

Tontin myynti ja vuokraus Bastukärren työpaikka-alueella, kortteli 703 tontit 2 ja 3, Jealha Oy perustettavan yhtiön lukuun

Maankäyttöjaosto 16.04.2025 § 45

Valmistelija: maankäyttöasiantuntija Harri Kumpulainen,
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi & tonttipäällikkö 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.

Esittelijä	Tonttipäällikkö Lankinen Juhani
Ehdotus	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.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.
Liitteet	

Kunnanhallitus 05.05.2025 § 138

Esittelijä	Talousjohtaja Ahvonen Tuula
------------	-----------------------------

Ehdotus

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, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus.

Käsittely

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 26.05.2025

409/10.00.02.00/2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto päättää, 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 valtuusto päättää, 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, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus.

Käsittely

Päätös

Liitteet

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

Liite 2 - Tonttikartta K703T2, Rekkatie 3

Liite 3 - Tonttikartta K703T3, Rekkatie 1