

Vakuuksien vaihtaminen ja vapauttaminen, maankäyttösopimus B17 Majvikin 1. asemakaava (maatalousalueet) / Byte och frigörande av säkerheter, markanvändningsavtal för B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområdena)

1247/10.00/2015, 1598/10.02.03/2016

MAAJAOS § 66

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 23.9.2015

Valmistelija / Beredare: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö / mättnings- och fastighetschef Pekka Söyriä, pekka.soyrila (at) sipoo.fi

Sopimuksen kohteena on oheisen liitekartan mukainen osa Maanomistajan Sipoon kunnassa omistamasta tilasta Rnro 6:500. Sopimusalueen pinta-ala on noin 18,2 hehtaaria.

Kunnan ja maanomistajien välillä on voimassa sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä. Nyt asemakaavoitettava alue on osa hankeyhteistyöaluetta. Hankeyhteistyöalue on kooltaan noin 120 hehtaaria. Hankeyhteistyösopimuksella on sovittu alueen asemakaavoituksen sekä asemakaavan toteuttamisen reunaehdoista.

Kaavatilanne

Osa sopimusalueesta on Sipoon Yleiskaava 2025:n mukaan haja-asutusaluetta, jolla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Osalla aluetta Sipoon Yleiskaava 2025 ei ole voimassa, sillä taajamatoimintojen alue kumottiin valitusten perusteella. Sopimusalueelle ollaan laatimassa kuntien yhteistä yleiskaavaa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatiminen on ehdotusvaiheessa. Majvikin eteläosalle on laadittu kaavarunko vuonna 2013. Alueen asemakaavoitus on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2015-2018.

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jossa alue on määritelty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat ensisijaiset laajentumisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Asemakaavoituksen tavoitteet

Asemakaavahankkeella toteutetaan hankeyhteistyösopimuksessa sekä yleiskaavoituksessa esiin tulleita tavoitteita. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda pohja alueella sijaitsevan biodynaamisen maatalan toiminnan ja maatalaan liittyvän elinkeinotoiminnan voimakkaalle kehittämiselle sekä tilan toiminnan laajentamiselle Green Care-hoivatoimintaan.

Sopimuksen sisältö

Ennen kuin asemakaavoitus voidaan aloittaa, tulee kunnan ja maanomistajien välillä tehdä sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Varsinainen maankäyttösopimus voidaan tehdä, kun kaavoitus on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Sipoon kunta ja maanomistajat ovat neuvotelleet sopimuksesta, koskien asemakaavoituksen käynnistämistä.

Sopimuksella sovitaan, että

1. Kunta aloittaa Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.10.2015 mennessä.
2. Asemakaavaa ja siihen liittyviä selvityksiä tekemään palkataan konsultti/konsultteja. Maanomistaja vastaa kaikista konsulttikustannuksista mukaan lukien sopimusalueen pohjakartan laatimiskustannukset.
3. Lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan valmistelun aiheuttamina kustannuksina hankeyhteistyösopimuksen mukaisesti 10 000 €, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
4. Tämä sopimus ei korvaa hankeyhteistyösopimusta, vaan sopimuksia tulkitaan rinnakkain.

Liitteet:

Liite/Bilaga 1/§66. MAAJAOS: Sopimusluonnos

Liite/Bilaga 2/§66. MAAJAOS: Kartta sopimusalueesta

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1/§66 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1/§66 godkänns.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

KH § 185

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 6.10.2015

Liitteet / Bilaga:

Liite/Bilaga 1/§ 185. KH: Sopimusluonnos

Liite/Bilaga 2/§ 185. KH: Kartta sopimusalueesta

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteiden mukaisen sopimuksen. Sopimuksella sovitaan, että

1. Kunta käynnistää sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.10.2015 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on valmis 2016 aikana.
2. Maanomistajat maksavat kunnalle asemakaavan valmistelun ja tarvittavien selvitysten sekä asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina toteutuneiden työmäärien mukaan korkeintaan 10 000 euroa sekä kuulutuksista ja pohjakartan tarkistuksesta aiheutuneet kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kunta valmisteltavan asemakaavan. Maksu suoritetaan kun sopimusalueen asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
3. Mikäli asemakaava edellyttää selvityksiä tai muutoin konsulttityötä, maksavat maanomistajat kaikki ne konsulttikustannukset, joiden tilaamisesta on sovittu yhdessä. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen

toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Tämä sopimus ei korvaa hankeyhteistyösopimusta, vaan sopimuksia tulkitaan rinnakkain.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar godkänna avtalet i enlighet med bilagorna.

I avtalet överenskoms att

1. Kommunen inleder utarbetandet av detaljplanen för avtalsområdet senast 31.10.2015. Målet är att detaljplanen färdigställs under år 2016.
2. Markägarna betalar kommunen de kostnader som beredningen av detaljplanen och nödvändiga utredningar samt det övriga utarbetandet av detaljplanen föranlett i enlighet med utförd arbetsmängd högst 10 000 euro samt kostnaderna för kungörelser och justeringen av grundkartan oberoende av om kommunen godkänner detaljplanen som bereds. Betalningen sker då förslaget till detaljplan för avtalsområdet har godkänts av kommunstyrelsen.
3. Om detaljplanen förutsätter utredningar eller konsultarbete i övrigt, betalar markägarna alla de konsultkostnader som man tillsammans kommit överens om att beställa. Till de ovan anförda kostnaderna räknas kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av detaljplanen samt för de utredningar som behövs i detta sammanhang och som krävs enligt markanvändnings- och bygglagen eller för utredningar och konsekvensbedömningar som i övrigt krävs för genomförandet av projektet.

Detta avtal ersätter inte projektsamarbetsavtalet utan avtalen tolkas jämsides.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 62

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2020

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Dan Tallberg, dan.tallberg (at) sipoo.fi

Sipoon kunnan ja Sopimusalueen (B17 Majvik 1. asemakaava, maatalousalueet) maanomistajien välillä on voimassa sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäytösopimuksen.

Maankäytösopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat Sipoon kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet oheisen liitteen mukaisen maankäytösopimuksen. Maanomistaja on ilmoittanut hyväksyvänsä sopimuksen. Asemakaavasta ei aiheudu kunnalle kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia eikä muita velvoitteita.

Sopimuksen mukaan maanomistaja vastaa kaikesta asemakaavan toteuttamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Maanomistaja vastaa myös asemakaava-alueen yllä- ja kunnossapitokustannuksista.

Kun tämän päätöksen mukainen maankäyttösojimus on allekirjoitettu, esitetään Majvikin asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Liite / Bilaga

Liite / Bilaga 1/ 62.§ MAAJAOS: Maankäyttösojimus

Kehitysojhtajan ehdotus

Maankäyttöjoasto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen mukaisen maankäyttösojimuksen hyväksymistä.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilagan godkänns.

Päätös

Maankäyttöjoasto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.05.2021 § 161

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösojimuksen. Tonttipäällikkö valtuutetaan tekemään sojimukseen teknisiä korjauksia Kommunstyrelsen beslutar godkänna markanvändningsavtalet som är som bilaga. Tomtchefen befullmäktigas att göra tekniska korrigeringar i avtalet.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 250

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta ja Majvikin 1. asemakaava-alueen (maatalousalueet) maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttö sopimuksen 11.6.2020. Maankäyttö sopimuksessa on sovittu vakuuksista seuraavasti:

”Tämän Sopimuksen mukaisten kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvien kustannuksen maksamisen vakuudeksi Maanomistajat antavat yhteensä 1 000 000 euron suuruiset kiinnitetyt panttikirjat parhaalla etusijalla kiinteistöön 753-433-0006-0608 ja siitä muodostettavaan kortteliin 307, sekä kiinteistöön 753-433-0006-0500 ja siitä muodostettavaan kortteleihin 302-303-304 lukuun ottamatta korttelissa 302 olevaa tonttia numero 4 pinta-alaltaan 1 103 m² sekä korttelissa 304 olevaa tonttia numero 2 pinta-alaltaan 1 201 m²

Kiinnitykset kohdennetaan tonttien muodostuksen yhteydessä tarpeen mukaan edellä mainituissa kortteleissa sijaitseviin AO-tontteihin.

Vakuudet voidaan vaihtaa kohdistumaan alueen muihin AO-tontteihin tai pankkitalletukseen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Kunnan suostumuksella. Vakuutena voi olla myös muu kunnan hyväksymä turvaava vakuus.

Vakuus luovutetaan Kunnalle tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Vakuus palautetaan osittain tai vaihdetaan pienemmäksi, sitä mukaa kuin alueen kunnallistekniikka on valmistunut ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset on maksettu kunnalle maksusuunnitelman mukaisesti.”

Kunnan hallussa on kiinnitykset 12 kpl á 80 000 euroa, jotka kohdistuvat kiinteistöön 753-433-0006-0500 sekä 40 000 euron arvoinen kiinnitys kiinteistöön 753-433-0006-0608.

Kiinteistön 753-433-0006-0500 omistajat ovat myymässä alueen AO-tontteja ja myynnin yhteydessä on tullut ilmi tarve vaihtaa kiinnitykset muihin vakuuksiin.

Kunta ja maanomistaja ovat sopineet, että edellä mainituista kiinnityksistä 6*80 000 vaihdetaan kohdistumaan kiinteistöön 753-433-0006-0500 siten, että ne eivät kohdistu AO-tontteihin ja kiinnityksistä 6*80 000 vaihdetaan rahavakuudeksi. Tällöin kaikki AO-tontit saadaan kiinteistön 753-433-0006-0500 osalta kiinnityksistä vapaaksi.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Sipoon kunta päättää vaihtaa Majvikin 1. asemakaavaa (maatalousalueet) koskevan maankäyttö sopimuksen mukaiset vakuudet seuraavasti:

Kiinteistöön 753-433-0006-0500 kohdistuvista kiinnityksistä 12*80 000 euroa 6 kpl vaihdetaan kohdistumaan kiinteistöön 753-433-0006-0500 siten, että ne eivät kohdistu AO-tontteihin ja kiinnityksistä 6*80 000 vaihdetaan rahavakuudeksi.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija hoitamaan vakuuksien vaihto ja vapauttamaan vakuudet maankäyttö sopimuksen mukaisesti sekä laatimaan ja allekirjoittamaan asiaan liittyvät sopimukset ja suostumukset.

Sibbo kommun beslutar byta säkerheterna som ingår i markanvändningsavtalet för Majvik 1 detaljplan (jordbruksområdena) enligt följande:

Av inteckningarna i fastigheten 753-433-0006-0500 som omfattar totalt 12*80 000 euro överförs 6 st. till fastigheten 753-433-0006-0500 så att inteckningarna inte riktar sig till AO-tomtterna, och 6 st. byts ut mot penningssäkerhet.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten befullmäktigas att genomföra bytet av säkerheterna och frigöra säkerheterna enligt markanvändningsavtalet samt upprätta och underteckna de dokument och samtycken som hör till ärendet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.04.2023 § 36

644/10.00.01.04/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta ja B17 Majvikin 1. asemakaava (maatalousalueet) -nimisen asemakaava-alueen maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 11.6.2020. Maankäyttösopimuksessa on sovittu vakuuksista seuraavasti:

”Tämän Sopimuksen mukaisten kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvien kustannuksen maksamisen vakuudeksi Maanomistajat antavat yhteensä 1 000 000 euron suuruiset kiinnitetyt panttikirjat parhaalla etusijalla kiinteistöön 753-433-0006-0608 ja siitä muodostettavaan kortteliin 307, sekä kiinteistöön 753-433-0006-0500 ja siitä muodostettaviin kortteleihin 302-303-304 lukuun ottamatta korttelissa 302 olevaa tonttia numero 4 pinta-alaltaan 1 103 m² sekä korttelissa 304 olevaa tonttia numero 2 pinta-alaltaan 1 201 m².

Kiinnitykset kohdennetaan tonttien muodostuksen yhteydessä tarpeen mukaan edellä mainituissa kortteleissa sijaitseviin AO-tontteihin.

Vakuudet voidaan vaihtaa kohdistumaan alueen muihin AO-tontteihin tai pankkitalletukseen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Kunnan suostumuksella. Vakuutena voi olla myös muu kunnan hyväksymä turvaava vakuus.

Vakuus luovutetaan Kunnalle tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Vakuus palautetaan osittain tai vaihdetaan pienemmäksi, sitä mukaa kuin alueen kunnallistekniikka on valmistunut ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset on maksettu kunnalle maksusuunnitelman mukaisesti.”

Kunnanhallituksen päätöksen 20.06.2022 § 250 mukaisesti omakotitontteihin kohdistuvia vakuuksia on osittain siirretty Majvik Gärd -tilaan, mutta panttikirjoja ei ole vaihdettu rahavakuuteen. Kunnan hallussa on edelleen 12

kpl á 80 000 euroa kiinnitettyjä panttikirjoja maankäyttösopimuksen mukaisesti. Panttikirjoista 3 kohdistuu vain kiinteistöön 753-433-0006-0500 ja 9 kiinteistöön 753-433-0006-0500 ja siitä muodostettuihin yhdeksään asemakaavatonttiin.

Maanomistaja on hakenut kunnalta asemakaavan B17 Majvikin 1. asemakaava (maatalousalueet) -nimisen asemakaava-alueen kortteleiden 301, 302, 303 ja 304 tonttien vapautusta panttauksesta helpottamaan tonttien luovutusprosessia. Maankäyttösopimuksen mukaisia kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyviä töitä on tähän mennessä tehty ja maksettu noin 305 000 euron edestä ja vielä tekemättä ja maksamatta on arviolta 274 000 euron verran. Maanomistajat ehdottavat, että panttikirjoista vapautetaan muut kuin 6 kpl a 80 000 euroa, yhteensä 480 000 euroa ja jäljellä olevat panttaukset kohdistuvat vain kiinteistöön 753-433-0006-0500.

Kiinteistön 753-433-0006-0500 pinta-ala on noin 48 ha ja kunnan viranhaltioden näkemykseen perustuen on arvioitu, että kiinteistön arvo kykenee vastaamaan itsenäisesti ehdotuksen mukaisista vastuista.

Jo tehtyjen töiden kustannusarvio oli sopimuksen tekohetkellä ollut 219 000 euroa. Kustannukset ovat siis ylittäneet arviot noin 46 %. Viranhaltijat katsovat, että maanomistajien ehdottaman panttauksen vapauttamisen jälkeen vakuudet 480 000 euroa ovat riittävät vastaamaan tämänhetkistä arviota vielä toteutettavasta maankäyttösopimuksen mukaisesta kunnallistekniikasta, yhteensä 274 000 euroa, vaikka nyt tehdyt arviot osoittautuisivat alimitoitetuksi.

Esittelijä / Föredragande Vs Kehitysjohtaja / Tf. Utvecklingsdirektör Lyytinen Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää vaihtaa B17 Majvikin 1. asemakaavaa (maatalousalueet) koskevan maankäyttösopimuksen mukaiset vakuudet seuraavasti:

Kiinteistöön 753-433-0006-0500 kohdistuvista kiinnityksistä 12*80 000 euroa, 6 kpl huonommalla etusijalla vapautetaan panttauksesta ja 6 kpl parhaalla etusijalla olevat panttikirjat vapautetaan B17 Majvikin 1 asemakaavan (maatalousalueet) kortteleiden 301, 302, 303 ja 304 tonttien osalta, jolloin panttaus kohdistuu vain kiinteistöön 753-433-0006-0500.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija hoitamaan vakuuksien vaihto ja vapauttamaan vakuudet maankäyttösopimuksen mukaisesti sekä laatimaan ja allekirjoittamaan asiaan liittyvät sopimukset ja suostumukset.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar byta säkerheterna som ingår i markanvändningsavtalet för B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden) enligt följande:

Av inteckningarna i fastigheten 753-433-0006-0500, 12*80 000 euro, frigörs 6 av inteckningarna med lägre prioritet från panträtten och 6 av inteckningarna med högsta prioritet frigörs för tomterna i kvarteren 301, 302, 303 och 304 i B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden), så att panträtten endast gäller fastigheten 753-433-0006-0500.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten befullmäktigas att genomföra utbytet av säkerheterna och frigöra säkerheterna enligt markanvändningsavtalet samt upprätta och underteckna de dokument och samtycken som hänför sig till ärendet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Maankäyttösopimus, B17 Majvik 1. asemakaava, maatalousalueet
Liite Bilaga 2 - Majvik Gård, kartta