

Söderkullan kartanon asuinalueen (S20) AO-tonttien tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Söderkulla Gårds bostadsområde (S20)

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 62

467/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Söderkullan alueelle on kaavoitettu uusi S20 Söderkullan kartanon asuin-
alue-niminen asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty
kunnanvaltuustossa 5.6.2023 ja se on saanut lainvoiman 17.8.2023.

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa, Söderkullan kartanon
länsipuolella, noin 1 km Söderkullan keskustasta Nikkilän suuntaan.
Söderkullantie rajaa kaava-alueita pohjoisessa ja Sipoonjoki etelässä.
Kaava-alue on kooltaan noin 13,2 hehtaaria.

Maasto laskeutuu Söderkullantieltä Sipoonjoen laaksoon ja on pääasiassa
vaikeasti rakennettavien alueiden väliin jäävää, normaalisti rakennettavaa
aluetta tai osittain haastavaa rinnemaastoa. Joitain rakennuspaikkoja on
osittain erittäin vaikeasti rakennettavan pehmeikön alueella. Alue kuuluu
Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen. Rakentamisessa on
huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.
MA-alueelta joen rannasta on löytynyt mahdollinen sulfidisaviesiintymä ja
försitä voi esiintyä muuallakin savimaalla. Mahdollisten
sulfidisaviesiintymien kohdalla tulee varmistaa, ettei niistä aiheudu haittaa
rakenteille. Tonteille K23105T3, K23106T2, K23104T1 ja K23104T2 on
rakennettava kiinteis-tökohtainen jätevedenpumppaamo.

Alue on rakentamatonta. Alueella on Keski-Uudenmaan Veden käytöstä
poistettu runkovesiputki.

Kaava-alueen katuinfrastruktuuria ollaan toteuttamassa ja se valmistuu ar-
vioitua kesäkuussa 2025 sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien raken-
nustyöt alueella voidaan käynnistää. Infrarakentamisen osalta viimeistely-
työtä on arvioitu tehtävän vielä loppuvuonna 2025.

Kaava-alue tukeutuu noin kahden kilometrin päässä sijaitseviin
Söderkullan palveluihin.

Kaavassa on varattu kortteleita yksiasuntoisille erillispientaloille
merkinnällä AO-10 ja asuinpientaloille kaavamerkinnällä AP.
Erillispientalojen korttelialueilla kaavan mukainen tonttikoko vaihtelee n.
520-1006 m² välillä. Kaavan tonttitehokkuusluku on osassa tontteja e=0,25
ja osassa e=0,3.

Tässä esitetyt tontinmyyntiperiaatteet koskevat vain AO-merkinnällä
erillispientaloille varattuja alueita. AP-tontit myydään erikseen Sipoon
kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden mukaisesti, eli voidaan luovuttaa
heti myymällä tai vuokraamalla, kun alueen kunnallistekniikka on valmista.
AP-tonttien myyntihinta määräytyy erillisen tonttikohtaisen arvion
mukaisesti ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta.

Alueen AO-tontit myydään tai vuokrataan avoimella huutokaupalla. Alueen
tonttien hinta on määritetty keväällä 2025 ulkopuoliselta arvioitsijalta tilatun
arvion mukaisesti, jossa AO-10 korttelien hinta on 425-475 €/kem². Tontin
pohjahinnassa otetaan huomioon tontin sijainti, rakennettavuus ja
mahdollinen kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon tarve. Tontit on

mahdollista myös vuokrata, jolloin perusvuosivuokra, jota tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä on 6 % on sen huudon määrästä, jolla varaaja on tontin saanut.

Asemakaava-alueen tontit saatetaan myyntiin ja vuokrattavaksi muutama tontti kerrallaan siten, että uusi erä tontteja tulee myyntiin edellisen tonttierän menekistä riippuen parin kuukauden välein. Ensimmäinen erä tontteja tulee huutokaupattavaksi alustavan arvion mukaan elokuussa 2025 kunnallistekniikan valmiustasosta riippuen.

Söderkullan kartanon asuinalueen rakentamista ohjaavat asemakaava sekä sitovat rakennustapaohjeet. Sipoon kunta haluaa asemakaavan lisäksi ohjata alueen rakentamista myös erillisillä tontinluovutusehdoilla. Ehdot kirjataan kaikkiin alueen uusiin tonttivarauksiin ja tarvittavilta osin kauppakirjoihin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueen tonttien luovutuksesta ja myynti- ja vuokrausehdoista seuraavasti:

1.Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueen korttelien 23103 - 23111 AO-10-tontit myydään tai vuokrataan huutokaupalla siten, että kerrallaan huudettavana on noin 4 tonttia. Tonttien pohjahinta on 425-475 €/kem². Tontti luovutetaan siitä korkeimman huudon tehneelle. Huutokaupat järjestetään vuosina 2025 – 2026 alkaen elokuusta 2025. Jos tontin varaaja haluaa vuokrata tontin, on tontin perusvuosivuokra 6 % varaajan esittämästä huudosta.

2.Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 230 euroa per tontti.

3.Tontit luovutetaan täysi-ikäisille yksityishenkilöille, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet asuntotonttia Sipoon kunnalta viimeisen 5 vuoden aikana.

4. Tonteista peritään varausmaksu 500 euroa.

5. Kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myynti- tai vuokraus päätös on saanut lainvoiman.

6. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien luovutuksesta ja luovutuksen aikatauluista.

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

8. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat tai vuokrasopimukset, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti. Jos kauppakirja tai vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdon sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja tai vuokrasopimus.

AP-tontit voidaan myydä tai vuokrata, mutta näistä tehdään erillinen luovutuspäätös kunnan hallintosäännön mukaisesti. Markanvändningssektionen föreslår till kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om Söderkulla gårds bostadsområdets tomters

försäljning och försäljningsvillkor som följande:

1. Söderkulla gårds bostadsområdets kvarterens 23103 – 23111 AO-tomter säljs eller arrenderas ut med auktion ca. 4 tomter per gång. Tomternas grundpris är 425 – 475 €/v-m2. Tomten överläts till den som lämnar det högsta budet. Auktioner hålls mellan 2025 och 2026 med start i augusti 2025. Om tomtens reserverare vill hyra tomten, är den grundårshyra 6 % av det bud som reserveraren har lämnat.
2. En styckningsavgift på 1230 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.
4. En reservationsavgift på 500 euro debiteras för tomterna.
5. Köpebrevet eller arrendeavtalet måste underskrivas inom 6 månader från det att tomtens försäljning- eller arrenderingsbeslut vunnit lagakraft.
6. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomternas försäljning eller arrendering och försäljningens eller arrenderingens tidtabell.
7. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och försäljning eller arrendering på området enligt ovannämnda principer
8. Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet eller arrendeavtalet, två tillsammans, enligt ovannämnda principer. Om köpebrevet eller arrendeavtalet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelse-tjänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet eller arrendeavtalet.

AP-tomterna kan säljas eller hyras ut, men en separat överlåtelsebeslut fattas enligt kommunens förvaltningsstadga.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor