

Maankäyttösopimus 1, BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosa / Markanvändningsavtal 1, BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 19.05.2025 § 174

553/10.00.01.04/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Maankäyttösopimus on Sipoon maapoliittisen ohjelman mukainen sopimus, jolla kunta perii maanomistajalta osuuden asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Maankäyttösopimukset ovat maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuun jakautumista, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista. Yleisten alueiden vastikkeettoman luovutuksen lisäksi sopimuskorvauksen lähtökohtana on 50 % osuus sopimusalueen arvonnoususta.

Maankäyttösopimus koskee BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan aluetta, joka sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa Bastukärren työpaikka-alueella.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä 90 000 k-m², josta 60 000 k-m² muodostuu maanomistajan kiinteistöille eli sopimusalueelle. Sopimusalue maanomistajan osalta on kooltaan noin 127 521 m². Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt joko kokonaan tai osittain, 753-421-0012-0011 ÄLGHAGEN, 753-421-0012-0015 GRANKULL, 753-421-006-0192 GRANKULL I.

Maankäyttösopimus tehdään Svenska Småbruk och Egna Hem Ab:n kanssa ja se koskee kiinteistöjä 753-421-0012-0011 ÄLGHAGEN, 753-421-0012-0015 GRANKULL, 753-421-006-0192 GRANKULL II. Maankäyttösopimuksen perusteella asemakaavasta tullaan perimään maankäyttömaksua seuraavanlaisesti:

Maankäyttömaksu = (uuden tontin arvo eli tuleva arvonnousu – vanhan tontin arvo eli alueen nykyarvo). Alueen nykyinen arvo perustuu alueen viimeaikaisiin kauppoihin ja yleiseen hintatasoon, jotka maanomistaja on yhteisissä neuvotteluissa hyväksynyt. Maankäyttömaksu pohjautuu voimassaolevaan ja kunnanhallituksen hyväksymään (25.03.2024 § 80) ulkopuolisen arvioinnin perusteella laadittuun tonttintahintavyöhykehinnointiluun, jossa tämän alueen kerrosalaneliöhinna on määritetty 100 €/k-m². Näin ollen, maankäyttömaksun suuruudeksi saadaan 1 443 125,40 euroa.

Maankäyttösopimuksessa on sovittu kiinteistökaupan esisopimuksesta osapuolten kesken, jossa maanomistaja yhteisten neuvottelujen lopputuloksena luovuttaa seuraavat alueet kunnalle vastikkeetta:

- n. 471 m² suuruisen määräalan katualueesta kiinteistöstä 753-421-0012-0015 GRANKULL
- n. 1573 m² suuruisen määräalan yleisen tien alueesta kiinteistöstä 753-421-0012-0015 GRANKULL
- n. 2662 m² suuruisen määräalan suojaviheralueesta kiinteistöstä 753-421-0012-0015 GRANKULL

- n. 2173 m² suuruisen määräalan katualueesta 753-421-006-0192 GRANKULL I
- n. 4065 m² suuruisen määräalan yleisen tien alueesta kiinteistöstä 753-421-0012-0011 ÄLGHAGEN
- n. 2512 m² suuruisen määräalan suojaviheralueesta kiinteistöstä 753-421-0012-0011 ÄLGHAGEN

Alueelle on myös solmittu Svenska Småbruk och Egna Hem Ab:n edustajan Nordic Icon Consulting Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimus 23.10.2024, jota molemmat osapuolet (Sipoon kunta ja Nordic Icon Consulting Oy) haluavat muuttaa siltä osin, että kaupan kohteena on vain määräala kaavanmukaisesta teollisuustontista (n. 4455 m²) eikä suojaviheralue (n. 1187 m²) siirry osana kauppaa. Nordic Icon Consulting Oy suostuu yllä olevaan muutokseen.

Toimivalta: Sipoon kunnan hallintosäännön 23 §:n mukaisesti maankäytösopimusten hyväksymisestä päättää kunnanhallitus, silloin kun sopimuksen arvo on alle 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäytösopimusluonnoksen.

Lisäksi kunnanhallitus päättää muuttaa aluetta koskevaa kiinteistökaupan esisopimusta Nordic Icon Consulting Oy:n kanssa, joka toimii Svenska Småbruk och Egna Hem Ab:n edustajana.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukaiset sopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.8.2025.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna markanvändningsavtalutkastet som är som bilaga.

Dessutom beslutar kommunstyrelsen att ändra föravtalet om fastighetsköp som gäller området med Nordic Icon Consulting Oy, som representerar Svenska Småbruk och Egna Hem Ab.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalen enligt bifogad bilaga och att göra korrigeringar av tekniska slag till den. Avtalen ska skrivas under senast 31.8.2025.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maankäyttösopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - Sopimusalue

Liite Bilaga 3 - Asemakaavaehdotus BA5

Liite Bilaga 4 - Esisopimus 23.10.2024

Liite Bilaga 5 - Esisopimusluonnos Nordic Icon Consulting Oy

Liite Bilaga 6 - Esisopimusluonnos Svenska Småbruk Och Egna Hem Ab