

Tontin vuokraaminen/myyminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 122 tontti 4, 753-419-0004-1939, Intep Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende/försäljning av en tomt i Sibbovikens företagspark, kvarter 122 tomt 4, 753-419-0004-1939, till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025 § 44

400/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /
markanvändningsexperten Harri Kumpulainen,
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi & tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen,
juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Intep Oy:n kanssa tontin vuokraamisesta/myymisestä Sipoonlahden liikealueella. Neuvotteluja on käyty liitekartan mukaisesta tontista 4 korttelissa 122 (uusi korttelitunnus K26122) ja tontti luovutettaisiin perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on merkitty asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) ja alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-419-0004-1939. Kiinteistön pinta-ala on 6485 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3242 k-m² (e = 0.50).

Intepin on tarkoitus toteuttaa varastointitilaa kiinteistön loppukäyttäjälle vuosien 2025–2026 aikana. Lisäksi hankkeen suunnitelmat sisältävät option mahdollisten toimitilojen toteuttamiseen myöhemmässä vaiheessa.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti tonttien yksikköhinta on 75 €/k-m² Sipoonlahden liikealueella. Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 243 150 euroa ja vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % myyntihinnasta eli 14 589 €/vuosi. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Jos tontti luovutetaan vuokraamalla, allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Lisäksi Intep Oy / perustettava yhtiö tarkastelee mahdollisuutta suoraan tontin ostoon. Intep on pyytänyt mahdollisuutta, että tontti voitaisiin vuokrauksen sijaan luovuttaa myös suoraan myymällä, jos se nähdään hankkeen kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen kiinteistön 753-419-0004-1939 K122T4 Intep Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa Sipoonlahden liikealueen tontin 4 korttelissa 122 (uusi korttelitunnus K26122). Tontin pinta-ala on 6485 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3242 k-m² (e = 0.50).

Mikäli Intep Oy / perustettava yhtiö haluaa ostaa tontin suoraan, valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin luovutustavasta (myynti/vuokraus).

Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 243 150 euroa ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 14 589 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Jos tontti luovutetaan vuokraamalla, allekirjoitettavaan

maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Maanvuokrasopimus/kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus/kauppakirja.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut fastigheten 753-419-0004-1939 enligt den bifogade kartan till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Fastigheten bildar tomt 4 i kvarter 122 (ny kvartersbeteckning K26122) i Sibbovikens företagspark. Tomten har en yta på 6 485 m² och en byggrätt på cirka 3 242 m²vy (e = 0.50).

Om Intep Oy eller det under bildning varande bolaget vill köpa tomten direkt, befullmäktigas tomtchefen att besluta om typen av överlåtelse av tomten (försäljning/arrende).

Tomtens försäljningspris är 243 150 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av försäljningspriset, det vill säga 14 589 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet.

Om tomten överläts genom arrende, antecknas i markarrendeavtalet som ska undertecknas en köption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen.

Markarrendeavtalet/köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet/köpebrevet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta kortteli 122 tontti 4, Työpaikkatie 10, 753-419-0004-1939