

# Taasjärven itäpuolen (T6) AO-tonttien tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Östra Tasträsk AO-tomt Gårds bostadsområde (T6)

## Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

337/10.00.02.00/2026

Valmistelija / Beredare: Kartoittaja / Kartläggare Elli Heikkinen, elli.heikkinen(at)sipoo.fi

Söderkullan alueelle on kaavoitettu uusi T6 Taasjärven itäpuoli-niminen asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2022 ja se on saanut lainvoiman 23.11.2023.

Alue sijaitsee Söderkullassa, Taasjärven itäpuolella, noin 1-1,5 km Söderkullan keskustasta. Kaava-alue rajautuu länsipuoleltaan Taasjärveen, pohjoisesta Länsi- Taasjärven pientaloasuinalueeseen ja etelästä Pähkinälehdon kerrostaloalueeseen. Idässä suunnittelualan raja noudattaa kunnan maanomistuksen rajoja, rajautuen vuoroin peltoalueeseen ja vuoroin metsäalueeseen. Kaava-alue on kooltaan noin 57 hehtaaria.

Alue on yleisilmeeltään vihreä ja metsäinen. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, koostuen jyrkistä rinteistä ja metsäisistä kallioselänteistä. Alueella on myös paljon avokalliota ja louhikkoa. Maaperä on pääosin kalliota ja hiekkamoreenia.

AO-tontit saatetaan myyntiin kahdessa erässä. Rakentamattoman kaava-alueen rakentamisen ja myynnin ensimmäisessä vaiheessa on 19 kpl erillispientalotonttia (AO-12) ja neljä asuinpientalotonttia (AP-5). Erillispientalojen tonttikoko vaihtelee n. 840–1606 m<sup>2</sup> välillä ja kaavan laskennallinen tonttitehokkuusluku vaihtelee  $e=0.10-0.19$  välillä.

Tarvittava uusi infra rakennetaan vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen katuinfrastruktuuria ollaan toteuttamassa ja se valmistuu arviolta syksyllä 2026 sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien rakennustyöt alueella voidaan käynnistää. Lisäksi tontit tullaan lohkomään kaavan mukaisesti omiksi kiinteistöiksi ennen myyntiä.

Tonteille K22319T2 ja K22319T3 on rakennettava kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo. Mikäli talon alin viemärintipiste sijaitsee katutason alapuolella, tontille tulee hankkia kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo.

Tässä esitetyt tontinmyyntiperiaatteet koskevat vain kunnan omistuksessa olevia ensimmäisen vaiheen AO-12-merkinnällä erillispientalorakentamiseen varattuja tontteja. AP-tontit myydään erikseen Sipoon kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden mukaisesti, eli voidaan luovuttaa heti myymällä tai vuokraamalla, kun alueen kunnallistekniikka on valmista. Toisen vaiheen tonteista tehdään oma periaatepäätöksensä.

Alueen AO-tontit myydään tai vuokrataan avoimella hakumenettelyllä yksityishenkilöille. Hakumenettely on auki 30 vuorokautta. Jos samalle tontille tulee enemmän kuin yksi hakemus hakuaikana, tontti arvotaan hakijoiden kesken. Hakija hakee tontteja paremmuusjärjestyksessä, jonka mukaan tontteja tarjotaan hänelle. Tontteja voi hakea enintään viisi ja vain yhden voi saada. Hakumenettelyn jälkeen, jäljelle jäävät tontit saatetaan luovutettavaksi vapaasti haettaviksi hakujärjestyksessä. Alueen tonttien hinta on määritetty keväällä 30.4.2026 ulkopuolisen arvioitsijan Catella

Property Oy:n arvion mukaisesti, jossa AO-12 korttelien tonttien yksikköhinnaksi on arvioitu 75 €/m<sup>2</sup>. Korttelin 22319 tonteille 2 ja 3 on tontin ostajan rakennettava kiinteistökohtainen jätevesipumppaamo, joten tonttien yksikköhinnaksi on arvioitu 70 €/m<sup>2</sup>. Yksikköhinta johtaa tonttien markkina-arvojen vaihteluväliin noin. 63 000-120 000 €. Tontin pohjahinnassa otetaan huomioon tontin sijainti, rakennettavuus ja mahdollinen kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon tarve. Jos tontteja jää haettavaksi vuoden 2026 jälkeen, voidaan tonttien hinnoittelussa käyttää päivitettyä arviokirjaa tai vyöhykehinnoittelua erikseen tehtävän päätöksen perusteella.

Ensimmäinen erä tontteja tulee myyntiin alustavan arvion mukaan syksyllä 2026.

Taasjärven itäpuolen 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 Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Taasjärven itäpuolen asuinalueen asemakaava-alueen tonttien luovutuksesta ja myynti- ja vuokrausehdoista seuraavasti:

1. Taasjärven itäpuolen asuinalueen asemakaava-alueen korttelien 22305 - 22307 ja 22319 AO-12-tontit myydään tai vuokrataan avoimella hakumenettelyllä. Jos tonttiin kohdistuu hakuajana enemmän kuin yksi hakemus, tontti arvotaan hakijoiden kesken. Tonttien hinta on 75 €/m<sup>2</sup>. Korttelin 22319 tonttien 2 ja 3 hinta on 70 €/m<sup>2</sup>, sillä niille edellytetään kiinteistökohtaista jätevesipumppaamo. Tontit luovutetaan hakumenettelyssä tonttia hakeneelle tai mahdollisen arvonnän voittaneille, hakijan itse valitseman tonttiparemmuusjärjestyksen mukaisesti. Hakumenettelyn jälkeen varaamattomat tontit saatetaan luovutettavaksi hakujärjestyksessä. Ensimmäinen erä tontteja tulee myyntiin alustavan arvion mukaan syksyllä 2026. Jos tontin varaaja haluaa vuokrata tontin, on tontin perusvuosivuokra 6 % myyntihinnasta.

2. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset. Lohkomismaksu on tontin koosta riippuen joko 1 470 euroa tai 1 240 euroa.

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 vuokrauspäätös 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 valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat tai vuokrasopimukset, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti. Jos kauppakirja tai vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja tai vuokrasopimus.

AP-tontit voidaan myydä tai vuokrata, mutta näistä tehdään erillinen luovutus päätös kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om överlåtelse av och principerna för försäljning och arrende av tomterna på bostadsområdet som är beläget på området för detaljplanen Östra Tasträsk enligt följande:

1. AO-12-tomterna på kvarteren 22305–22307 och 22319 på bostadsområdet som är beläget på detaljplanen Östra Tasträsk säljs eller arrenderas ut med ett öppet ansökningsförfarande. Om fler än en ansökan lämnas in om en tomt under ansökningstiden, lottas tomten ut mellan sökandena. Tomternas pris är 75 euro/m<sup>2</sup>. Priset för tomterna 2 och 3 i kvarter 22319 är 70 euro/m<sup>2</sup>, eftersom fastighetsspecifika avloppspumpstationer förutsätts av dem. Tomterna överläts till den sökanden som ansökt tomten i ansökningsförfarandet eller vinnaren av en eventuell utlottning enligt den rangordning av tomterna som den sökande har själv valt. Efter ansökningsförfarandet släpps de tomter som inte reserverats till överlåtelse i ansökningsordning. Första omgången av tomter läggs till salu enligt preliminär uppskattning hösten 2026. Om den som reserverat tomten vill arrendera tomten är tomtens grundarrende per år 6 procent av försäljningspriset.

2. Av tomterna debiteras styckningskostnader. Styckningskostnaden är beroende på tomtens storlek antingen 1 470 euro eller 1 240 euro.

3. Tomterna överläts till myndiga privatpersoner som inte har köpt eller arrenderat en bostadstomt av Sibbo kommun under de senaste 5 åren.

4. Av tomterna debiteras en reserveringsavgift på 500 euro.

5. Köpebrevet eller arrendeavtalet ska undertecknas inom 6 månader från det att beslutet om försäljning eller arrende av tomten har vunnit laga kraft.

6. Enheten Mätning och fastighet ansvarar för tomtöverlåtelsen och överlåtelsens tidtabell.

7. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringar, försäljningar eller arrenden av tomterna på området enligt ovan nämnda principer.

8. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna köpebrevet eller arrendeavtalen enligt dessa principer. Om köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas i den elektroniska fastighetsöverlåtelse-tjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet eller arrendeavtalet. AP-tomter kan antingen

säljas eller arrenderas ut, men separata beslut om överlåtelse av dessa tomter fattas enligt kommunens förvaltningsstadga.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta Taasjärven itäpuolen (T6) AO-tonttien myynti