

**Muutos päätökseen Bastukärren asemakaava-alueen tontinvuokraus, kortteli 704, Gasum Oy ja St1 Oy (KH 18.1.2021 §7) ja päätös maaperän puhdistamisen korvaamisesta / Ändring av beslutet Arrendering av tomter på Bastukärrens detaljplaneområde, kvarter 704, Gasum Oy och St1 Oy (KST 18.1.2021 §7) och beslut om ersättning för sanering av marken**

MAAJAOS § 104

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /

markanvändningsexpert Janne Juslin, janne.juslin(a)sipoo.fi

Gasum Oy on yhdessä St1 Oy:n kanssa ilmoittanut haluavansa vuokrata oheisen liitekartan mukaisen noin 10767 m<sup>2</sup>:n suuruisen alan kiinteistöistä 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR ja 753-421-0007-0280 Ljungars 2 viideksitoista vuodeksi viiden vuoden jatko optiolla. Ala sijaitsee Sipoon kunnassa, Bastukärren asemakaava-alueella korttelissa 704. Vuokrattavan alan osoite on Keukuusontie 2.

Alue on tarkoitus vuokrata polttoaineiden jakeluasemaa varten. Alueelle on tarkoitus perustaa kaasun sekä polttonesteiden jakeluasema. Järjestelyssä Gasum Oy tulisi päävuokralaiseksi ja St1 Oy Gasum Oy:n alivuokralaiseksi. Mikäli jompikumpi osapuoli joutuu hankkeesta vetäytymään voidaan vuokrasopimus siirtää toiselle osapuolelle.

Vuokrattava alue sijaitsee Bastukärren asemakaavan korttelin 704 tontilla 1. Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla  $e = 0,5$  eli rakennusoikeutta on 5383,50 k-m<sup>2</sup>. Alue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3).

Ulkopuolisen arvioitsijan 28.4.2017 tekemän arvion mukaan korttelin 704 T-3 osan rakennusoikeuden markkina-arvo on 90 euroa/k-m<sup>2</sup> jolloin alueen arvo olisi 484 515 euroa. Koska alueen perustamisolosuhteet ovat arviosta poiketen heikommat mm. alueelle aikanaan läjitetyn betonilietteen vuoksi, on vuosivuokran suuruudesta neuvoteltu ja suuruudeksi sovittu 26 385 euroa.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 104.§ MAAJAOS: Lähestymiskartta

Liite / Bilaga 2/ 104.§ MAAJAOS: Kartta vuokrattavasta alasta

#### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 10767 m<sup>2</sup>:n suuruisen alan kiinteistöistä 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR ja 753-421-0007-0280 Ljungars 2 Gasum Oy:lle.

Gasum Oy saa vuokrata alan edelleen St1 Oy:lle. Alaa ei saa vuokrata kolmansille osapuolille lukuun ottamatta ST1 Oy:tä. Alueen vuosi vuokra on 26385€ ja se sidotaan elinkustannus indeksiin.

Vuokra aika on 15 vuotta. Vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa vuokra-aikaa viidellä vuodella samaan käyttötarkoitukseen.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.03.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar, att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogade bilagekarta ett ungefär 10767 m<sup>2</sup> stort område av fastighetererna 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR och 753-421-0007-0280 Ljungars 2 till Gasum Ab.

Gasum Ab får fortsättningsvis utarrendera området till ST1 Ab. Området får inte utarrenderas till tredje parter, förutom ST1. Områdets årshyra är 26385€ och den binds till levnadskostandsindexet.

Arrendetiden är 15 år. Då arrenderätten tar slut har arrendatorn möjlighet till att fortsätta arrendetiden med fem år till samma ändamål.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här arrendebeslutet.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet. Arrendeavtalet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 30.03.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

### **Kehitysjohntajan muutettu ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 10767 m<sup>2</sup>:n suuruisen alan kiinteistöistä 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR ja 753-421-0007-0280 Ljungars 2 Gasum Oy:lle.

Gasum Oy saa vuokrata alan edelleen St1 Oy:lle. Alaa ei saa vuokrata kolmansille osapuolille lukuun ottamatta ST1 Oy:tä. Alueen vuosi vuokra on 26385€ ja se sidotaan elinkustannus indeksiin.

Vuokra aika on 15 vuotta. Vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa vuokra-aikaa viidellä vuodella samaan käyttötarkoitukseen.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.03.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

### **Utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogade bilagekarta ett ungefär 10767 m<sup>2</sup> stort område av fastigheter 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR och 753-421-0007-0280 Ljungars 2 till Gasum Ab.

Gasum Ab får fortsättningsvis utarrendera området till ST1 Ab. Området får inte utarrenderas till tredje parter, förutom ST1. Områdets årshyra är 26385€ och den binds till levnadskostandsindexet.

Arrendetiden är 15 år. Då arrenderätten tar slut har arrendatorn möjlighet till att fortsätta arrendetiden med fem år till samma ändamål.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här arrendebeslutet.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet. Arrendeavtalet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 30.03.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

---

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.01.2021 § 7

**Esittelijä / Föredragande** Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

### **Ehdotus / Förslag**

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 10 767 m<sup>2</sup>:n suuruisen alan kiinteistöistä 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR ja 753-421-0007-0280 Ljungars 2 Gasum Oy:lle.

Gasum Oy saa vuokrata alan edelleen St1 Oy:lle. Alaa ei saa vuokrata kolmansille osapuolille lukuun ottamatta ST1 Oy:tä. Alueen vuosivuokra on 26 385€ ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra aika on 15 vuotta. Vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa vuokra-aikaa viidellä vuodella samaan käyttötarkoitukseen.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.03.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogade bilagekarta ett ungefär 10 767 m<sup>2</sup> stort område av fastighetererna 753-421-0007-0282 BASTUKÄRR och 753-421-0007-0280 Ljungars 2 till Gasum Ab.

Gasum Ab får fortsättningsvis utarrendera området till ST1 Ab. Området får inte utarrenderas till tredje parter, förutom ST1. Områdets årshyra är 26 385€ och den binds till levnadskostandsindexet.

Arrendetiden är 15 år. Då arrenderätten tar slut har arrendatorn möjlighet till att fortsätta arrendetiden med fem år till samma ändamål.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda arrendeavtal enligt det här beslutet.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet. Arrendeavtalet måste undertecknas senast den 30.03.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

## **Käsittely / Behandling**

### **Päätös / Beslut**

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 31.01.2022 § 28**

41/10.00.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef, Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus on päättänyt oheisen liitekartan mukaisen noin 10 767 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen vuokraamisesta Gasum Oy:lle (alivuokralaisena St1 Oy) Bastukärrin asemakaava-alueelta. Alueen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 22.3.2021. Ennen alueen luovuttamista kunnalla oli tiedossa, että tontin maaperässä on betonilietettä. Tontinluovutusneuvotteluissa oli sovittu vuokranalennuksesta sillä perusteella, että vuokralainen siivoaa tontin betonista kustannuksellaan. Gasum Oy:n hankkeen pohjarakennustöiden yhteydessä on ilmennyt, että tontin maaperässä sijaitsevan betonin määrä on ennalta arvioitua huomattavasti suurempi ja lisäksi maaperästä on löytynyt tiili-, metalli- ja puujätettä. St1 Oy:n hanke on jo rakennettu tontille.

Maaperän puhdistamisen määrä on suhteessa vuokranalennukseen kohtuuton, joten Sipoon kunta ja Gasum Oy ovat neuvottelleet vuokran alennuksen poistamisesta ja sopineet, että Sipoon kunta vastaa kaikista vuokralaiselle puhdistamisesta aiheutuvista urakkaan kuuluvien maanrakennustöiden ylittävistä kustannuksista. Puhdistamistoimet toteutetaan hankkeen pohjarakennustöiden yhteydessä. Tällä

toimintamallilla Sipoon kunta varmistaa tontinluovutuksessa ostajien ja vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun. Näin on toimittu myös vastaavissa tapauksissa alueella. Kunnan edustajat ovat tiiviisti mukana hankkeen puhdistamistyön koordinoinnissa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta muuttaa oheisen liitteen mukaisen 22.3.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaista vuokraa siten, että vuosivuokra on 29 071 euroa. Lisäksi Sipoon kunta päättää vastata tontin puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista ympäristönsuojeluviranomaisen määrittämässä laajuudessa siltä osin kun ne eivät kuulu urakan mukaiseen maanrakennustyöhön. Myös tämä kirjataan muutossopimukseen.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan muutossopimus.

Maksettujen vuokrien osalta kunta laskuttaa vuokralaiselta saadun alennuksen heti sen jälkeen, kun muutossopimus on allekirjoitettu.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tarvittaessa edellä mainittujen muutosten edellyttämistä muista asioista.

Kommunstyrelsen beslutar att Sipoo kommun ändras årshyran enligt bifogad arrendeavtal som undertecknades 22.3.2021 så att årshyran blir 29 071 euro. Dessutom beslutar Sipoo kommun att bära kostnaderna för att städa området i den utsträckning som fastställts av Miljöförvaltningsmyndigheten i den mån de inte ingår i byggarbetet. Detta tas också upp i ändringsavtalet.

Befullmäktigas tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, att förbereda och underteckna ändringsavtalet.

När det gäller redan betalda hyror fakturerar kommunen den rabatt som hyrestagare har fått omedelbart efter ändringsavtalet har undertecknats.

Befullmäktigas tomtchefen att besluta ärenden som är nödvändiga för ovanstående ändringar.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.