

Kiinteän omaisuuden vuokraus, kiinteistöt 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1, Pähkinälehdon asemakaava-alue / Utarrendering av fast egendom, fastigheter 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1, Hassellundens detaljplaneområde, Basso Building Systems Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 101

1340/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(a)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut oheisen liitekartan mukaisten tonttien 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1 vuokraamisesta Basso Building Systems Oy:lle perustettavien As Oy:iden lukuun. Tontit sijaitsevat Pähkinälehdon asemakaava-alueella Söderkullassa. Tontin 753-414-0001-0169 K537T3 koko on 3262 m² ja sillä on rakennusoikeutta 2400 k-m². Tontin 753-414-1-173 K537T1 koko on 3731 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3750 k-m². Molemmat tontit ovat varattu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen kaavamerkinnällä AK-1. Tonttia 753-414-0001-0169 K537T3 rasittaa 2 m leveä kulkuoikeus, jonka oikeutettuna on kiinteistö 753-414-0001-0170.

Basso Building Systems Oy on kivirakentamiseen erikoistunut yritys. Tämän päätöksen mukaiset kiinteistöt ovat olleet varattuina ARA-kohteena Basso Building Systems Oy:lle jo vuonna 2017, jolloin yhtiö laati molemmille tonteille suunnitelmat ja niille myönnettiin rakennusluvut. ARA-ehdon toteutumattomuuden vuoksi kiinteistökaupat kuitenkin peruuntuivat.

Basso Building Systems Oy tarjoaa kiinteistöille uutta hanketta samoilla suunnitelmilla toteutettuna. Vuoden 2017 hankkeeseen verrattuna hanke on muuttunut siten, että toteutettavat asunnot ovat kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja suunnitelmia on muutettu niin, että asuntojen keskikokoa kasvatetaan ja yksiöiden määrää pienennetään. Kyseessä ei ole siis ARA-kohde. Asuntojen määrä on noin 120 kpl. Toimija sitoutuu toteuttamaan hankkeen huoneistotyyppijakauman seuraavasti: 1h 40%, 2h 20 % ja 3-4h 40 %. Hankkeesta on pidetty koordinaatiokokous ja hanke sekä edellä mainittu huoneistotyyppijakauma on hyväksytty kokouksessa.

Tonttien kauppahinta on 225 €/k-m². Tontin K537T3 hinta olisi siten 540 000 euroa ja tontin K537T1 hinta olisi 843 750 euroa. Hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan vuonna 2019 tekemään arvioon Pähkinälehdon asemakaavan tonttien markkina-arvosta. Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontin vuosivuokra on 6 % sen kauppahinnasta. Tontin K537T3 vuosivuokra on siten 32 400 euroa / vuosi ja tontin K537T1 vuosivuokra on 50 625 €. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tonttien vuokra-aika on Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 50 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokraamisesta yli 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga: Kartta vuokrattavista tonteista

Liite / Bilaga: Tonttihakemus

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa Pähkinälehdon asemakaava-alueelta kiinteistöt 753-414-1-169 K537T3 ja 753-414-1-173 K537T1 Basso Building Systems Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai osoittamilleen tahoille. Hankkeen rakennuslupa tulee olla vireillä ennen vuokrasopimuksen tai vuokrasopimusten allekirjoittamista.

Kiinteistön 753-414-1-169 K537T3 vuosivuokra on 32 400 euroa. Kiinteistön 753-414-1-173 K537T1 vuosivuokra on 50 625 euroa. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus / vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.5.2022. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus / vuokrasopimukset.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar fastigheter 753-414-1-169 K537T3 ja 753-414-1-173 K537T1 på Hassellundens detaljplaneområde till Basso Building Systems Oy för under bildning varande bolags räkning eller till ett bolag som Basso Building Systems bildar eller förordnar. Bygglov för projektet måste vara anhängigt innan arrendeavtal undertecknas.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet, är 32 400 euro/år för fastigheten 753-414-1-169 K537T3 och 50 625 euro/år för fastigheten 753-414-1-173 K537T1.

Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 31.5.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet / arrendeavtalen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.