

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 04.10.2023 klo 17:30 - 18:02**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatten**Käsittellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 91	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 92	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 93	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 94	Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin työpaikka-alueella, kortteli 705 tontti 3 / Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr arbetsplatsområde, kvarter 705 tomt 3, Mrec Investment Management Oy	7
§ 95	Suunnitteluvarauksen myöntäminen Boxin työpaikka-alueella, kortteli 850 tontit 1, 2 ja 3 / Tilldelning av planeringsreservation av tomt på Box arbetsplatsområde, kvarter 850 tomter 1, 2 och 3, Posti Group Suomi Oy	9
§ 96	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	11
§ 97	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	17
§ 98	Ilmoitusasiat / Delgivningar	18
§ 99	Lisäajan myöntäminen sopimuksen allekirjoittamiselle rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentämisestä Sipoonlahden liikealueella, kortteli 101, tontti 10, 753-414-0003-0152 / Beviljande av tilläggstid för undertecknande av avtalet över förlängning av byggnadsförpliktelse, kvarter 101, tomt 10, 753-414-0003-0152	19



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:30 - 18:02	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:30 - 18:02	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:30 - 18:02	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:30 - 18:02	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:30 - 18:02	jäsen/medlem	etänä distans
	Oljemark Karl-Erik	17:30 - 18:02	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:30 - 18:02	jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:30 - 18:02	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	von Flittner Maria	17:30 - 18:02	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	17:30 - 18:02	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Andersson Albert	17:30 - 18:02	esittelijä/föredragande	
	Sirén Lari	17:30 - 18:02	asiantuntija/sakkunnig	
	Eloranta Katja	17:10 - 18:02	pöytäkirjanpitäjä/protokollföreläsare	
		Sepperi Toni	17:30 - 18:02	asiantuntija/sakkunnig
	Lehtonen Mika	17:30 - 18:02	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollföreläsareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 91 - 99

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratRitva Tarvainen
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareMia Wikström
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
12.10.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 12.10.2023.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 91

04.10.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 91**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 92

04.10.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 92**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Mia Wikström.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Mia Wikström.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 93

04.10.2023

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 93

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan ja lisälistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan och tilläggslistan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 94

04.10.2023

Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin työpaikka-alueella, kortteli 705 tontti 3 / Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr arbetsplatsområde, kvarter 705 tomt 3, Mrec Investment Management Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 94

915/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Toni Sepperi toni.sepperi@sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Mrec Investment Management Oy:n kanssa kesän 2023 aikana teollisuustontin myymisestä Bastukärrin työpaikka-alueella. Neuvotteluja on käyty Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan mukaisesta tontista 3 korttelissa 705. Myytävä alue on esitetty Liitteessä 2.

Alueella on voimassa Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaava BA1, joka on hyväksytty 26.5.2008 ja Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos BA3, joka on hyväksytty 15.4.2013. Myytävän tontin pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria tontille saa rakentaa tehokkuusluvun $e = 0,5$ mukaisesti, eli noin 21 500 kerrosneliometriä. Tontin ostaja vastaa tontin muodostamisesta kiinteistötoimituksessa.

Mrec Investment Management Oy:n kanssa on pidetty koordinaatiokokous 18.8.2023, jossa yhtiö on esitellyt alueelle toteutettavaa hanketta ja Mrec Investment Management Oy:lle on annettu aluetta koskeva suullinen suunnitteluvaraus. Yhtiön tarkoituksena on toteuttaa alueelle logistiikkakeskushanke, jonka on tarkoitus valmistua joulukuussa 2024. Hankkeelle on tarkoitus hakea rakennuslupa joulukuussa 2023.

Myytävä alue on Rudus Oy:n hallinnassa maanvuokrasopimuksella 30.11.2023 saakka ja tontin hallintaoikeus luovutetaan Mrec Investment Management Oy:lle 1.12.2023. Mrec Investment Management Oy on neuvotellut hallintaoikeuden siirtymiseen liittyvistä yksityiskohdista Rudus Oy:n kanssa.

Alueesta on teetetty 2.6.2021 päivätty ulkopuolinen arvio markkina-arvon määrittämiseksi, jonka perusteella kaupan kohteena olevan tontin markkina-arvo on 1 800 000 euroa, eli noin 85 euroa kerrosneliometriltä.

Liitteet / Bilagor

Liite – Bilaga 1: Sijaintikartta

Liite – Bilaga 2: Kartta myytävästä alueesta

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta myy Liitteen 2 mukaisen noin 4,3 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöistä LJUNGARS 753-421-0007-0084 ja LJUNGARS 2 753-421-0007-0280 Mrec Investment Management Oy:lle



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 94

04.10.2023

perustettavan yhtiön lukuun kauppahinnalla 1 800 000 euroa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.1.2024 mennessä. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja sekä sopimaan muista kaupan ehdoista kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun säljer ett cirka 4,3 hektar stort område av fastigheten LJUNGARS 753-421-0007-0084 och LJUNGARS 2 753-421-0007-0280 enligt bilaga 2 till Mrec Investment Management Oy för ett under bildning varande bolags räkning för köpesumman 1 800 000 euro.

Köpebrevet ska undertecknas senast 31.1.2024. Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert befullmäktigas, två tillsammans, att utarbeta och underteckna ett köpebrev enligt detta beslut samt förhandla om andra köpevillkor enligt kommunens principer för tomtöverlåtelse.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1: Sijaintikartta

Liite 2: Kartta tontista



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 95

04.10.2023

**Suunnitteluvarauksen myöntäminen Boxin työpaikka-alueella, kortteli 850 tontit 1, 2 ja 3 /
Tilldelning av planeringsreservation av tomt på Box arbetsplatsområde, kvarter 850 tomter 1, 2
och 3, Posti Group Suomi Oy**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 95

916/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Toni Sepperi toni.sepperi@sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Posti Group Suomi Oy:n kanssa kesän 2023 aikana teollisuustontin myymisestä Boxin työpaikka-alueella. Neuvotteluja on käyty Boxin työpaikka-alueen mukaisista tonteista 1, 2 ja 3 korttelissa 850. Myytävä alue on esitetty Liitteessä 2.

Alueella on voimassa Boxin työpaikka-alueen asemakaava BOX2, joka on hyväksytty 7.11.2016. Myytävän tontin pinta-ala on noin 18,4 hehtaaria ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 100 000 kerrosneliometriä. Tontin ostaja vastaa tontin muodostamisesta kiinteistötoimituksessa.

Posti Group Suomi Oy:n kanssa on pidetty koordinaatiokokous 28.8.2023, jossa yhtiö on esitellyt alueelle toteutettavaa hanketta. Yhtiön tarkoituksena on toteuttaa alueelle logistiikkakeskushanke, jonka rakentaminen käynnistyy vuoden 2025 aikana. Posti Group Suomi Oy on pyytänyt, että Sipoon kunta myöntäisi yhden vuoden pituisen suunnitteluvarauksen Liitteen 2 mukaiseen noin 18,4 hehtaarin suuruiseen alueeseen. Perusteena poikkeuksellisen pitkälle suunnitteluvarausajalle on hankkeen laajuus ja alueelle ennen rakentamisen aloittamista tehtävien tarvittavien selvitysten ja tutkimusten laajuus.

Liitteet / Bilagor

Liite – Bilaga 1: Sijaintikartta

Liite – Bilaga 2: Kartta myytävästä alueesta

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myöntää suunnitteluvarauksen Liitteen 2 mukaiseen noin 18,4 hehtaarin suuruiseen alueeseen Posti Group Suomi Oy:lle. Suunnitteluvaraus on voimassa yhden vuoden ja suunnitteluvaraus päättyy 22.10.2024.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beviljar planeringsreservering för ett cirka 18,4 hektar stort område enligt bilaga 2 till Posti Group Finland Ab. Planeringsreserveringen är i kraft ett år och löper ut 22.10.2024.

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 95

04.10.2023

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1: Sijaintikarta

Liite 2: Kartta tontista



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	13.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 96	04.10.2023

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 m². Neuvottelujen jälkeen osapuolet ovat katsoneet kiinteistöjen hinnaksi 146 548 euroa (noin 4,82 €/m²).

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 kiinteöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I arvo 61 298 euroa (1€/m²) ja noin 6 ha määräalan kiinteöstä 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS arvo 60 250 euroa (1€/m²) (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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	13.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 96	04.10.2023

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 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 vaihtosopimus.

Markanvändningssektionen beslutar att genomföra ett markbyte. 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 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	13.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 96	04.10.2023

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 €/m²) 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. Vaihdossa 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 €/m²).

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€/m²) ja noin 6 ha määräalan kiinteistöstä 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS arvo 60 250 euroa (1€/m²) (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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	13.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 96	04.10.2023

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.

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 m² olevan määräalan kiinteistöistä 753-423-0009-0107 SOLFÄLT hintaan 23 548 euroa (n.4,82€/m²). Sipoon kunta päättää tehdä pellonvuokrasopimuksen kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I pellostä 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 878m² stort ousbrutit område pris 23 548 euro (4,82 €/m²). 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	13.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 96	04.10.2023

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 m² olevan määräalan kiinteistöistä 753-423-0009-0107 SOLFÄLT hintaan 23 548 euroa (n.4,82€/m²). 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 878m² stort ousbrutit områden pris 23 548 euro (4,82 €/m²). 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	13.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 96	04.10.2023

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.

Päätös / 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



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 97

04.10.2023

Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 97**

10/00.00.01.03/2023

Valmistelija / Beredare: hallintosihteeri / förvaltningssekreterare, Katja Eloranta, katja.eloranta(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 8.9.2023 - 28.9.2023

Liite Bilaga 2 - Syyskuun 2023 aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 98

04.10.2023

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 98

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 99

04.10.2023

Lisääajan myöntäminen sopimuksen allekirjoittamiselle rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä Sipoonlahden liikealueella, kortteli 101, tontti 10, 753-414-0003-0152 / Beviljande av tilläggstid för undertecknande av avtalet över förlängning av byggnadsförpliktelse, kvarter 101, tomt 10, 753-414-0003-0152

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 04.10.2023 § 99

925/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / Markanvändningsingenjör
Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Oy Niem Ab on pyytänyt lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi yhtiön kunnalta 29.4.2019 ostaman kiinteistön 753-414-0003-0152 osalta. Hakijalle on myönnetty kaksi kertaa lisäaikaa, joista jälkimmäisen lisäaikapäätöksen (kunnanhallitus 22.5.2023 § 168) ehtona on, että asiasta tehdään kirjallinen sopimus. Oy Niem Ab on pyytänyt myös rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sopimussakon poistamista tai kohtuullistamista. Tähän liittyvästä päätöksestä (kunnanhallitus 12.6.2023 § 225) on yhtiö esittänyt oikaisuvaatimuksen, jonka käsittely on vielä kesken. Kunnanhallituksen päätöksen 22.5.2023 § 168 mukainen sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä on päätöksen mukaan allekirjoitettava viimeistään 30.9.2023. Koska asian käsittely on oikaisuvaatimuksen myötä kesken, on Oy Niem Ab pyytänyt lisäaikaa sopimuksen allekirjoittamiselle. Koska sopimus tulee sisältämään myös sopimussakkoa koskevia kohtia, on tarkoituksenmukaista antaa lisäaikaa sopimuksen allekirjoittamiselle.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se päättää pidentää kunnanhallituksen päätöksen 22.5.2023 § 168 mukaista määräaikaa rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä 31.12.2023 saakka tehtävän sopimuksen allekirjoittamiseksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att besluta förlänga tiden för byggnadsförpliktelsen till 31.12.2023 i enlighet med kommunstyrelsens beslut 22.5.2023 § 168 för undertecknande av avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

10/2023

20

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 99

04.10.2023

Liitekartta kiinteistön 753-414-0003-0152 sijainti



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 91, § 92, § 93, § 97, § 99

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 94, § 95, § 96****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00–16.00
perjantai klo 8.00–14.00.



Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.