

Muutos kunnanhallituksen päätökseen 29.11.2021 § 373 TM 1 Puu-Talma asemakaava-alueen tontinluovutusperiaatteet / Ändring av kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373 Principer för tomtöverlåtelse på TM1 Trä-Tallmo detaljplanområde

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025 § 39

998/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / Markanvändningsingenjör
Maija Lähti, maija.lahti(at)sipoo.fi

Sipoon kunta ja Talonpoikaiskulttuurisäätiö ovat 12.5.2020 allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen Puu-Talman alueen kaavoituksesta. Yhteistyösopimuksessa on sovittu mm. tonttien varaamisesta perinnerakentamishankkeita varten. Kunnanhallitus on tehnyt Puu-Talman tonteista tontinluovutusperiaatepäätöksen 29.11.2021 § 373. Päätöksen mukaan tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten kaavoitusvaiheessa sekä vuosi sen jälkeen, kun alueen kunnallistekniikka on rakentunut ja tontit laitettu uudelleen myyntiin. Tonttien varaus oli siten kaksivaiheinen. Ensimmäisen varausvaiheen aikana alueen asemakaavoitus oli käynnissä, ja yksittäisten perinnerakentamisprojektien vaatimuksia olisi ollut mahdollista ottaa huomioon kaavassa. Tontit oli varattavissa tässä vaiheessa hakemusten perusteella. Hakemusten perusteella tehtiin tonttipäällikön päätöksen 7.3.2022 § 17 mukainen pisteytys, jonka perusteella tontit olisi luovutettu. Tässä vaiheessa tonteista tuli yksi varaus, joka myöhemmin peruuntui.

Tontinluovutusperiaatteiden mukaan, mikäli ensimmäisen hakuprosessin jälkeen alueelle jää vapaita tontteja, luovutetaan ne perinnerakentamiseen vapaamuotoisten ja hyväksytyjen hakemusten perusteella suoraan ilman erillistä hakumenettelyä ja pisteytystä. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut yksi vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m². Tonttien varausmaksu on ollut 5 % myyntihinnasta.

Puu-Talman kunnallistekniikka on valmistunut kesällä 2025 ja lohkomisen jälkeen tontit ovat valmiita luovutettavaksi.

Muuttuneen yleisen taloustilanteen vuoksi tonttien kysyntä on yleisesti ollut aiempaa hiljaisempaa ja kohdistunut helpommin rakennettaviin kohteisiin. Tästä syystä kunta on neuvotellut Talonpoikaiskulttuurisäätiön kanssa sopimuksen muuttamisesta siten, että kortteleiden 31104, 31107 ja 31108 tontit vapautetaan myös muuhun, kun perinnetalorakentamisprojekteja varten. Korttelit 31110, 31106, 31105 ja 31103 ovat edelleen varattuja perinnetalorakentamista varten vuoden tonttien myyntiin tulosta. Alueen kaava ohjaa rakentamista voimakkaasti ulkonäöllisesti perinnetalorakentamisen kaltaiseksi, jolloin tonttien myynti myös muille, kuin perinnerakentajille ei vaikuttaisi alueen haluttuun ulkoasuun.

Sipoon kunnan luovuttamille omakotitalotonteille tavanomaista korkeampi 5 % varausmaksu ei ole enää ajankohtainen, koska 1.varausvaihe, jossa yksittäisten projektien vaatimukset olisi ollut mahdollista ottaa kaavoituksessa jossain määrin huomioon, on päättynyt, eikä varaajia ole

syytä enää sitouttaa normaalia tontinvarausta enempää. Varausmaksu voi siten olla Sipoon kunnan omakotitonteilta normaalisti vaatima 500 €.

Alueelle on tehty hinta-arvio vuonna 2017. Tällöin AO-tonttimaan arvoksi alueella on arvioitu 80 €/maa-m². Tätä arvoa on käytetty alueen tontinluovutusperiaatteita päätettäessä. Tuoreen GEM Valuation Oy:n tekemän kiinteistöarvion mukaan Puu-Talman alueella AO-tonttien arvo on 200 €/k-m². Tässä viimeisimmässä arviossa on otettu huomioon alueen rakentamisolosuhteet ja kaavan erityispiirteet. Hinta-arvion tarkkuus on ilmoitettu olevan +/- 20 %, koska alueen arviointi on haastavaa kaavan erityispiirteistä johtuen. Arviossa on huomioitu ainoastaan asuinrakennusten rakennusoikeus. Koska kaava sallii talousrakennusoikeuden tavallista laajemman käytön, mm. lämpimien työskentelytilojen rakentamisen talousrakennuksille osoitetuille alueille, on perusteltua käyttää korotettua hintaa 240 €/k-m², joka on vielä hinta-arvion sisällä. Tällöin hinta maa-m²:n mukaan laskettuna olisi noin 45 - 50 €/maa-m² riippuen tontin rakennusoikeudesta.

Tontinluovutusperiaatepäätöksessä mainitaan, että tonteista veloitetaan kaupan yhteydessä 1090 euroa lohkomiskustannuksia. Tontteja ei ole vielä lohkottu ja lohkomisista vastaa Sipoon kunnan alueella Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen hinnasto on muuttunut periaatepäätöksen jälkeen, ja uuden hinnaston mukaiset lohkomiskustannuksen olisivat enintään 0,1 ha:n tontista 1230 € ja sitä suuremmasta alle hehtaarin tontista 1460 €.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallituksen päätöstä 29.11.2021 § 373 muutetaan seuraavasti:

Kortteleiden 31104, 31107 ja 31108 AO-tontit vapautetaan heti varattavaksi myös muuhun TM1 Puu-Talman asemakaavan ja rakentamistapaohjeen sallimaan rakentamiseen kuin vain perinnetalorakentamiseen. Kortteleiden 31110, 31106, 31105 ja 31103 tontit ovat edelleen varattu ainoastaan siirrettäville perinnetaloille ja perinnemenetelmin rakennettaville olemassa olevien perinnetalojen kopioille. Tämä varaus on voimassa vuodontonttien myyntiin tulosta.

Tonttien varausmaksu on kaikilla alueen AO-tonteilla 500 € / tontti.

Alueen AO-tontin myydään kiinteään hintaan 240 € /k-m².

Kortteleiden 31104, 31107 ja 31108 tontit myydään varausjärjestyksessä. Varaukset tehdään ainoastaan Sipoon kunnan Oma asiain kautta myynnin alettua.

Kortteleiden 31110, 31106, 31105 ja 31103 myynnissä noudatetaan kunnanhallituksen päätöstä 29.11.2021 § 373 eli tontit varataan hakemusten perusteella perinnetalorakentamista varten hakemusten saapumisjärjestyksessä. Hakeminen tapahtuu Sipoon kunnan Oma asiain kautta.

Tontin ostajilta veloitetaan lohkomiskustannukset Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaan.

Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön välistä 12.5.2020 allekirjoitettua yhteistyösopimusta muutetaan edellä mainituilta osin liitteenä olevan muutossopimusluonnoksen mukaisesti.

Muutoin noudatetaan kunnanhallituksen päätöstä 29.11.2021 § 373.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Alueen AK-, P- ja AP-tontit myydään Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373 förändras på följande sätt:

AO-tomterna i kvarteren 31104, 31107 och 31108 frigörs omedelbart för reservation även för annat ändamål enligt detaljplanen än till byggande med traditionella metoder. Tomterna i kvarteren 31110, 31106, 31105 och 31103 är fortfarande reserverade enbart för flyttbara traditionellt hus och kopior av befintliga traditionellt hus som byggs med traditionella metoder. Denna reservation gäller i ett år från början av försäljningen.

Reservationssavgiften för tomterna är 500 € per tomt på alla AO-tomter i området.

Områdets AO-tomt säljs till ett fast pris på 240 € /v-m2.

AO-tomterna i kvarteren 31104, 31107 och 31108 säljs i reservationsordning. Reservationer görs endast via Sibbo kommuns Mina Tjänst när försäljningen har påbörjats.

För försäljning av tomterna i kvarteren 31110, 31106, 31105 och 31103 tillämpas kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373, vilket innebär att tomterna reserveras på basis av ansökningar för byggande av traditionshus. Reservationer görs endast via Sibbo kommuns Mina Tjänst när försäljningen har påbörjats.

Köpare debiteras för styckningskostnader enligt Lantmäteriverkets prislista.

Samarbetsavtalet mellan Sibbo kommun och Talonpoikaikulttuurisäätiö, undertecknat den 12.5.2020, ändras i enlighet med det bifogade utkastet i de ovan nämnda delarna.

I övrigt följs kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373.

Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna ändringsavtalet enligt det bifogade avtalsutkastet.

Områdets AK-, P- och AP-tomter säljs i enlighet med Sibbo kommuns gällande förvaltningsstadga.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Muutossopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - Puu-Talma perinnetalorakentamiselle varatut tontit