



993/10.00.01.05.00/2025

Kiinteän omaisuuden vaihto, kiinteistö 753-412-0006-0033 ALVARSKOG ja määräala kiinteistöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja kiinteistö 753-423-0002-0093 LADÄNGEN II / Fastighetsbyte, fastigheten 753-412-0006-0033 ALVARSKOG och outbrutet området från fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och fastigheten 753-423-0002-0093 LADÄNGEN II

Perustelu / Motivering

Sipoon kunta on neuvotellut maanomistajan kanssa maakaaren (540/1995) 4 luvun 1 §:n mukaisesta kiinteistöjen vaihdosta.

Sipoon kunnan luovuttama kiinteistö ALVARSKOG ja määräala kiinteistöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I sijaitsevat Nikkilän keskustasta pohjoiseen hieman yli 2 kilometrin päässä. Molemmat luovutettavat kohteet on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 merkinnällä A eli taajamatoimintojen alueeksi. Kiinteistö 753-412-0006-0033 ALVARSKOG luovutetaan maanomistajalle metsätalouteen soveltuvana maana ja noin 4,2 ha suuruinen määräala viljelyskäyttöön. Kyseinen määräala on jo ennaltaan vuokrattu pellonviljelyyn samalle maanomistajalle. Kiinteistön 753-412-0006-0033 ALVARSKOG pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 12,3478 hehtaaria.

Vaihdon myötä Sipoon kunnalle luovutettava kiinteistö 753-423-0002-0093 LADÄNGEN II sijaitsee Nikkilän keskustasta itään noin 1,5 kilometrin päässä Degerbergetin alueella. Kiinteistö sijaitsee tulevan Laaksosuo asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 merkinnällä A eli taajamatoimintojen alueeksi. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4,0950 hehtaaria.

Luovutettavat kohteet on arvioitu niiden soveltuvan käyttötarkoituksen mukaan, näin ollen metsämaana, viljelysmaana tai raakamaana. Vaihtokohteiden arvojen määrittämisen apuna on käytetty Maanmittauslaitoksen peltomaan mediaanihintaa Etelä-Suomesta sekä UPM:n metsänarvolaskuria metsäkiinteistön osalta. Tämän vaihtokaupan myötä pellonvuokrasopimus määräalan osalta puretaan, sen omistuksen siirtyessä maanomistajalle. Asiasta sovitaan tarkemmin varsinaisessa kauppakirjassa. Kiinteistön 753-423-0002-0093 LADÄNGEN II arvioitiin raakamaan hinnalla alueella tehtyihin vastaavanlaisiin kauppoihin perustuen.

Vaihtokohteiden osuudet yhteisiin alueisiin eivät siirry osana vaihtokauppaa.



Tonttipäällikkö / Tomtchef

10.10.2025

§ 96/2025

Vaihtokohteiden alueella tehtyihin kauppoihin sekä yhteisiin neuvotteluihin perustuen osapuolet ovat päätyneet yhteiseen näkemykseen, että Sipoon kunnan omistuksessa oleva kiinteistö 753-412-0006-0033 ALVARSKOG on arvoltaan 160 000 euroa (noin 1,29 €/m²) ja noin 4,2 ha suuruinen määräala arvoltaan 50 000 euroa (noin 1,16 €/m²) ja maanomistajan kiinteistö 753-423-0002-0093 LADÄNGEN II on arvoltaan 197 000 euroa (noin 4,81€/m²). Omaisuuserien arvon eroista johtuen, maanomistaja maksaa vaihdossa välirahaa 13 000 euroa.

Sipoon kunta on tehnyt edellä mainitun mukaisen ehdollisen vaihtotarjouksen, jonka maanomistaja on hyväksynyt.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kohdekartta kunnan luovuttamista vaihtokohteista

Liite Bilaga 2 – Kohdekartta maanomistajan luovuttamasta vaihtokohteesta

Liite Bilaga 3 – Sijaintikartta vaihtokaupan kohteista

Toimivalta / Befogenhet

Hallintosäytä 18 §, Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäytä, 3. alakohtainen osa, kohta 3.4.2

Päätös / Beslut

Sipoon kunta päättää suorittaa kiinteistöjen vaihdon ja luovuttaa maanomistajalle kiinteistön 753-412-0006-0033 ALVARSKOG ja noin 4,2 ha suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I. Vastikkeena maanomistaja luovuttaa kiinteistön 753-423-0002-0093 LADÄNGEN II ja maksaa välirahana 13 000 euroa Sipoon kunnalle.

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2026, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistövaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Lankinen Juhani

Tonttipäällikkö / Tomtchef

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.
Dokumentet har undertecknats elektroniskt.



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Viranhaltijapäätös
Tjänsteinnehavarbeslut

Tonttipäällikkö / Tomtchef

10.10.2025

§ 96/2025

Lisätietoja /

Tilläggsuppgifter

Maankäyttöasiantuntija Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff@sipoo.fi

Nähtävillöolo /

Framläggande

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.10.2025.

Detta beslut publicerades i det allmänna datanätet 10.10.2025.



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kunnanhallitus
Lukkarinmäentie 2
PL 7, 04131 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua otteen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi

- vaatimuksen tekijän nimi ja postiosoite
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaista
- oikaisuvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä tarkoituksenmukaisuus- että laillisuusperusteella.



ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt.

Omprövningsmyndighet

Kommunstyrelse
Klockarbackavägen 2
PB7, 04131 Sibbo
registrering@sibbo.fi

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning.

En *part* anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att brevet avsändes, om inte något annat visas. Då beslutet delges elektroniskt anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter det att meddelandet avsändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet finns tillgänglig i det allmänna datanätet.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), och
- kommunmedlemmar.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- namnet på samt postadress för den som har begärt omprövning
- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

Man kan begära omprövning på både laglighetsgrund och ändamålsenlighetsgrund.