

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 10.08.2022 klo 17:02 - 19:13**Paikka / Plats** Juhlatalo 1.krs Brander Sali; Vanha vesitorninmäki 1 / Festsalen 1. vån.  
Brander-salen, Gamla vattentornsbacken 1**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 74	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 75	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 76	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 77	Suostumus maankäytösopimuksen velvoitteiden siirtämiseen ja sopimusalueen edelleenluovutukseen, S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö / Samtycke till överföring av markanvändningsavtalsförpliktelser och överlåtelse av avtalsområde, S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen	7
§ 78	Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy	11
§ 79	Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 591, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33	13
§ 80	Tontin myynti Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Försäljning av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 591, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33	15
§ 81	NG 9 Pohjanniitty asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteiden muuttaminen/ Förändring av principer för tomtförsäljning på NG 9 Norrängen detaljplanområde	17
§ 82	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	20
§ 83	Ilmoitusasiat / Delgivningar	21



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:02 - 19:13	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:02 - 19:13	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:02 - 19:13	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:02 - 19:13	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:06 - 19:13	jäsen/medlem	§76 - 83
	Oljemark Karl-Erik	17:02 - 19:13	jäsen/medlem	etänä / distans
Åkerfelt Tanja	17:02 - 19:13	jäsen/medlem		
<b>Muu/ Övriga</b>	Virtanen Tapio	17:02 - 19:13	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	17:02 - 19:13	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Lindqvist Kaj	17:02 - 19:13	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Siren Pirjo	17:02 - 19:13	esittelijä/föredragande	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:02 - 19:13	asiantuntija/sakkunnig	
	Eloranta Katja	17:02 - 19:13	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

## Allekirjoitukset

## Underskrift

Juhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförande

Katja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare

## Käsitellyt asiat

## Ärenden

§ 74 - 83

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Ritva Tarvainen  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

Tanja Åkerfelt  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

## Pöytäkirjan nähtävilläpito



Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 18.8.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 18.8.2022.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 74

10.08.2022

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 74**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen. Todettiin, että Karl-Erik Oljemark osallistui Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört. Konstaterades att Karl-Erik Oljemark deltar i mötet via Teams.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 75

10.08.2022

### **Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 75**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Tanja Åkerfelt.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Tanja Åkerfelt.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 76

10.08.2022

**Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 76**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 151	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 77	10.08.2022

**Suostumus maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämiseen ja sopimusalueen edelleenluovutukseen, S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö / Samtycke till överföring av markanvändningsavtalsförpliktelser och överlåtelse av avtalsområde, S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 35**

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Maankäyttösopimus liittyy Söderkullan taajamassa sijaitsevaan S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen nimiseen asemakaavaan. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 7.4. – 6.5.2022. Asemakaava sijaitsee osittain yksityisessä omistuksessa olevalla maalla ja perusteena asemakaavalle on Söderkullan taajaman palvelujen kehittäminen ja Sipoon elinvoiman lisääminen.

Sipoon kunnan ja Sopimusalueen maanomistajan välillä on voimassa sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimus on allekirjoitettu 1.12.2021. Sopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttösopimuksen.

Kunta ja Maanomistaja ovat neuvotelleet oheisen liitteen mukaisen maankäyttösopimuksen. Maanomistaja on ilmoittanut hyväksyvänsä sopimuksen. Maanomistaja omistaa asemakaavan mukaisen tontin ja kunta omistaa asemakaavan muut alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää, että maanomistajan on osallistuttava yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli maanomistaja saa asemakaavalla merkittävää hyötyä. Kustannusten korvaamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.

Tämän maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat Sipoon kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle tai sopimusalueeseen liittyen edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

Tässä maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttömaksusta, joilla katetaan asemakaavasta aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Maanomistajalle osoitettava maankäyttömaksu on 60 000 euroa, joka on laskettu rakennettavan kadun pidemmän aikavälin hyödyn perusteella. Lisäksi sopimuksessa sovitaan KL-tontin toteuttamisen aikataulusta sekä siitä, että maanomistaja vastaan hankkeesta johtuvien johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien ja ojien siirtämisestä ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 151	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 77	10.08.2022

Tähän maankäytösopimukseen liittyvän asemakaavan mukainen katualue on tulevaisuudessa yksi Söderkullan taajaman merkittävistä kokoojakaduista.

Kun tämän päätöksen mukainen maankäytösopimus on allekirjoitettu, S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen asemakaava voidaan esittää valtuuston hyväksyttäväksi.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen mukaisen maankäytösopimuksen hyväksymistä.

Valtuutetaan kuntatekniikan päällikkö ja tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilagan godkänns.

Chefen av kommunteknik och tomtchefen befullmäktigas att underteckna avtalet. Tomtchefen befullmäktigas att göra tekniska korrigeringar i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 02.05.2022 § 151**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaisen maankäytösopimuksen.





## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 151	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 77	10.08.2022

Valtuutetaan kuntatekniikan päällikkö ja tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna ett avtal i enlighet med bilagan.

Chefen av kommunteknik och tomtchefen befullmäktigas att underteckna avtalet. Tomtchefen befullmäktigas att göra tekniska korrigeringar i avtalet.

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 77**

461/10.00.01.04/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat allekirjoittaneet 1.6.2022 S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö -asemakaava-alueella koskevan maankäyttösopimuksen, jolla osapuolet ovat sopineet Sipoon kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle tai sopimusalueeseen liittyen edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

Valtuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 13.6.2022.

Maanomistajan yhteistyökumppani toteuttaa edellä mainitun asemakaavan mukaiselle tontille (sopimusalue) liikerakennuksen.

Maankäyttösopimuksen mukaisesti sopimusta, sen velvoitteita eikä sopimusaluetta saa siirtää kolmannelle ilman kunnan kirjallista suostumusta. Maanomistaja on pyytänyt kunnalta lupaa siirtää maankäyttösopimuksen mukaiset velvoitteet sekä sopimusalue yhteistyökumppanille perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Maanomistaja vastaa velvoitteista siihen asti, kunnes hän on osoittanut kunnalle, että velvoitteiden siirto on kirjattu sopimusalueen kiinteistön luovutuskirjaan.

## Liitteet / Bilagor

Liite 1 / Bilaga 1. Allekirjoitettu maankäyttösopimus



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 151	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 77	10.08.2022

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Rouhiainen Anna-Leena

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että [REDACTED] saa siirtää 1.6.2022 allekirjoitetun maankäytösopimuksen mukaiset maanomistajalle kohdistuvat sopimusvelvoitteet ja luovuttaa maankäytösopimuksen mukaisen noin 7887 m<sup>2</sup>:n suuruisen sopimusalueen edelleen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun.

Sipoon kunta hyväksyy velvoitteiden siirron erillisellä asiakirjalla sen jälkeen, kun sopimusosapuoli on osoittanut, että kiinteistön allekirjoitettuun luovutuskirjaan on otettu mukaan maankäytösopimuksen mukaisten velvoitteiden siirto. Siihen asti velvoitteista vastaa alkuperäinen sopimusosapuoli. Valtuutetaan tonttipäällikkö laatimaan ja allekirjoittamaan edellä mainittu asiakirja.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ger sitt samtycke till att [REDACTED] kan överföra avtalsförpliktelser som ålagts markägaren enligt det markanvändningsavtalet som undertecknades 1.6.2022 och överlåta ett cirka 7887 m<sup>2</sup> stort avtalsomtåde enligt markanvändningsavtal till [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] för ett under bildning varande fastighetsaktiebolags räkning.

Sibbo kommun godkänner överlåtelsen av förpliktelserna genom ett separat dokument efter avtalsparten har visat att överföring av förpliktelser enligt markanvändningsavtalet har tagits med i den undertecknade överlåtelsehandlingen för fastigheten. Fram till dess är den ursprungliga avtalsparten ansvarig för förpliktelserna. Befullmäktigas tomtchefen förbereda och underteckna ovanstående dokument.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Allekirjoitettu maankäytösopimus, Suostumus maankäytösopimuksen velvoitteiden siirtämiseen ja tontin edelleenluovutukseen, S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö / Samtycke till överföring av markanvändningsavtalsförpliktelser och överlåtelse av tomt, S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 78

10.08.2022

**Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 78**

912/10.00.02.02/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Betoco Asunnot Oy on tarjoutunut vuokraamaan Kalliomäen asemakaava-alueen korttelin 590 tontin 3. Tontin pinta-ala on 2497 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 1850 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4). Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.

Tontin hinta on 434 750 euroa ja vuosivuokra on 26 085 euroa. Tontin hinta ja vuokran suuruus perustuu ulkopuolisen arvioitsijan 5.4.2019 määrittämään markkina-arvoon (235 €/k-m<sup>2</sup>).

Betoco Asunnot Oy aikoo rakentaa tontille vapaahoitteisia omistusasuntoja kunnan määrittämän huoneistotyyppijakauman puitteissa. Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan tontille toteutuu 29 asuntoa käsittävä kerrostalo sekä kaksi autokatosta. Autopaikkoja on alustavien suunnitelmien mukaan 25 kpl. Hankkeen rakentaminen alkaa arviolta keväällä 2023. Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Betoco Asunnot Oy on toteuttanut Sipoossa aiemmin myös muita kohteita Söderkullassa.

Liitteet / Bilagor:

- Liite 1. Tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa 2497 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön K590T3, kiinteistötunnus 753-419-0004-1858 Betoco Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin vuosivuokra on 26 085 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.11.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 78

10.08.2022

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 2497 m2 stort fastigheten K590T3, fastighetsbeteckning 753-419-0004-1858 till Betoco Asunnot Oy eller för under bildning varande bolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 26 085 euro/år.  
Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.11.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy  
Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy  
Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 79

10.08.2022

**Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 591, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 79**

914/10.00.02.02/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Rakennusliike Soimu Oy:n ja Suomen asuntoneuvojat Oy:n kanssa korttelin 591 vuokraamisesta. Tarkoituksena on ostaa tontti pian vuokraamisen jälkeen ja vuokraamisen yhteydessä käsitellään myös päätös koskien tontin myyntiä. Tontin pinta-ala on 2191 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 2200 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin hinta on 484 000 euroa ja vuosivuokra on 29 040 euroa. Tontin hinta ja vuokran suuruus perustuu ulkopuolisen arvioitsijan 12.3.2019 määrittämään markkina-arvoon (220 €/k-m<sup>2</sup>).

Tontille toteutetaan vapaahoitteisia omistusasuntoja kunnan määrittämän huoneistotyyppijakauman puitteissa. Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan tontille toteutuu 44 asuntoa käsittävä kerrostalo. Autopaikkoja on alustavien suunnitelmien mukaan 22 kpl. Hankkeen rakentaminen alkaa arviolta syksyllä 2022. Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Liitteet / Bilagor:

- Liite 1. Tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa 2191 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön K591, kiinteistötunnus 753-419-0004-1860 Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33:lle.

Tontin vuosivuokra on 29 040 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.11.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 2191 m<sup>2</sup> stort fastigheten K591, fastighetsbeteckning 753-419-0004-1860 till Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 79

10.08.2022

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 29 040 euro/år.  
Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.11.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33, kortteli 591

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Arrende av tomt på Stankulla detaljplaneområde, kvarter 591, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33

Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Arrende av tomt på Stankulla detaljplaneområde, kvarter 591, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 80

10.08.2022

**Tontin myynti Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Försäljning av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 591, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 80**

915/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Rakennusliike Soimu Oy:n ja Suomen asuntoneuvojat Oy:n kanssa korttelin 591 vuokraamisesta ja myymisestä. Tarkoituksena on ostaa tontti pian vuokraamisen jälkeen ja tämän myyntipäätöksen yhteydessä käsitellään myös päätös koskien tontin vuokraamisesta. Tontin pinta-ala on 2191 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 2200 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin hinta on 484 000 euroa. Tontin hinta ja vuokran suuruus perustuu ulkopuolisen arvioitsijan 12.3.2019 määrittämään markkina-arvoon (220 €/k-m<sup>2</sup>).

Tontille toteutetaan vapaahoitteista omistusasumista kunnan määrittämän huoneistotyyppijakauman puitteissa. Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan tontille toteutuu 44 asuntoa käsittävä kerrostalo. Autopaikkoja on alustavien suunnitelmien mukaan 22 kpl. Hankkeen rakentaminen alkaa arviolta syksyllä 2022.

Liitteet / Bilagor:

- Liite 1. Tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta myytävästä tontista

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy 2191 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön K591, kiinteistötunnus 753-419-0004-1860 Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33:lle.

Kauppahinta on 484 000 euroa. Lisäksi ostajalta veloitetaan lohkomiskustannukset 1120 euroa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.12.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun säljer ett 2191 m<sup>2</sup> stort fastigheten K591, fastighetsbeteckning 753-419-



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 80

10.08.2022

0004-1860 till Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33.

Köpesumman är 484 000 euro/år. Dessutom debiteras köparen en styckningsavgift på 1120 euro.

Köpebrevet måste undertecknas senast den 31.12.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Tontin myynti Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Försäljning av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin myynti Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Försäljning av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33

Liite Bilaga 3 - Kartta myytävästä tontista, Tontin myynti Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 591 / Försäljning av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 81

10.08.2022

## 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 €/m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.

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. Mättings- och fastighetsenheten ansvarar för tomternas försäljning och försäljningens tidtabell.

7. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 81

10.08.2022

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 korrigerings.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - lähestymiskartta, NG 9 Pohjanniitty asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteet

Liite Bilaga 2 - kaavakartta, NG 9 Pohjanniitty asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 82

10.08.2022

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 82**

61/00.01.01.03/2022

Valmistelija / Beredare: hallintosihteeri / förvaltningssekreterare, Katja Eloranta, katja.eloranta(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar tjänstemannabesluten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

**Liitteet**

Liite Bilaga 1 - Kesäkuun aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset\_6\_2022

Liite Bilaga 2 - Heinäkuun aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset\_7\_2022

Asia 09 Liite Bilaga 3 - Viranhaltijapäätökset 4.6. - 5.8



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 83

10.08.2022

### Ilmoitusasiat / Delgivningar

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 83

- Hintavyöhykkeet rakennusoikeuden arvosta
- Jokilaakson KL-tontti
- Ylimääräinen kokous ti 6.9.

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknade för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

### **BESVÄRSFÖRBUD**

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.