

Pohjanniityn asemakaava-alueen (NG 9) tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Norrängens detaljplanområde (NG 9)

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 58

622/10.00.02.00/2021

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

Nikkilän kartanon alueelle on kaavoitettu uusi NG9 Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavan muutos -niminen asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2020 ja se on saanut lainvoiman 13.8.2020.

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoisosassa, Paippistentien varressa olevan Pohjanmetsäntien päässä, Kartanonrinteen omakotialueen länsi- ja lounaispuolella. Alue käsittää Kartanonrinteen omakotialueen ja Pohjanmetsäntien takaisen peltoalueen, ja sen pinta-ala on noin 5,6 ha.

Alue on rakentamatonta, pinnanmuodoiltaan erittäin tasaista peltomaata, jonka pinnankorkeus merenpinnasta vaihtelee 31–34 metrin välissä. Alue on maaperältään kauttaaltaan savea. Peltoa rajaavat metsät ovat maaperältään hiekkamoreenia.

Asemakaava-alue rajautuu luoteisosastaan alueeseen, jossa on ennen sijainnut ampumarata. Kaava-alueen maaperästä tehdyissä haitta-ainetutkimuksissa on löydetty raja-arvot ylittäviä määriä lyijyä. Rakennettavalta alueelta raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia on löytynyt katualueelta mutta ei tonteilta. AO-kortteleille teetetään vielä syksyn 2021 aikana haitta-ainetutkimus, jossa jokaiselta tontilta otetaan vähintään yksi maaperänäyte.

Kaava-alue tukeutuu noin kahden kilometrin päässä sijaitseviin Nikkilän palveluihin. Kaava-alueelle on kaavoitettu erillistaloille (AO-10) rakennuspaikkoja yhteensä 28 kappaletta. Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 923 k-m², josta 300 k-m² on varattu liikuntapalveluiden varikolle. Alueelle on tarkoitus rakentaa asunnot n. 110 asukkaalle.

Kaavan mukainen tonttikoko vaihtelee n. 610-1160 m² välillä ja kaavan tonttitehokkuusluku on e=0,25. Alueen myytävillä tonteilla on seuraava kaavamääräys: AO-10 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.

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 kiinteään hintaan. Alueen tonttien hinta on määritetty syksyllä 2020 ulkopuoliselta arvioitsijalta tilatun arvion mukaisesti, jossa AO-10 korttelien hinta on välillä 76-79 €/m².

Kaava-alueen katuinfrastruktuuria ei ole vielä toteutettu ja se valmistuu arviolta keväällä 4/2022, sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien rakennustyöt alueella voidaan käynnistää. Infrarakentamisen osalta viimeistelytyöt on arvioitu tehtävän vielä vuonna 2023.

Pohjanniityn alueen 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 Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

1. Pohjanniityn asemakaava-alueen korttelien 1538, 1539, 1540 ja 1541 AO-10-tontit myydään kiinteään hintaan kolmessa eri vaiheessa kortteleittain n. 8-10 tonttia kerrallaan vuosien 2022-2023 aikana. Tontit myydään hintaan 76-79 €/maa-m². Tonttien saajat arvotaan hakuaikana tonttihakemuksen jättäneiden kesken.
2. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 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 allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myyntipäätös on saanut lainvoiman.
6. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä ja myynnin aikatauluista.
7. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.
8. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Utvecklingsdirektören föreslår till markanvändningssektionen och vidare till kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om Norrängens detaljplanområdets tomters försäljning och försäljningsvillkor som följande:

1. Norrängens detaljplanområdets kvarterens 1538, 1539, 1540 och 1541 AO-10-tomter säljs till ett fast pris i tre olika skeden enligt kvarter ca. 8-10 tomter per gång under åren 2022-2023. Tomterna säljs till priser 76-79€/mark-m². Tomternas mottagare lottas ut bland de som lämnat in tomtansökan under ansökningstiden.
2. En styckningsavgift på 1 090 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 måste underskrivas inom 6 månader från det att tomtens försäljningsbeslut vunnit lagakraft.

6. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomterns försäljning och försäljningens tidtabell.

7. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och försäljning på området enligt ovannämnda principer.

8. 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.