exempel köp av privat mark som planerats för rekreation, särskilt om området anknyter direkt till stadens tidigare markägo.
- 4) Anskaffning av mark i stället för mark som kan bebyggas och som skötts som skogsbruksmark: möjliggör för tillfället och i framtiden ersättandet av ekonomi- och rekreationsutkomst som försvinner från de nämnda branscherna samt upprätthåller bl.a. staden egen kolsänka.
- 5) Anskaffning av mark som är värdefull med tanke på skyddskriterier: en mera omfattande markägo möjliggör fredning av värdefulla områden.

Anskaffning av jord- och skogsbruksmark sker antingen så att markägaren bjuder ut ett område eller via ett offentligt anbudsförfarande. Efter bedömning från fall till fall och uträkning av värdet kan ett anbud lämnas.

När anbud övervägs har följande grunder och principer följts:

- 1) Fastigheten gränsar till eller ligger nära ett område som staden äger.
- 2) Om fastigheten inte anknyter till nuvarande ägo ska fastighetens yta och utvecklingsklassfördelning god med tanke på kostnadseffektivitet och framtida utveckling.
- 3) Det finns tillräckligt goda förbindelser till fastigheten.
- 4) Fastigheten har potential som rekreationsområde.
- 5) Fastigheten har potential med tanke på klimathållbarhet eller mångfald.

Anskaffningen av jord- och skogsbruksmark beror på utbudet. Man har strävat efter att lämna köperbjudanden om objekt där grunderna för allmän anskaffning och särskilt anbudsövervägande fylls. Strävan

är att skaffa endast sådana objekt, vilkas ägo ger staden mervärde ur något perspektiv.

Lönsamheten hos investeringar på jordbruksmark bör bedömas med ett längre tidsperspektiv. Skogsbruket har ett långt tidsspänn och avkastningen av investeringar realiseras under årtionden. Trädbeståndets omloppstid är 80–100 år, den förlängda omloppstiden enligt stadens skogsprogram är 90–120 år.

Stadens jordbruksmarkegendom är en helhet på cirka 4500 ha. I den ingår skyddsområden, när-, park-, skydds-, rekreations- och ekonomiskog. Staden äger cirka 400 ha växtlig skogsmark. Trädbeståndet växer i skogsmark cirka 20 000 m<sup>3</sup>/år, av denna tillväxt utnyttjas ekonomiskt cirka 15 000 m<sup>3</sup>/år. Med tanke på social, ekologisk och klimatomfattig hållbarhet ökas trädbeståndet årligen med cirka 4000–6000 m<sup>3</sup>.

Bruttoavkastningen av stadens skogsmark är cirka 90–95 €/ha/år. Under de senaste cirka 10 åren har bruttoavkastningen växlat mellan cirka 10–40 €/ha/år beroende på bl.a. tidpunktens prisnivå på råvirke, behovet av skötsel av tätortsskogar och genomförandevolymen, mängden avverkning på planområden som öppnas och läget när det gäller aktuella avverknings- och skogsvårdsarbeten och därmed på de huvudsakliga metoderna och avverkningssätten.

Tätortsskogarnas nettoavkastning är negativ, uppskattningsvis cirka -30 €/ha/år, rekreationskogarnas nettoavkastning är cirka 0–20 €/ha/år och ekonomiskogarnas nettoavkastning är i medeltal cirka 50–60 €/ha/år. Stadens skogars brutto- och nettoavkastning är lägre än till exempel privatskogars, på grund av bl.a. stadens principer och behov att beakta olika synvinklar och användningsformer, förlängning av omloppstiden, rimlig förnyelse och avverkningssätt med betoning på gallring.

Tvinmark och impediment, parkskogar och skyddsområden beaktas inte.

När lönsamheten hos anskaffning av jord- och skogsbruksfastigheter bedöms ska man beakta inkomster och utgifter under en bestämd tidsperiod och dessutom ändringarna i kapitalet. Hur investeringens avkastning realiseras växlar från fall till fall. En fastighet som har rikligt med skog i förnyandefasen har ett högt anskaffningspris, men investeringen kan returneras snabbt, beroende på hur aktivt förnyandet är. Å andra sidan sjunker värdet på kapitalet (fastighetens värde) när trädbeståndet minskar och kostnaderna för skogsvården efter förnyandet återställs tidigast 25–35 år senare.

På en fastighet med rikligt med ung, växande skog, återställs investeringen långsammare, men förnyelse- och vårdutgifterna är mindre och kapitalet (fastighetens värde) växer i och med att trädbeståndet växer och utvecklas.

Skogarnas produktivitet kan bedömas också på ett mera omfattande sätt, dvs. som en skogsegendoms helhet. Denna princip lämpar sig särskilt för stora arealer och i stadens fall för en markägare som äger hundratals enskilda fastigheter. Investeringarna, avkastning och kostnaderna för de enskilda fastigheterna kan vid olika tidpunkter betonas på mycket olika sätt, även om helhetens nettoavkastning hålls på samma nivå.

I fullmäktigemotionen lyfts fram behovet att förtydliga anskaffningen av jord- och skogsbruksmark till grund för beslutsfattandet. I fortsättningen bör varje objekts eventuella tilläggsvärde och förhållande till principerna för anskaffning och stadens strategi preciseras närmare. Därtill är det skäl att mera detaljerat utreda anskaffningens inverkan på den sociala, ekologiska och klimatmässiga hållbarheten samt investeringens ekonomi.

Tf. stadsdirektör      Stadsstyrelsen förslår stadsfullmäktige att fullmäktige

- 1      antecknar åtgärderna med anledning av motionen för kännedom
- 2      anser att motionen är slutbehandlad

Beslut                      Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget

Stadsfullmäktige 05.02.2024 § 18  
39/00.01.06/2023

Stadsstyrelsen          Stadsfullmäktige beslutar

- 1      anteckna åtgärderna med anledning av motionen för kännedom
- 2      anse att motionen är slutbehandlad

Beslut                      Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.