

Tontin myynti ja vuokraus Bastukärren työpaikka-alueella, kortteli 703 tontit 2 ja 3, Jealha Oy perustettavan yhtiön lukuun / Försäljning av en tomt på Bastukärrens arbetsplatsområde, kvarter 703 tomt 2 och 3, till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025 § 45

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

Sipoon kunta on neuvotellut Jealha Oy:n kanssa (perustettavan yhtiön lukuun) tonttien myymisestä ja vuokraamisesta Bastukärren työpaikka-alueella. Neuvotteluja on käyty Bastukärren työpaikka-alueen asemakaavan mukaisista tonteista 2 ja 3 korttelissa 703 (uusi korttelitunnus K34003). Tonttien osoitteet ovat Rekkatie 1 ja Rekkatie 3. Jealhan kanssa on neuvoteltu tonteille toteuttavasta hankkeesta alkuvuoden 2025 aikana ja tonteille on myönnetty suullinen suunnitteluvaraus, joka on ollut voimassa 31.3.2025 saakka. Jealha Oy on kotimainen sijoitusyhtiö, joka harjoittaa mm. toimitilojen rakennuttamisesta sekä kiinteistösijoittamista.

Tonteille on tarkoitus toteuttaa toimintaa, joka sopii alueen profiiliin ja hankkeella on synergiaetuja alueen muiden yritysten kanssa. Jealha Oy toteuttaa hankkeen kiinteistön kiinteistön loppukäyttäjälle. Hanke on tarkoitus toteuttaa rakentamisen osalta kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan tontti 3 (Rekkatie 1, luovutetaan myymällä) ja toisessa vaiheessa toteutetaan tontti 2 (Rekkatie 3, luovutetaan vuokraamalla, vuokralaisella osto-optio, kun rakentamisvelvoite on täytetty). Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti Bastukärren alueella tontit hinnoitellaan yksikkö hinnalla 100 €/k-m². Tontit on osoitettu BA 1 asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2) ja tonteille saa rakentaa tehokkuusluvun e = 0.50 mukaisesti. Tonttien tiedot:

Vaihe 1: Rekkatie 1, kortteli 703 tontti 3, pinta-ala 18 940 m², rakennusoikeus 9470 k-m², myyntihinta 947 000 €, rakentamisvelvoite 3 vuotta

Vaihe 2: Rekkatie 3, kortteli 703 tontti 2, pinta-ala 17 135 m², rakennusoikeus 8568 k-m², vuokran perusteena oleva myyntihinta 856 800 € ja vuosivuokra 6 % myyntihinnasta eli 51 408 €/vuosi, vuokra-aika 30 vuotta, rakentamisvelvoite 3 vuotta

Rekkatie 3 tontin vuokraus on sidottu Rekkatie 1 tontin myyntiin siten, että maanvuokrasopimusta ei tehdä, jos Rekkatie 1 kiinteistökauppa ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti. Lisäksi jos Rekkatie 1 tontin rakentamisvelvoite on täytetty määräajassa, voidaan Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitetta pidentää kahdella vuodella.

Tonttien arvo on yhteensä 1 803 800 euroa. Tontit sijaitsevat Sipoon kunnan omistamien kiinteistöjen 753-421-0007-0281, 753-421-0007-0286, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0107 alueella. Tontin ostaja / vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta myy oheisen Liitteen 3 mukaisen tontin 3 korttelissa 703 (Rekkatie 1) Jealha Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala on 18 940 m² ja sillä on rakennusoikeutta 9470 k-m². Kauppahinta on 947 000 euroa, lisäksi ostajalta veloitetaan lohkomiskustannukset. Kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Lisäksi maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen Liitteen 2 mukaisen tontin 2 korttelissa 703 (Rekkatie 3) Jealha Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala 17 135 m² ja sillä on rakennusoikeutta 8568 k-m². Vuokran perusteena oleva myyntihinta on 856 800 euroa (vuonna 2025) ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 51 408 €/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra-aika on 30 vuotta.

Rekkatie 3 tontin vuokraus on sidottu Rekkatie 1 tontin myyntiin siten, että maanvuokrasopimusta ei tehdä, jos Rekkatie 1 kiinteistökauppa ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että rakentamisvelvoite tulee olla täytetty ennen mahdollista osto-option käyttämistä. Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, osto-option kauppahinta määräytyy ostohetken markkinahinnan mukaisesti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa (vuokrauksen osalta).

Jos Rekkatie 1 tontin rakentamisvelvoite on täytetty määräajassa, voidaan Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitetta pidentää kahdella vuodella. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitteen mahdollisesta pidentämisestä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun säljer tomt 3 i kvarter 703 (Långtradarvägen 1) enligt bilaga 3 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 18 940 m² och en byggrätt på cirka 9 470 m²vy. Köpesumman är 947 000 euro, dessutom debiteras styckningskostnaderna av köparen. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.

Dessutom föreslår markanvändningssektionen kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun arrenderar ut tomt 2 i kvarter 703 (Långtradarvägen 3) enligt bilaga 2 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 17 135 m² och en byggrätt på cirka 8 568 m²vy. Grunden för arrendet är köpesumman 856 800 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av köpesumman, dvs. 51 408 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet och arrendetiden är 30 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet antecknas arrendatorns köption således att byggnadsskyldigheten ska uppfyllas före användningen av en eventuell köption. Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs köptionens försäljningspris enligt marknadspriset vid köptillfället. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla (för arrendets del).

Om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om den eventuella förlängningen av byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet och markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 05.05.2025 § 138

409/10.00.02.00/2025

Esittelijä / Föredragande

Talousjohtaja / Ekonomidirektör Ahvonen Tuula

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Sipoon kunta myy oheisen Liitteen 3 mukaisen tontin 3 korttelissa 703 (Rekkatie 1) Jealha Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala on 18 940 m² ja sillä on rakennusoikeutta 9470 k-m². Kauppahinta on 947 000 euroa, lisäksi ostajalta veloitetaan lohkomiskustannukset. Kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Lisäksi kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen Liitteen 2 mukaisen tontin 2 korttelissa 703 (Rekkatie 3) Jealha Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala 17 135 m² ja sillä on rakennusoikeutta 8568 k-m². Vuokran perusteena oleva myyntihinta on

856 800 euroa (vuonna 2025) ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 51 408 €/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra-aika on 30 vuotta.

Rekkatie 3 tontin vuokraus on sidottu Rekkatie 1 tontin myyntiin siten, että maanvuokrasopimusta ei tehdä, jos Rekkatie 1 kiinteistökauppa ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että rakentamisvelvoite tulee olla täytetty ennen mahdollista osto-option käyttämistä. Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, osto-option kauppahinta määräytyy ostohetken markkinahinnan mukaisesti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa (vuokrauksen osalta).

Jos Rekkatie 1 tontin rakentamisvelvoite on täytetty määräajassa, voidaan Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitetta pidentää kahdella vuodella. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitteen mahdollisesta pidentämisestä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus.

Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att Sibbo kommun säljer tomt 3 i kvarter 703 (Långtradarvägen 1) enligt bilaga 3 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 18 940 m² och en byggrätt på cirka 9 470 m²vy. Köpesumman är 947 000 euro, dessutom debiteras styckningskostnaderna av köparen. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.

Dessutom föreslår kommunstyrelsen fullmäktige att Sibbo kommun arrenderar ut tomt 2 i kvarter 703 (Långtradarvägen 3) enligt bilaga 2 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 17 135 m² och en byggrätt på cirka 8 568 m²vy. Grunden för arrendet är köpesumman 856 800 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av köpesumman, dvs. 51 408 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet och arrendetiden är 30 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet antecknas arrendatorns köption således att byggnadsskyldigheten ska uppfyllas före användningen av en eventuell köption. Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs köptionens försäljningspris enligt marknadspriset vid köptillfället. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla (för arrendets del).

Om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om den

eventuella förlängningen av byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet och markarrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta kortteli 703 tontit 2 ja 3, Rekkatie 1 ja Rekkatie 3

Liite Bilaga 2 - Tonttikartta K703T2, Rekkatie 3

Liite Bilaga 3 - Tonttikartta K703T3, Rekkatie 1