

**Kiinteän omaisuuden osto ja vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte och köpt, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 86**

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /  
markanvändningssakkunnig, Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistöjen 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER (liite – bilaga 1) omistajan kanssa maanvaihdosta. Kunnalle tulevien kiinteistöjen alueet ovat rakentamattomia peltoja liittyen nykyiseen yksityiseen tiehen Sedäntie. Kiinteistöjen alueet ovat varattu yleiskaavassa Sipoo 2025 merkinnällä A, eli taajamatoimintojen alue ja alueet ovat merkitty kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaavoitettaviksi. Kiinteistön SOLFÄLT pinta-ala on noin 2,2 ha peltoa ja SOLÅKER noin 0,86 ha pääosin peltoa kahdella palstalla. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 30 399 m<sup>2</sup>. Neuvottelujen jälkeen osapuolet ovat katsoneet kiinteistöjen hinnaksi 146 548 euroa (noin 4,82 €/m<sup>2</sup>).

Sipoon kunta on tehnyt ehdollisen vaihtotarjouksen kiinteistön omistajalle, jossa Sipoon kunta ja maanomistaja vaihtaisivat maa-alat kiinteistönmuodostamislain 56 § mukaisessa vapaaehtoisessa tilusvaihdossa.

Sipoon kunta luovuttaisi noin 6,1 ha maa-alan kiinteistöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I arvo 61 298 euroa (1€/m<sup>2</sup>) ja noin 6 ha määräalan kiinteistöstä 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS arvo 60 250 euroa (1€/m<sup>2</sup>) (liite – bilaga 2) molemmat vaihdossa siirtyvät maa-alat sisältävät kiinteistöjen pinta- alan suhteelliset osuuden yhteisiin alueisiin. Molemmat määräalat ovat rakentamattomia pääosin peltoja ja ovat yleiskaavassa Sipoo 2025 merkitty MTH, eli haja-asutusalueeksi. Kunnan maksettavaksi jää vielä erotus 25 000 euroa. Sipoon kunta myös sitoutuisi tekemään lopusta kiinteistön ÅBACKA I pellostä noin 4,2 ha vuokrasopimuksen hintaan 275 eur per ha vuodessa ajalle 1.1.2024 – 31.12.2026. Tarjottu vuokra arvioidaan vastaavan kyseisen pellon tämän hetken markkinavuokraa.

Maanomistaja luovuttaisi kiinteistöjen SOLFÄLT ja SOLÅKER sisältämät maa-alat ja näiden kiinteistöjen osuudet yhteisiin alueisiin Sipoon kunnalle. Maanomistajalle jää hallintaoikeus luovuttamiinsa peltoihin 31.12.2026 asti, ellei kunta tarvitse niitä aiemmin asemakaavan toteuttamista varten. Lisäksi maanomistajalle jää läpikulkuoikeus nykyisten kiinteistöjen alojen kautta, kunnes alueen kadut rakennetaan. Maanomistaja on hyväksynyt ehdollisen vaihtotarjouksen.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja vaihtamisesta 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää suorittaa maanvaihdon. Sipoon kunta luovuttaa liitteessä 2 merkityt alueet kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja

753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS yhteensä noin 12,1 ha ja vastaavasti Sipoon kunta saa liitteessä 1 esitetyt kiinteistöjen 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER alueet yhteensä noin 3 ha ja lisäksi Sipoon kunta maksaa maa-alueiden arvon erotuksena 25 000 euroa. Sipoon kunta päättää tehdä pellonvuokrasopimuksen kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I pellostajalle 1.1.2024 – 31.12.2026 hintaan 275 euroa per ha per vuosi. Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.01.2024, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan vaihtosopimus.

Markanvändningssektionen beslutar att genomföra ett markbyte. Sibbo kommun överläter områden markerade i bilaga 2 av fastigheterna 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS sammanlagt cirka 12,1 ha och på motsvarande sätt får kommunen områden markerade i bilaga 1 av fastigheterna 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER sammanlagt cirka 3 ha och dessutom betalar Sibbo kommun skillnaden mellan markområdena med 25 000 euro. Sibbo kommun beslutar att göra ett åkeravtal på den åker som hör till fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I för tiden 1.1.2024 – 31.12.2026 för priset 275 euro per ha per år. Avtalen ska undertecknas senast 31.1.2024, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om bytevillkoren samt att göra upp byteavtalet och underteckna det.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 96**

766/10.00.01.05.00/2023

Valmistelija / Beredare: Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningssakkunnig, Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Ennakkotiedoista poiketen Maanmittauslaitos on katsonut, ettei maanvaihtoa, jossa maksettaisi aiemman päätöksen mukainen erotus voitaisi suorittaa kokonaan vapaaehtoisena tilusvaihtona kuten maankäyttöjaosto päätti 13.9.2023. Tästä syystä kunta on muuttanut ehdollista vaihtotarjousta maanomistajalle ja nyt osa aiemmin vaihtona kunnalle tulevasta maasta tehtäisi määräalan kauppana. Maanomistaja on hyväksynyt muutokset.

Muutetun ehdollisen tarjouksen mukaan kunta ostaisi noin 0,5ha määräalan (liite – bilaga 5 B alue) kiinteistöstä 753-423-0009-0107 SOLFÄLT hintaan 23 548 (noin 4,82 €/m<sup>2</sup>) ja vaihtaisi kiinteistöjen 753-423-0009-0107

SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER (liite – bilaga 1) loput maa-alat vapaaehtoisessa tilusvaihdossa.

Kunnalle tulevien kiinteistöjen alueet ovat rakentamattomia peltoja liittyen nykyiseen yksityiseen tiehen Sedäntie. Alueet ovat varattu yleiskaavassa Sipoo 2025 merkinnällä A, eli taajamatoimintojen alue ja alueet ovat merkitty kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaavoitettaviksi. Vaihdoissa tulevien kiinteistön SOLFÄLT pinta-ala olisi määräalan kaupan jälkeen 1,59 ha peltoa ja SOLÅKER noin 0,86 ha pääosin peltoa kahdella palstalla. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan olisi noin 2,55ha määräalan kaupan jälkeen. Neuvottelujen jälkeen osapuolet ovat katsoneet vaihdossa kunnalle tulevien maa-alojen yhteisarvoksi 123 000 euroa (noin 4,82 €/m<sup>2</sup>).

Vaihdossa Sipoon kunta luovuttaisi aiemman päätöksen mukaisesti noin 6,1 ha maa-alan kiinteistöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I arvo 61 298 euroa (1€/m<sup>2</sup>) ja noin 6 ha määräalan kiinteistöstä 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS arvo 60 250 euroa (1€/m<sup>2</sup>) (liite – bilaga 2) molemmat vaihdossa siirtyvät maa-alat sisältävät kiinteistöjen pinta- alan suhteelliset osuuden yhteisiin alueisiin. Molemmat määräalat ovat rakentamattomia pääosin peltoja ja ovat yleiskaavassa Sipoo 2025 merkitty MTH, eli haja-asutusalueeksi. Kunnan maksettavaksi jää vielä erotus 1 452 euroa. Sipoon kunta myös sitoutuisi tekemään lopusta kiinteistön ÅBACKA I pellosta noin 4,2 ha vuokrasopimuksen hintaan 275 eur per ha vuodessa ajalle 1.1.2024 – 31.12.2026. Tarjottu vuokra arvioidaan vastaavan kyseisen pellon tämän hetken markkinavuokraa.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja vaihtamisesta 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää suorittaa maanvaihdon ja oston.

Sipoon kunta luovuttaa liitteessä 2 merkityt alueet kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS yhteensä noin 12,1 ha ja vastaavasti Sipoon kunta saa liitteessä 1 esitetyt kiinteistöjen 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER alueet yhteensä noin 2,55 ha ja Sipoon kunta maksaa maa-alueiden arvon erotuksena 1 452 euroa.

Sipoon kunta päättää ostaa n 4 878 m<sup>2</sup> olevan määräalan kiinteistöstä 753-423-0009-0107 SOLFÄLT hintaan 23 548 euroa (n.4,82€/m<sup>2</sup>). Sipoon kunta päättää tehdä pellonvuokrasopimuksen kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I pellosta ajalle 1.1.2024 – 31.12.2026 hintaan 275 euroa per ha per vuosi. Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.01.2024, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset.

Markanvändningssektionen beslutar att genomföra ett markbyte och markköp.

Sibbo kommun överlåter områden markerade i bilaga 2 av fastigheterna 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS sammanlagt cirka 12,1 ha och på motsvarande sätt får kommunen områden markerade i bilaga 1 av fastigheterna 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER sammanlagt cirka 2,55 ha och dessutom betalar Sibbo kommun skillnaden mellan markområdena med 1 452 euro.

Sibbo kommun beslutar att köp ca 4 878m<sup>2</sup> stort ousbrutit områden pris 23 548 euro (4,82 €/m<sup>2</sup>). Sibbo kommun beslutar att göra ett arrendeavtal för åkermark på den åker som hör till fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I för tiden 1.1.2024 – 31.12.2026 för priset 275 euro per ha per år. Avtalen ska undertecknas senast 31.1.2024, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om bytevillkoren samt att göra upp byteavtalet och underteckna det.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrade förslag

Maankäyttöjaosto päättää suorittaa maanvaihdon ja oston.

Sipoon kunta luovuttaa liitteessä 2 merkityt alueet kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS yhteensä noin 12,1 ha ja vastaavasti Sipoon kunta saa liitteessä 1 esitetyt kiinteistöjen 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER alueet yhteensä noin 2,55 ha ja Sipoon kunta maksaa maa-alueiden arvon erotuksena 1 452 euroa.

Sipoon kunta päättää ostaa n 4 878 m<sup>2</sup> olevan määräalan kiinteistöistä 753-423-0009-0107 SOLFÄLT hintaan 23 548 euroa (n.4,82€/m<sup>2</sup>). Sipoon kunta päättää tehdä pellonvuokrasopimuksen kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I pellosta ajalle 1.1.2024 - 31.12.2026 hintaan 275 euroa per ha per vuosi. Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.01.2024, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset.

Tämä päätös kumoaa aikaisemman päätöksen 13.9.2023 § 86.

Markanvändningssektionen beslutar att genomföra ett markbyte och markköp.

Sibbo kommun överlåter områden markerade i bilaga 2 av fastigheterna 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS sammanlagt cirka 12,1 ha och på motsvarande sätt får kommunen områden markerade i bilaga 1 av fastigheterna 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER sammanlagt cirka 2,55 ha och dessutom betalar Sibbo kommun skillnaden mellan markområdena med 1 452 euro.

Sibbo kommun beslutar att köp ca 4 878m<sup>2</sup> stort ousbrutit områden pris 23 548 euro (4,82 €/m<sup>2</sup>). Sibbo kommun beslutar att göra ett arrenderavtal för åkermark på den åker som hör till fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I för tiden 1.1.2024 - 31.12.2026 för priset 275 euro per ha per år.

Avtalen ska undertecknas senast 31.1.2024, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om bytevillkoren samt att göra upp byteavtalet och underteckna det.

Det här beslutet upphäver det tidigare beslutet 13.9.2023 § 86.

#### Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag med teknisk korrigerings.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Vastaanotettavat, kiinteistöt Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 2 - Luovutettavat määräalat, Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 3 - Sijaintikartta Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 4 - Vuokrattava-alue Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 5 - Muutettu vastaanotettavat, Kiinteän omaisuuden osto ja vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER