

Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-423-0003-0082 FRIHEM ja 753-423-0003-0057 DRÖMBO / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-423-0003-0082 FRIHEM och 753-423-0003-0057 DRÖMBO

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.01.2025 § 5

26/10.00.01.05.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert, Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-423-0003-0057 omistajan KAS kodit Oy:n kanssa kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 58 §:n mukaisesta vapaaehtoisesta tilusvaihdosta. Tilusvaihto liittyy Sipoon kunnan valmisteilla olevan N51 Kunnantalomäen asemakaavan muutokseen. Tällä vaihdolla pyritään tarkoituksenmukaiseen alueiden käyttöön ja kiinteistöjaotuksen parantamiseen, jotta kiinteistölle 753-423-0003-0057 voidaan muodostaa toimiva rakennustontti.

Kunta luovuttaa osana tilusvaihtoa kiinteistöstä 753-423-0003-0082 824 m² suuruisen maa-alueen ja maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 753-423-0003-0057 835 m² suuruisen maa-alueen. Kunnan maanomistajalle luovutettava kiinteistön maa-alue on merkitty asemakaavassa AR-alueeksi, mutta noin 83 m² kokoisella alueella on myös kaavamerkintä YS, *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue*. Kunnalle tulevan kiinteistön alue on merkitty asemakaavassa AR-alueeksi. Vaihdeavilla alueilla ei sijaitse rakennuksia.

Osapuolet ovat neuvottelujen jälkeen päätyneet sopimukseen alueiden kokonaisarvosta. Kunnan omistama maa-alueen arvoksi on katsottu 74 160 euroa (90 €/m²) ja maanomistajan omistaman maa-alueen arvoksi on katsottu 75 150 euroa (90 €/m²). Sipoon kunta maksaa maa-alueiden arvon erotuksena välirahaa 990 euroa maanomistajalle.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja vaihtamisesta 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Juhani Lankinen

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää suorittaa tilusvaihdon. Sipoon kunta luovuttaa liitteessä 1 merkityn 824 m² suuruisen alueen kiinteistöstä 753-423-0003-0082 FRIHEM ja vastaavasti Sipoon kunta saa liitteessä 1 merkityn 835 m² suuruisen alueen, ja lisäksi Sipoon kunta maksaa tilusvaihdossa arvon erotuksena välirahaa 990 euroa maanomistajalle.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista tilusvaihtoa koskevista ehdoista sekä tekemään sopimusluonnokseen teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan tilusvaihtosopimus.

Tilusvaihtosopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2025. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Markanvändningssektionen beslutar att genomföra ett ägobyte. Sibbo kommun överlåter området som är markerat i bilaga 1 av fastigheten 753-423-0003-0082 FRIHEM och på motsvarande sätt får kommunen området som är markerat i bilaga 1 av fastigheten 753-423-0003-0057 DRÖMBO och dessutom betalar Sibbo kommun mellanskillnaden på 990 euro till markägaren vid ägobytet.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att förhandla om andra villkor för ägobytet samt att göra tekniska korrigeringar i kontraktstilkastet och att underteckna ägobytesavtalet.

Ägobytesavtalet ska undertecknas senast 30.4.2025, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kartta vaihdettavista alueista 753-423-0003-0082 FRIHEM ja 753-423-0003-0057 DRÖMBO / Karta över bytesområden 753-423-0003-0082 FRIHEM och 753-423-0003-0057 DRÖMBO

Liite bilaga 2 – Sopimusluonnos / Avtalsutkast