

NG 9 Pohjanniitty asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteiden muuttaminen/ Förändring av principer för tomtförsäljning på NG 9 Norrängen detaljplanområde

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 81

622/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör Maija Läätä, maija.laati(at)sipoo.fi

NG9 Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavan muutos-niminen asemakaava-alue sijaitsee Nikkilän pohjoisosassa, Paippistentien varressa olevan Pohjanmetsäntien päässä, Kartanonrinteen omakotialueen länsi- ja lounaispuolella. Alue käsittää Kartanonrinteen omakotialueen ja Pohjanmetsäntien takaisen peltoalueen, ja sen pinta-ala on noin 5,6 ha.

Asemakaava-alueelle on päätetty tontinluovutusperiaatteet kunnanhallituksen päätöksellä 20.9.2021 § 291. Päätöksen mukaan asemakaava-alueen tontit saatetaan myyntiin tonttiarvonnoilla kolmessa eri vaiheessa vuosien 2021-2024 aikana ja tontit myydään kiinteään hintaan 76-79 €/m². Hinta perustuu ulkopuolisen tekemään arvioon alueen omakotitonttien markkinahinnasta.

Ensimmäinen erä tonteista tuli myyntiin keväällä 2022. Kaikki tällöin myynnissä olleet 16 tonttia on nyt varattuja. Arvontaan osallistuneita hakemuksia oli kevään 2022 arvonnassa yhteensä 49 kappaletta. Alueelta on vielä tulossa myyntiin 12 tonttia.

Koska alueen kysyntä on ollut suurta ja yleinen taloustilanne on muuttunut viimeisen vuoden aikana, on aiheellista selvittää, onko alueen markkinahinta mahdollisesti muuttunut.

Liite 1: Lähestymiskartta

Liite 2. Kaavakartta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Pohjanniityn asemakaava-alueen tonttien myynnistä ja myyntiehdosta seuraavasti:

1. Pohjanniityn asemakaava-alueen korttelien 1539 ja 1540 AO-10-tontit myydään tarjouskilpailulla. Tonteille asetetaan pohjahinta 76-79 €/maa-m² ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän markkina-arvon perusteella.

2. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

3. Tontit luovutetaan täysi-ikäisille yksityishenkilöille, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet asuntotonttia Sipoon kunnalta viimeisen 5 vuoden aikana tai heillä ei ole Sipoon kunnan tekemää lainvoimaista myyntipäätöstä omakotitontista viimeisen 5 vuoden ajalta.

4. Tonteista peritään varausmaksu 500 euroa.

5. Kauppakirja allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myyntipäätös on saanut lainvoiman.

6. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä ja myynnin aikatauluista.

7. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.

8. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Kunnanhallituksen päätös 20.9.2021 § 291 Pohjanniityn tontinluovutusperiaatteista kumotaan tällä päätöksellä kortteleiden 1539 ja 1540 osalta.

Utvecklingsdirektören föreslår till markanvändningssektionen och vidare till kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om Norrängens detaljplanområdets tomters försäljning och försäljningsvillkor som följande:

1. Norrängens detaljplanområdets kvarterens 1539 och 1540 AO-10-tomter säljs genom anbudsinfodran. Till tomterna fastställs ett utgångspris enligt marknadsvärde angett av en utomstående värdare, som är estimerat till 76 – 79 €/mark-m².

2. En styckningsavgift på 1 090 euro per tomt debiteras för tomterna.

3. Tomterna utlämnas till myndiga privatpersoner som inte har köpt eller hyrt bostadstomter av Sibbo kommun under de senaste 5 åren, eller de har inte något juridiskt bindande försäljningsbeslut fattat av Sibbo kommun för småhustomten de senaste 5 åren.

4. En reservationsavgift på 500 euro debiteras för tomterna.

5. Köpebrevet måste underskrivas inom 6 månader från det att tomtens försäljningsbeslut vunnit lagakraft.

6. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomternas försäljning och försäljningens tidtabell.

7. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och försäljning på området enligt ovannämnda principer.

8. Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet, två tillsammans, enligt ovannämnda principer.

Kommunstyrelsens beslut 20.9.2021 § 291 om principer för tomtförsäljning på Norrängen detaljplanområde upphävs genom detta beslut avseende kvarter 1539 och 1540.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med teknisk korrigerig.