



461/10.00.01.05.00/2026

**Kiinteän omaisuuden vaihtaminen, määräalat kiinteistöistä 753-423-0007-0218 Solhyddan ja 753-423-0007-0206 ÖSTANÅ / Fastighetsbyte, outbrutna områden av fastigheterna 753-423-0007-0218 Solhyddan och 753-423-0007-0206 ÖSTANÅ**

Perustelu / Motivering

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

Sipoon kunnan omistuksessa oleva noin 70 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteöstä 753-423-0007-0206 ÖSTANÅ on tällä hetkellä osa rakennuskaavassa N23 merkittyä AK-1-tonttia 3 korttelissa 11011. Samoin maanomistajien omistama määräala kiinteöstä 753-423-0007-0218 Solhyddan on osa rakennuskaavassa N23 merkittyä AK-1-tonttia 4 korttelissa 11011. Molemmat määräalat sijaitsevat siis rakennuskaavan N23 alueella, jossa ne ovat merkitty AK-1 eli asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa tehokkuusluku on e=0,30.

Sipoon kunnan omistuksessa oleva määräala ei nykyisiltä ominaisuuksiltaan palvele kunnan tarpeita, vaan se on järkevämpää liittää osaksi maanomistajien tonttia. Maanomistajat ovat osoittaneet kiinnostuksensa hankkia kunnan omistama tontin osa itselleen.

Kunnan ja maanomistajien omistamien määräalojen arvot perustuvat vuoden 2024 tonttintahintavyöhykehintoihin, joissa AK-rakennusoikeuden arvoksi katsottiin 200 euroa/k-m<sup>2</sup>. Uudet tonttintahintavyöhykehinnat tulivat voimaan 1.5.2026, mutta tämän vaihtokaupan neuvottelut aloitettiin ennen tätä ajankohtaa, joten vaihdossa sovelletaan vanhempia, neuvotteluajankohdan aikaisia tonttintahintavyöhykehintoja. Maanomistajan luovuttaman määräalan arvo on siten 23 760 euroa ja kunnan luovuttaman määräalan arvo on 4 200 euroa.

Sipoon kunnan luovuttaessa edellä mainitun määräalan kiinteöstä 753-423-0007-0206 ÖSTANÅ ja maanomistajien luovuttaessa edellä mainitun määräalan kiinteöstä 753-423-0007-0218 Solhyddan, omaisuuserien arvon eroista johtuen, Sipoon kunta maksaa välirahana 19 560 euroa.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Vaihtokohteiden kartta



Tonttipäällikkö / Tomtchef

19.05.2026

§ 33/2026

Toimivalta / Befogenhet

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, kohta 3.5

Päätös / Beslut

Päätän, että Sipoon kunta luovuttaa noin 70 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-423-0007-0206 ÖSTANÅ maanomistajille. Vastikkeena maanomistajat luovuttavat noin 396 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-423-0007-0218 Solhyddan. Vaihtokohteiden arvojen erotuksesta johtuen, Sipoon kunta maksaa välirahaa 19 560 euroa.

Vaihtokirja on allekirjoitettava viimeistään 20.9.2026, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista vaihdon ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan vaihtokirja. Jos vaihto suoritetaan kiinteistövaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan vaihtokirja.

Jag beslut att Sibbo kommun överlåter outbrutet område med en areal 70 m<sup>2</sup> till markägarna av fastigheten 753-423-0007-0206 ÖSTANÅ. Som ersättning överlåter markägarna outbrutet område med en areal 396 m<sup>2</sup> av fastigheten 753-423-0007-0218 Solhyddan. På grund av skillnaden i värde mellan bytesobjekten betalar Sibbo kommun en mellanskillnad på 19 560 euro.

Bytesbrevet ska undertecknas senast 20.9.2026, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att förhandla om bytesvillkoren samt att göra upp bytesbrevet och underteckna det. Om bytet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna bytesbrevet.

Lankinen Juhani  
Tonttipäällikkö / Tomtchef

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.  
Dokumentet har undertecknats elektroniskt.

Lisätietoja /



Sipoon kunta  
Sibbo kommun

**Viranhaltijapäätös**  
**Tjänsteinnehavarbeslut**

Tonttipäällikkö / Tomtchef

19.05.2026

§ 33/2026

Tilläggsuppgifter

Maankäyttöasiantuntija Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff@sipoo.fi

Nähtävillöolo /  
Framläggande

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.05.2026.  
Detta beslut publicerades i det allmänna datanätet 19.05.2026.



## 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.

### Omrövningsmyndighet

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

### Tidsfrist för begäran om omprövning

Omrövning 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

Omrövning får begäras av:

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

### Omrövningsbegärans form och innehåll

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

I omrövningsbegäran 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.