

T9 Taasjärvi IV asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteet / Principer för tomtförsäljning på T9 Tastråk IV detaljplanområde

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.05.2021 § 44

623/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Janne Juslin, janne.juslin(at)sipoo.fi

Söderkullaan on asemakaavoitettu uusi T9 Taasjärvi IV asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.5.2020 ja se on saanut lainvoiman 16.7.2020.

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoossa Söderkullan taajamakeskuksen pohjoisosassa. Alue sijoittuu rakentamattomalle metsäalueelle taajamakeskuksen laajenemisalueelle Taasjärven pientaloalueen pohjoispuolelle. Ominaispiirteinä tälle alueelle on kallioiset maastot. Lähialueella kulkee virkistys- ja latureittejä.

Söderkullan taajamakeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä asemakaava-alueesta lounaaseen ja Porvoonväylä noin 2 kilometriä alueesta etelään. Alueen asuintontit sijoittuvat maastonmuodot huomioiden Kalliokielontien ja Kaunokkitien jatkoksi muodostaen uuden kadun.

Kaava-alueen laajuus on 18,35 ha ja se tukeutuu Söderkullan palveluihin. Kaava-alueelle on kaavoitettu erillistaloille (AO-1) rakennuspaikkoja yhteensä 51 kappaletta. Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 12 694 k-m². Alueelle on tarkoitus rakentaa asunnot n. 250 asukkaalle.

Asemakaavan mukainen tonttikoko vaihtelee n. 750-1350 m² välillä ja kaavan tonttitehokkuusluku on e=0.25.

Alueen topografia on varsin vaihteleva. Alueen korkein kohta sijaitsee noin +41 m merenpinnan yläpuolella. Rinne laskee kaava-alueen koillisreunaa kohti, missä alin taso on noin +24 m merenpinnan yläpuolella. Rakentamisen yhteydessä tulee perustamistapa selvittää rakennushankekohtaisesti. Kaava-alueen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.

Alue rajoittuu kaakkoispuolella T5 Taasjärvi III -asemakaava-alueeseen ja lounaisella puolella T2 Taasjärvi II -asemakaava-alueeseen. Pohjoisella puolella uusi asemakaavoitettu alue rajautuu laajoihin MTH-alueisiin.

Asemakaava-alueen tontit saatetaan myyntiin kolmessa eri vaiheessa vuosien 2021-2024 aikana. Ensimmäinen vaihe tulee myyntiin alustavan arvion mukaan loppuvuodesta 2021 kunnallistekniikan valmiustasosta riippuen.

Alueen tontit myydään tarjouskilpailulla. Alueen tonttien hinta on määritetty keväällä 2020 ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arvion mukaisesti, jossa AO-1 korttelien hinta on välillä 93-96 €/m². Tätä hintaa tullaan käyttämään tonttien pohjahintana tarjouskilpailussa.

Alueen myytävillä tonteilla on seuraava kaavamääräys: AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m² talousrakennuksen kutakin asuntoa kohti. Ohjeelliselle tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennusoikeutta on alueella yhteensä 12 694 k-m².

Asemakaava-alueen kunnallistekniikkaa ei ole vielä toteutettu ja se valmistuu arviolta keväällä 2022 sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien rakennustyöt alueella voidaan käynnistää. Kunnallistekniikan rakentamisen osalta viimeistelytyöiden on arvioitu tehtävän vielä vuonna 2023. Korttelialueiden rakentamista koskee hankkeeseen laaditut rakentamistapaohjeet.

Asemakaava-alueen rakentamista ohjaavat asemakaava ja sitovat rakennustapaohjeet. Lisäksi Sipoon kunta haluaa ohjata alueen rakentamista myös erillisillä tontinluovutusehdoilla. Ehdot kirjataan kaikkiin alueen uusiin tonttivarauksiin ja tarvittavilta osin kauppakirjoihin.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Taasjärvi IV -asemakaava-alueen tonttien myynnistä ja myyntiehdoista seuraavasti:

1. Taasjärvi IV -asemakaava-alueen tontit myydään tarjouskilpailulla kolmessa eri vaiheessa, n. 10-20 tonttia kerrallaan, vuosien 2021-2024 aikana. Tonteille asetetaan pohjahinnat ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän markkina-arvon perusteella, joka on arvioitu välille 93-96 €/m². Toisessa ja kolmannessa vaiheessa myydään samalla menettelyllä seuraavat n. 10-20 kpl erät alueen kaavatonteista.
2. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.
3. Tontit luovutetaan korkeimman tarjouksen jättäneelle. Tarjouksen voi jättää yksityishenkilö tai yritys. Samalle taholle voidaan luovuttaa alueelta vain yksi tontti.
4. Tonteista peritään varausmaksu 500 euroa.
5. Kauppakirja on allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myyntipäätös on saanut lainvoiman.
6. Tonteilta poistetaan puusto ennen myyntiä vaiheittain myyntierä kerrallaan.
7. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä ja myynnin aikatauluista.
8. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.
9. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija

valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Utvecklingsdirektören föreslår till markanvändningssektionen och vidare till kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om Tasträsk IV detaljplaneområdets tomters försäljning och försäljningsvillkor som följande:

1. Tasträsk IV-detaljplaneområdets tomter säljs genom anbudsinfodran i tre olika skeden, ca. 10-20 tomter per gång under åren 2021-2024. Till tomterna fastställs ett utgångspris enligt marknadsvärde angett av en utomstående värderare, som är estimerat till mellan 93-96€/m². I det andra och tredje skedet säljs enligt samma förfarande de följande ca. 10-20 st. mängden av områdets planetomter.
2. En styckningsavgift på 1 090 euro per tomt debiteras för tomterna.
3. Tomterna utlämnas till den som lämnat det högsta anbudet. Anbud kan lämnas in av privatperson eller företag. Till samma part kan endast en tomt överlämnas.
4. En reservationsavgift på 500 euro debiteras för tomterna.
5. Köpebrevet måste underskrivas inom 6 månader från det att tomtens försäljningsbeslut vunnit lagakraft.
6. Trädbeståndet tas bort från tomterna innan försäljningen stegvis ett försäljningsparti i taget.
7. Mätnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomternas försäljning och försäljningens tidtabell.
8. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och försäljning på området enligt ovannämnda principer.
9. Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet, två tillsammans, enligt ovannämnda principer.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.