

Tontin myynti (vuokratontti), 753-414-0002-0051, kortteli 102, Tarapotinkuja 3, Sipoonlahden liikealue, Keravan Energia Oy / Försäljning av tomt (arrendetomt), 753-414-0002-0051, kvarter 102, Tarapottsgränd 3, Sibbovikens affärsområde, Keravan Energia Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

571/10.00.02.02/2025

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

Sipoon kunta on vuokrannut kunnanhallituksen 17.12.2019 § 375 päätöksen mukaisesti ET-tontin (*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue*) korttelista 102 (uusi korttelitunnus K26102) Keravan Energia Oy:lle, Sipoonlahden liikealueella. Vuokra-alue on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-414-0002-0051 (oheinen liitekartta) ja vuokrakohteen osoite on Tarapotinkuja 3. Kiinteistön pinta-ala on noin 4266 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2133 k-m² (e = 0.50). Alkuperäiseen maanvuokrasopimukseen on tehty muutossopimus kunnanhallituksen 16.06.2025 § 226 päätöksen mukaisesti ja maanvuokrasopimuksen muutossopimus on allekirjoitettu 6.8.2025. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-aika on 1.5.2020 – 30.4.2050.

Nyt Sipoon kunta ja Keravan Energia ovat neuvotelleet vuokratontin mahdollisesta myynnistä Keravan Energialle. Allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ei ole kirjattu vuokralaisen osto-optiota. Kuitenkin Mittaus- ja kiinteistöyksikkö ja Kaavoitus ovat yhdessä arvioineet, että vuokratontin myynnille ei ole esteitä Keravan Energialle. Tontin myynti ja omistusoikeuden siirtyminen Keravan Energialle mahdollistaisi tontin vapaamman ja tehokkaamman hyödyntämisen, ja lisäksi Sipoon kunta saisi tontinmyynnistä tuloja.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023) mukaisesti yritystonttien yksikköhinta on 75 €/k-m² Sipoonlahden liikealueella. Yleisesti ET-tontit (*yhdyskuntateknisen huollon alue*) eroavat tavallisista liike- ja yritystonteista käyttötarkoituksen osalta, ja lisäksi ET-tonttien tarjonta on vähäistä ja kysyntä rajallista. Yleisesti kiinteistöarvioinnissa ja arvonmäärittämisestä ET-tonttien arvostaminen vaihtelee alueittain: joissain kunnissa ET-tontit arvostetaan saman arvoisiksi kuin T-tontit, kun taas joissakin kunnissa ET-tontin arvon katsotaan vastaavan noin 50 % samanlaisen T-tontin arvosta. Toiminta alalla, joka on asemakaavassa merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, on huomattavasti rajatumpaa kuin toiminta teollisuustontiksi merkityllä alalla.

Näiden syiden vuoksi ET-tontin hinnoittelun perusteena voidaan hyödyntää voimassa olevan Sipoonlahden tonttintahintavyöhykkeen (yritystontit) mukaista yksikköhintaa (75 €/k-m²), johon tehdään prosentuaalinen vähennys tontin käyttötarkoituksen vuoksi. Käyttäen ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä ET-tontin hinnanmuodostukseen, Sipoon kunnan Mittaus- ja kiinteistöyksikkö on arvioinut, että kyseisen ET-tontin arvo vastaa noin 75 % tavallisesta yritys- / tai liiketontin arvosta Sipoonlahden liikealueella. Tontin hinnoittelussa on hyödynnetty ulkopuolisten arvioijien näkemyksiä ja periaatteita ET-tonttien arvonmäärittämisestä sekä voimassa olevaa ulkopuolisen arvioijan määrittämää yksikköhintaa Sipoonlahden alueella.

- Tontin arvo: $2133 \text{ k-m}^2 * 75 \text{ €/k-m}^2 * 75 \% = 119\,981 \text{ euroa}$

Maksettuja vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy oheisen liitekartan mukaisen kiinteistön 753-414-0002-0051 Keravan Energia Oy:lle. Kiinteistö muodostaa Sipoonlahden liikealueen asemakaavan mukaisen korttelin 102 (uusi korttelitunnus K26102) ja sen osoite on Tarapotinkuja 3. Kiinteistön pinta-ala on noin 4266 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2133 k-m² (e = 0.50).

Kyseinen kiinteistö on tällä hetkellä vuokrattuna Keravan Energia Oy:lle ja maksettuja vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa.

Kauppahinta on 119 981 euroa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.8.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun sälja ut enligt den bifogade kartan fastighet 753-414-0002-0051 till Keravan Energia Oy. Fastigheten bildar kvarter 102 (den nya kvartersbeteckningen K26102) på Sibbovikens affärsområde och har adressen Tarapottsgränd 3. Fastighetens areal är cirka 4 266 m² och har en byggrätt på cirka 2133 m²vy (e = 0.50).

Den fastigheten är för närvarande uthyrd till Kerava Energia Oy och erlagda hyror gottgörs inte i köpesumman.

Köpesumman är 119 981 euro.

Köpebrevet ska undertecknas senast 31.8.2026, annars upphör detta beslut att gälla.

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

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Karttaliite tontin myynti (vuokratontti), 753-414-0002-0051, Tarapotinkuja 3

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Tarapotinkuja 3, Keravan Energia Oy