

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, maanvuokrasopimuksen muuttaminen, Sibbesborgin liikealue, kortteli 102, Keravan Energia Oy / Arrende av fast egendom, ändring av markarrendeavtal, Sibbesborgs affärsområde, kvarter 102, Keravan Energia Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 64

571/10.00.02.02/2025

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

Sipoon kunta on vuokrannut maankäyttöjaoston 3.12.2019 § 147 ja kunnanhallituksen 17.12.2019 § 375 päätösten mukaisesti ET-alueen (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) korttelista 102 (uusi korttelitunnus K26102) Keravan Energia Oy:lle Sibbesborgin liikealueella. Vuokra-alue sijaitsee kiinteistöllä 753-414-0002-0033 ja vuokrakohteen osoite on Tarapotinkuja 3. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 4271 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2135 k-m² (e = 0.50). Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-aika on 1.5.2020 – 30.4.2050.

Lainvoimaisten päätösten ja allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-alue on luovutettu pelletti-/kaasulämpökeskuksen rakentamista varten ja henkilökunnan pysäköintialueeksi siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Vuokra-alueella sijaitsee nykyisellään lämpökeskus 197 k-m², pellettisiilot (2 kpl) ja tuhkasäiliö.

Nyt hankkeen suunnitelmat ovat päivittyneet ja Keravan Energian tarkoituksena lisärakentaa vuokratulle tontille kaukolämpöverkostoon yhdistettävä lämmöntalteenottolaitos sekä muita toimintoja, mitkä poikkeavat aikaisemmasta vuokrauspäätöksestä ja allekirjoitetusta maanvuokrasopimuksesta. Rakennusvalvonta on myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan 22.4.2025 ja poikkeamisen ehtona on, että maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan oikeaa käyttötarkoitusta.

Hankkeen muuttuneiden suunnitelmien vuoksi Sipoon kunnan ja Keravan Energia Oy:n välistä maanvuokrasopimusta tulee muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoituksen osalta. Samalla tontti lohkotaan omaksi kiinteistöksi ja vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Lisäksi muutossopimukseen kirjataan, että vuokraa tarkistetaan, mikäli vuokralainen rakentaa jatkossa vuokra-alueelle enemmän kuin mitä 22.4.2025 myönnettyssä poikkeamisluvassa on myönnetty. Vuokra tarkistetaan aina lisärakentamisen määrän mukaan sen hetkiseen markkinahintaan ja sen hetkisten maanvuokraehtojen perusteella.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunnan ja Keravan Energia Oy:n välistä maanvuokrasopimusta (vuokra-aika 1.5.2020 – 30.4.2050) muutetaan. Maanvuokrasopimusta muutetaan vuokra-alueen käyttötarkoituksen osalta ja vuokratontille lisärakennetaan kaukolämpöverkostoon yhdistettävä lämmöntalteenottolaitos sekä muita toimintoja. Vuokra-alue sijaitsee kiinteistöllä 753-414-0002-0033. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 4271 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2135 k-m² (e = 0.50). Tontti lohkotaan omaksi kiinteistöksi ja vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Lisäksi muutossopimukseen kirjataan, että vuokraa tarkistetaan, mikäli vuokralainen rakentaa jatkossa vuokra-alueelle enemmän kuin mitä 22.4.2025 myönnettyssä poikkeamisluvassa

on myönnetty. Vuokra tarkistetaan aina lisärakentamisen määrän mukaan sen hetkiseen markkinahintaan ja sen hetkisten maanvuokraehtojen perusteella.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen muutossopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.10.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukea.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att markarrendeavtalet (arrendetid 1.5.2020–30.4.2050) mellan Sibbo kommun och Kervo Energi Ab ändras. Markarrendeavtalet ändras angående arrendeområdets användningsändamål, och på arrendetomten tillbyggs en värmeåtervinningsanläggning som kopplas till fjärrvärmenätet samt andra funktioner. Arrendeområdet är beläget på fastigheten 753-414-0002-0033. Arrendeområdet har en yta på cirka 4 271 m² och en bygggrätt på cirka 2 135 m²vy (e=0,50). Tomten styckas till en separat fastighet och styckningskostnaderna debiteras av arrendatorn. Dessutom antecknas i ändringsavtalet att arrendet justeras om arrendatorn i fortsättningen bygger mer på arrendeområdet än vad som beviljats med undantaget som beviljades 22.4.2025. Arrendet justeras alltid enligt tillbyggnad, det dåvarande marknadspriset och de villkor för markarrende som då gäller.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna ändringsavtalet enligt bilagan och vid behov göra tekniska korrigeringar i det. Avtalet ska undertecknas senast 31.10.2025. Annars upphör detta beslut att gälla.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Vuokra-alue Keravan Energia Oy, kortteli 102 ET-alue

Liite Bilaga 2 - Alkuperäinen maanvuokrasopimus 2020-2050 ET-alue Sipoonlahti, Keravan Energia Oy

Liite Bilaga 3 - LUONNOS muutossopimus Keravan Energia Oy, 2025