

Maankäyttösopimus 2, BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosa / Markanvändningsavtal 2, BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 19.05.2025 § 175

553/10.00.01.04/2025

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

Maankäyttösopimus on Sipoon maapoliittisen ohjelman mukainen sopimus, jolla kunta perii maanomistajalta osuuden asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Maankäyttösopimukset ovat maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuun jakautumista, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista. Yleisten alueiden vastikkeettoman luovutuksen lisäksi sopimuskorvauksen lähtökohtana on 50 % osuus sopimusalueen arvonnoususta.

Maankäyttösopimus koskee BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan aluetta, joka sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa Bastukärren työpaikka-alueella.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä 90 000 k-m², josta 30 000 k-m² muodostuu maanomistajan kiinteistölle eli sopimusalueelle. Sopimusalue maanomistajan osalta on kooltaan noin 54 994 m².

Maankäyttösopimus tehdään Superior Oy:n kanssa ja se koskee kiinteistöä 753-421-0006-0045 MALMGÅRD. Maankäyttösopimuksen perusteella asemakaavasta tullaan perimään maankäyttömaksua seuraavanlaisesti:

Maankäyttömaksu = (uuden tontin arvo eli tuleva arvonnousu – vanhan tontin arvo eli alueen nykyarvo). Alueen nykyinen arvo perustuu alueen viimeaikaisiin kauppoihin ja yleiseen hintatasoon, jotka maanomistaja on yhteisissä neuvotteluissa hyväksynyt. Maankäyttömaksu pohjautuu voimassaolevaan ja kunnanhallituksen hyväksymään (25.03.2024 § 80) ulkopuolisen arvioinnin perusteella laadittuun tonttihintavyöhykehinnotteluun, jossa tämän alueen kerrosalaneliöhinna on määritetty 100 €/k-m². Näin ollen, maankäyttömaksun suuruudeksi saadaan 741 082,80 euroa.

Maankäyttösopimuksessa on sovittu kiinteistökaupan esisopimuksesta osapuolten kesken, jossa maanomistaja yhteisten neuvottelujen lopputuloksena luovuttaa seuraavat alueet kunnalle vastikkeetta:

- n. 1672 m² suuruisen määrään maantiealueesta kiinteistöstä 753-421-0006-0045 MALMGÅRD
- n. 2479 m² suuruisen määrään suojaviheralueesta kiinteistöstä 753-421-0006-0045 MALMGÅRD

Toimivalta: Sipoon kunnan hallintosäännön 23 §:n mukaisesti maankäyttösopimusten hyväksymisestä päättää kunnanhallitus, silloin kun sopimuksen arvo on alle 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimusluonnoksen.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukaiset sopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.8.2025.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna markanvändningsavtalutkastet som är som bilaga.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalen enligt bifogad bilaga och att göra korrigeringar av tekniska slag till den. Avtalen ska skrivas under senast 31.8.2025.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maankäyttösopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - Kartta sopimusalueesta

Liite Bilaga 3 - Asemakaavaehdotus BA5

Liite Bilaga 4 - Esisopimusluonnos