Rakentamisvelvoitteen muuttaminen, määräalat kiinteistöistä 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084, Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5 / Ändring av byggnadsförpliktelsen, outbrutna områdena av fastigheterna 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084, Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026 § 104

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Taustaa

Sipoon kunta myi määräalat (yhteensä noin 25 255 m2) kiinteistöistä 753-421-0007-0280 LJUNGARS 2, 753-421-0007-0251 LINGONSKOG ja 753-421-0007-0084 LJUNGARS (K34005 uusi korttelitunnus) kunnanhallituksen päätöksen 16.12.2024 § 354 mukaisesti ML 126 Dormant Oy:lle (nykyisin Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5). Kaupan kohteena ollut tontti on rakentamaton ja tontilla on rakennusoikeutta noin 8 339 k-m^2. Tontin osoite on Rahtiraitti 5.

Alkuperäisessä kauppakirjassa (liite 1), joka allekirjoitettiin 27.2.2026 sovittiin kolmen (3) vuoden rakentamisvelvoitteesta, jossa ostaja sitoutuu rakentamaan vähintään 50 % kaavanmukaisesta tontin rakennusoikeudesta. Lisäksi kauppakirjassa sovittiin, että mikäli kaupan kohteena olevalle alueelle solmitaan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus vuoden 2026 aikana, Sipoon kunta ja ostaja sopivat rakentamisvelvoitteen muutossopimuksesta erikseen.

Rakentamisvelvoitteen muutossopimuksen tulee olla kunnanhallituksen hyväksymä ja allekirjoitettuna ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä ja kaavan tulemista lainvoimaiseksi. Mikäli sopimukseen rakentamisvelvoitteen muutoksesta ei päästäisi, pätisi kauppakirjan mukainen ehto kolmesta (3) vuodesta ja vähintään 50 % käytetystä rakennusoikeudesta. Kauppakirjan mukainen alkuperäinen rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 27.2.2029.

Kaavamuutos

Aluetta koskeva (BA7) asemakaavoituksen käynnistämissopimus (liite 2) allekirjoitettiin 17.4.2026. Asemakaava kuulutettiin vireille ja asetettiin nähtäville 14.5.2026.

Asemakaavalla muutetaan ohjeellista tonttijakoa sekä rakennusalaa sekä korjaa tonttijaon osittain toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Ohjeellista tonttijakoa päivittämällä rakennusten sijoittumista ja massoittelua saadaan paikoitelleen toimivammaksi.

Kaavamuutoksen tarkoituksena oli siis parantaa Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan kortteleiden toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesi hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen.

Rakentamisvelvoitteen muutos

Tällä muutossopimuksella rakentamisvelvoitetta muutetaan siten, että:

- Jos muodostuvalle tontille toteutetaan julkinen raskaanliikenteen latausasema, jonka alustava rakentamisaikatalu on vuonna 2027, varsinainen kolmen (3) vuoden rakentamisvelvoite alkaa 1.1.2028, jolloin rakennuksen tulee olla käyttöönottotarkastettu 31.12.2030 mennessä

- Mikäli edellä mainittua latausasemaa ei toteuteta, rakentamisvelvoiteaika alkaa aluetta koskevan (BA7) asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Tarkemmat ehdot löytyvät liitteenä 3 olevasta sopimusluonnoksesta.

Sopimuksella ei ole muita vaikutuksia alkuperäiseen kauppakirjaan taikka siihen liittyvään rakentamisvelvoite-ehtoon.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta hyväksyy rakentamisvelvoitteen muuttamisen ja allekirjoittaa liitteen 3 mukaisen rakentamisvelvoitteen muutossopimuksen.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntijat ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan liitteen 3 mukainen sopimus ja tarvittaessa tekemään vähäisiä teknisiä muutoksia tai korjauksia siihen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun godkänner ändringen av byggnadsörpliktelsen och undertecknar avtalet om ändring av byggnadsförpliktelsen engligt bilaga 3.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsexperterna och markanvändningsingenjören, två tillsammans, att undeteckna avtalet enligt bilaga 3 samt vid behov göra mindre tekniska ändringar eller korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 26.10.2026 § 277

889/10.00.00/2026

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta hyväksyy rakentamisvelvoitteen muuttamisen ja allekirjoittaa liitteen 3 mukaisen rakentamisvelvoitteen muutossopimuksen.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntijat ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan liitteen 3 mukainen sopimus ja tarvittaessa tekemään vähäisiä teknisiä muutoksia tai korjauksia siihen.

====

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun godkänner ändringen av byggnadsförpliktelsen och undertecknar avtalet om ändring av byggnadsförpliktelsen enligt bilaga 3.

Tomtchefen, markanvändningsexperterna och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt bilaga 3 samt vid behov göra mindre tekniska ändringar eller korrigeringar i avtalet.

Käsittely / Behandling

Yhdyskuntajohtaja Eric Roselius selosti asiaa kokouksessa.

====

Samhällsdirektör Eric Roselius redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja ML 126 Dormant Oy (Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5)
Liite Bilaga 2 - Asemakaavoituksen käynnistämissopimus BA7
Liite Bilaga 3 - Sopimusluonnos Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5