

Tontin jälleluovutusperiaatteen tarkistaminen etukäteen ennen kiinteistökauppaa ja poikkeamisen myöntäminen tontinluovutusperiaatteista, DHL Supply Chain (Finland) Oy / Justering av tomtöverlåtelseprincipen angående förfoganderätten före fastighetsaffär samt beviljande av undantag från tomtöverlåtelseprinciperna, DHL Supply Chain (Finland) Oy

Maankäyttöjaosto 12.05.2021 § 47

Valmistelija: Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen anna-leena.rouhiainen(a)sipoo.fi

DHL Supply Chain (Finland) Oy ("DHL") on ilmaissut kiinnostuksensa ostamaan yhtiön tai perustettavan yhtiön lukuun oheisen liitekartan mukaisen Bastukärin asemakaava-alueella korttelissa 704 tontin 8 ja sen vieressä sijaitsevan ET-alueen (jäljempänä "Kohde"). Kohteen koko on yhteensä n. 129 676 m² alan. Kohde sijaitsee Sipoon kunnassa, Bastukärin asemakaava-alueella korttelissa 704.

DHL luo yhteyksiä ihmisten välille yli 220 maassa ja alueella ympäri maailmaa työllistäen yli 360 000 työntekijää. DHL tuottaa integroituja palveluja ja räätälöityjä ratkaisuja asiakirjojen, tavaroiden ja tiedon hallinnointiin ja kuljetukseen.

Tontille on suunnitelmassa rakennuttaa DHL Konsernin liiketoiminnalle logistiikka-, varasto- ja toimistotilat.

Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e = 0.35$ eli rakennusoikeutta on n. 44 223 k-m². Kohde on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Ostajan tulee toteuttaa tarvittavat rakenteet tontille tontin hulevesien hallitsemiseksi kunnan laatimaan suunnitelmaan yhteensovittaen.

Kauppakirjaan kirjataan kunnan hyväksytyjen tontinluovutusehtojen mukainen 5 vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Ulkopuolisen arvioitsijan 28.4.2017 tekemän arvion mukaan korttelin 704 tontin 8 rakennusoikeuden markkina-arvo on 80 euroa/k-m². Myytävän alueen arvoksi on laaditun arviokirjan ja käytyjen neuvottelujen perusteella päädytty hintaan 3 583 872 €.

Hinta muodostuu T-1-alueen rakennusoikeuden hinnasta 80 €/k-m² ja ET-alueen maapohjan hinnasta 14 €/m².

Esittelijä

Kehitysjohtaja Siren Pirjo

Ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta varaa ja myy oheisen liitekartan mukaisen noin 129 676 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Bastukär (753-421-0007-0282), Alkärr (753-421-0007-0115) ja Ljungars 2 (753-421-0007-0280), DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Kauppahinta on 3 583 872 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.8.2021 mennessä.

Mikäli DHL Supply Chain (Finland) Oy haluaa varata tämän päätöksen mukaisen tontin 31.8.2022 asti, Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % kauppahinnasta, 215 032 euroa. Varausmaksu on maksettava 31.8.2021 mennessä edellyttäen, että tämä myyntipäätös on saanut lainvoiman. Mikäli päätös ei ole lainvoimainen määräpäivään mennessä, tulee varausmaksu maksaa 2 viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä enintään kolmella kuukaudella. Mikäli edellä mainittuja varausmaksun ja kauppakirjan allekirjoittamisen aikatauluja ei ole noudatettu, tämä päätös raukeaa.

Kauppakirjaan kirjataan viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Käsittely

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kunnanhallitus 31.05.2021 § 172

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Sipoon kunta varaa ja myy oheisen liitekartan mukaisen noin 129 676 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Bastukärr (753-421-0007-0282), Alkärr (753-421-0007-0115) ja Ljungars 2 (753-421-0007-0280), DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Kauppahinta on 3 583 872 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.8.2021 mennessä.

Mikäli DHL Supply Chain (Finland) Oy haluaa varata tämän päätöksen mukaisen tontin 31.8.2022 asti, Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % kauppahinnasta, 215 032 euroa. Varausmaksu on maksettava 31.8.2021 mennessä edellyttäen, että tämä myyntipäätös on saanut lainvoiman. Mikäli päätös ei ole lainvoimainen määräpäivään mennessä, tulee varausmaksu maksaa 2 viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä enintään kolmella kuukaudella. Mikäli edellä mainittuja varausmaksun ja kauppakirjan allekirjoittamisen aikatauluja ei ole noudatettu, tämä päätös raukeaa.

Kauppakirjaan kirjataan viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 17.06.2021 § 73

646/10.00.02.00/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto päättää, että Sipoon kunta varaa ja myy oheisen liitekartan mukaisen noin 129 676 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Bastukärr (753-421-0007-0282), Alkärr (753-421-0007-0115) ja Ljungars 2 (753-421-0007-0280), DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Kauppahinta on 3 583 872 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.8.2021 mennessä.

Mikäli DHL Supply Chain (Finland) Oy haluaa varata tämän päätöksen mukaisen tontin 31.8.2022 asti, Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % kauppahinnasta, 215 032 euroa. Varausmaksu on maksettava 31.8.2021 mennessä edellyttäen, että tämä myyntipäätös on saanut lainvoiman. Mikäli päätös ei ole lainvoimainen määräpäivään mennessä, tulee varausmaksu maksaa 2 viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä enintään kolmella kuukaudella. Mikäli edellä mainittuja varausmaksun ja kauppakirjan allekirjoittamisen aikatauluja ei ole noudatettu, tämä päätös raukeaa.

Kauppakirjaan kirjataan viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 377

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

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 17.6.2021 §73 päättänyt myydä tontin DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle Bastukärriin asemakaava-alueelta korttelista 704. Päätöksen mukainen varausmaksu on maksettu ja kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.8.2022 mennessä.

DHL Supply Chain on maailman suurin sopimuslogistiikkapalveluiden tarjoaja. Se toimii yli 60 maassa ja 2600 logistiikkakeskuksessa ja terminaalissa. Keskeisiin toimitusketjuratkaisuihin kuuluvat varastointipalvelut, muotilogistiikan ratkaisut, sisälogistiikka, kotimaan jakelu Suomessa ja kansainväliset kuljetukset. Suomessa yritys maanlaajuisesti keskeisimmillä elinkeinoelämän maantieteellisillä alueilla. Yrityksen DHL Supply Chain (Finland) Oy (1895393-4) liikevaihto oli 38 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja se työllisti 361 henkilöä. DHL Supply Chain (Finland) Oy on ammattimainen ja kyvykäs hankkeeseen ryhtyvä yritys.

Sipoon kunta ja DHL Supply Chain (Finland) Oy ovat neuvotelleet kiinteistökaupan ehdoista. Neuvotteluissa on tullut ilmi, että ostajalla on tarve luovuttaa hanke ja tontti edelleen rakennusaikana. Vastaavaa menettelyä toteutetaan toimijan kaikissa hankkeissa globaalisti. Tästä syystä DHL Supply Chain (Finland) Oy hakee muutosta Sipoon kunnalta kiinteistökaupan ehtoihin siten, että etukäteen tarkistetaan tontinluovutuksen osalta jälleluovutus ja myönnetään sen perusteella poikkeaminen tontinluovutusperiaatteesta (vallintarajoitus). Siten lopullisessa kiinteistökaupassa luovutaan kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesta vallintarajoituksesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta. Tällöin DHL Supply Chain (Finland) Oy voi luovuttaa tontin ja siinä sijaitsevat rakennelmat edelleen, mikäli myynti luovutus tehdään ennen rakennelmien valmistumista.

Tälle poikkeamiselle DHL Supply Chain (Finland) Oy esittää mm. seuraavat perusteet:

- Kyseessä on DHL:n yleinen toimintamalli. DHL suunnittelee ja kehittää logistiikkatoiminnoilleen sopivia rakennuksia, joissa he toimivat vuokralaisina. Yhtiö ei kuitenkaan toimi kiinteistöomistajana, vaan myy rakennukset omasta taseestaan ammattimaisille ja kyvykkäille kiinteistösijoittajille.
- Kyseinen menettely toteutetaan sale-and-leaseback-järjestelyinä, jossa DHL myy tontin sekä sillä sijaitsevat rakennelmat, ja samalla solmii vuokrasopimuksen rakennuksen vuokraoikeudesta. Tällä järjestelyllä ei ole käytännön kannalta suurta vaikutusta yrityksen operatiiviseen toimintaan, sillä DHL käyttää rakennusta pitkälti samalla tavalla kuin jos se olisi omistaja.
- Rakennuksen ja tontin omistus tehostuu, kun se siirtyy taholle, jonka pääsijainen tehtävä on kiinteistöjen omistaminen ja hallinnointi.
- Vallintarajoituksesta poikkeaminen vasta kiinteistökaupan jälkeen lisää kiinteistökaupan riskejä ostajan näkökulmasta. Vallintarajoitus luo itsessään merkittävän haasteen kaupalle, sillä Sipoon kunnalle jää kiinteistökaupan jälkeen yksinoikeus kaataa edelleen luovutukseen liittyvä kauppa myyjän ja ostajan parhaista aikeista huolimatta.

Toimivalta

Sipoon kunnanhallituksen (26.11.2019 §347) hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti tontinluovutusperiaatteista voidaan poiketa kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä.

Liitteet

- The amendment letter
- Muutoskirje

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Sipoon kunta on tarkistanut etukäteisesti tontin jälleluovutusperiaatteen ja päättää hyväksyä DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle luovutettavan määräalan jälleluovutuksen kiinteistösijoittajalle, jonka kanssa DHL Supply Chain (Finland) Oy solmii rakennelmien vuokrasopimuksen. Kunta päättää tämän perusteella poiketa hyväksytyistä tontinluovutusperiaatteista ja poistaa Sipoon kunnan ja DHL Supply Chain (Finland) Oy:n välisen kiinteistökaupan ehdoista vallintarajoituksen ja siihen liittyvän sopimussakon myynnin tapahtuessa ennen rakennelmien käyttöönottotarkastusta. Muilta osin kiinteistökaupassa noudatetaan valtuuston päätöstä 17.6.2021 §73 sekä kunnan tontinluovutusperiaatteita.

Sibbo kommun har på förhand justerat tomtöverlåtelseprincipen angående förfoganderätten för tomten i fråga samt beslutar att godkänna att förfoganderätten över det outbrutna området som överlåts till DHL Supply Chain (Finland) Oy får överlåtas vidare till en fastighetsinvesterare med vilken DHL Supply Chain (Finland) Oy tecknar hyresavtal på konstruktionerna. På grund av detta beslutar kommunen att avvika från de fastställda tomtöverlåtelseprinciperna och stryka begränsningen av förfoganderätt samt till dess hörande avtalsvite från villkoren i fastighetsköpebrevet mellan Sibbo kommun och DHL Supply Chain (Finland) Oy i fall försäljningen sker innan ibruktakningssyn av konstruktionerna. För övriga delar följer fastighetsaffären § 73 i fullmäktiges beslut av 17.6.2021 samt kommunens principer för tomtöverlåtelser.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.