

**Tontin varaaminen ja myynti Bastukärren logistiikka-alueella, kortteli 706 tontit 2 ja 4 /  
Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr logistikområde, kvarter 706 tomter 2 och 4,  
Hyperco Data Center Strategies I KY**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.10.2022 § 113**

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

Sipoon kunta on neuvotellut kevästä 2021 saakka Hyperco Data Center Strategies I KY:n kanssa tonttien 2 ja 4 myynnistä Bastukärren asemakaava-alueen korttelissa 706. Myytävä alue on esitetty liitteessä 2.

Alueelle on laadittu asemakaavamuutos ja asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa 12.9.2022. Tonteille suunnitellun hankkeen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos saa lainvoiman ja kunta luovuttaa asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen liitteessä 3 esitetyn tontin. Luovutettavan tontin pinta-ala on noin 82 421 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta noin 24 726 k-m<sup>2</sup>.

Tontille tullaan rakentamaan modulaarisesti kehittyvä ympäristöystävällinen konesalihanke, joka tulee olemaan kokonaisteholtaan noin 20-50 MW. Tontille suunnitellaan kahta erillistä konesalirakennusta.

Hyperco Data Center Strategies I KY esittää liitteen 4 mukaisessa tonttihakemuksessaan, että kunta poikkeaisi hankkeessa tontinluovutusperiaatteista siten, että tontti varataan tulevalle ostajalle kolmeksi vuodeksi 6 %:n suuruisella vuosittaisella varausmaksulla. Varausaika annettaisiin vuosi kerrallaan erillisellä päätöksellä sen jälkeen, kun todetaan, että hanke on ostajan esittämässä aikataulussa. Kunnan olevista tontinluovutusperiaatteista voidaan poiketa erityisin perustein kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä. Tontinluovutusperiaatteissa laajuudeltaan, investoinneiltaan ja rakentamisvelvoiteajaltaan tavanomaisissa hankkeissa varausmaksulla varausaika on enintään vuoden.

Tontin kauppahinta on 1 730 820 euroa. Hinta perustuu vuonna 2017 ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään markkina-arvoon (70€/k-m<sup>2</sup>). Arvossa on huomioitu tontin haasteellinen rakennettavuus. Tonttien maaperä on hyvin kalliosta ja tonttien rakentaminen edellyttää merkittävää louhintaa.

**Liitteet / Bilagor**

Liite – Bilaga 1: Sijaintikartta

Liite – Bilaga 2: Kartta myytävästä alueesta (nykyinen asemakaava)

Liite – Bilaga 3: Kartta myytävästä alueesta (hyväksytty asemakaavan muutosehdotus)

Liite – Bilaga 4: Tonttihakemus liitteineen

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Sipoon kunta myy liitteissä 2 ja 3 esitetyn noin 82 421 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Gröndal 753-421-0012-0020 Hyperco Data Center Strategies I KY:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontille on toteutettava konesalihanke. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään käyttötarkoituksen

muutoksesta.

Kauppahinta on 1 730 820 euroa. Sipoon kunta varaa myytävän määräalan Hyperco Data Center Strategies I KY:lle kolmeksi vuodeksi vuosittaisella 6 %:n suuruisella varausmaksulla (103 849 euroa/vuosi). Varaus mahdollistetaan kolmeksi vuodeksi vuosi kerrallaan erillisellä päätöksellä. Varauksen jatkaminen edellyttää, että hanke on ostajan esittämässä aikataulussa. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään varauksen jatkamisesta ja varausmaksusta ensimmäisen ja toisen vuoden jälkeen tämän päätöksen mukaisesti. Varausmaksua ei palauteta, mikäli hanke peruuntuu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.12.2025 mennessä ja ensimmäinen varausmaksu tulee maksaa kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös saa lainvoiman. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja sekä sopimaan muista kaupan ehdoista kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare fullmäktige att Sibbo kommun säljer ett cirka 82 421 m2 stort outbrutet område av fastigheten Gröndal 753-421-0012-0020 enligt bilagor 2 och 3 till Hyperco Data Center Strategies I KY eller under bildning varande bolags form. Ett datacenterprojekt måste genomföras på tomten. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om ändring av användningsändamålet.

Köpesumman är 1 730 820 euro. Sibbo kommun reserverar det outbrutna område som ska säljas till Hyperco Data Center Strategies I KY i tre år med en årlig reserveringsavgift på 6 % (103 849 euro/år). Reserveringen möjliggörs för tre år, ett år i taget, genom ett separat beslut. För att förlänga reserveringen måste projektet vara enligt tidtabell som presenteras av köparen. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om förlängning av reservationen och reserveringsavgiften efter det första och andra året enligt detta beslut. Reserveringsavgiften återbetalas inte om projektet ställs in. I annat fall återbetalas bokningsavgiften i köpesumman.

Köpesumman måste undertecknas senast 31.12.2025 och den första reserveringsavgiften måste betalas inom en månad från det att beslutet vunnit laga kraft. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna köpebrevet enligt detta beslut och att komma överens om andra villkor för transaktionen enligt kommunens tomtöverlåtelseprinciper.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Sipoon kunta myy liitteissä 2 ja 3 esitetyn noin 82 421 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Gröndal 753-421-0012-0020 Hyperco Data Center Strategies I KY:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontille on toteutettava konesalihanke. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään käyttötarkoituksen muutoksesta.

Kauppahinta on 1 730 820 euroa. Sipoon kunta varaa myytävän määräalan Hyperco Data Center Strategies I KY:lle kolmeksi vuodeksi vuosittaisella 6 %:n suuruisella varausmaksulla (103 849 euroa/vuosi). Varaus mahdollistetaan kolmeksi vuodeksi vuosi kerrallaan erillisellä päätöksellä. Varauksen jatkaminen edellyttää, että hanke on ostajan esittämässä aikataulussa. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään varauksen jatkamisesta ja varausmaksusta ensimmäisen ja toisen vuoden jälkeen tämän päätöksen mukaisesti. Varausmaksua ei palauteta, mikäli hanke peruuntuu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.12.2025 mennessä ja ensimmäinen varausmaksu tulee maksaa kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös saa lainvoiman. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja sekä sopimaan muista kaupan ehdoista kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att Sibbo kommun säljer ett cirka 82 421 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastigheten Gröndal 753-421-0012-0020 enligt bilagor 2 och 3 till Hyperco Data Center Strategies I KY eller under bildning varande bolags form. Ett datacenterprojekt måste genomföras på tomten. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om ändring av användningsändamålet.

Köpesumman är 1 730 820 euro. Sibbo kommun reserverar det outbrutna område som ska säljas till Hyperco Data Center Strategies I KY i tre år med en årlig reserveringsavgift på 6 % (103 849 euro/år). Reserveringen möjliggörs för tre år, ett år i taget, genom ett separat beslut. För att förlänga reserveringen måste projektet vara enligt tidtabell som presenteras av köparen. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om förlängning av reservationen och reserveringsavgiften efter det första och andra året enligt detta beslut. Reserveringsavgiften återbetalas inte om projektet ställs in. I annat fall återbetalas bokningsavgiften i köpesumman.

Köpesumman måste undertecknas senast 31.12.2025 och den första reserveringsavgiften måste betalas inom en månad från det att beslutet vunnit laga kraft. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna köpebrevet enligt detta beslut och att komma överens om andra villkor för transaktionen enligt kommunens tomtöverlåtelseprinciper.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta, Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin logistiikka-alueella, kortteli 706 tontit 2 ja 4 / Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr logistikområde kvarter 706 tomter 2 och 4, Hyperco Data Center Strategies I KY

Liite Bilaga 2 - Kartta myytävästä alueesta (nykyinen asemakaava), Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin logistiikka-alueella, kortteli 706 tontit 2 ja 4 / Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr logistikområde kvarter 706 tomter 2 och 4, Hyperco Data Center Strategies I KY

Liite Bilaga 3 - Kartta myytävästä alueesta (hyväksytty asemakaavamuutos), Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin logistiikka-alueella, kortteli 706 tontit 2 ja 4 / Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr logistikområde kvarter 706 tomter 2 och 4, Hyperco Data Center Strategies I KY

Liite Bilaga 4 - Tonttihakemus liitteineen, Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin logistiikka-alueella, kortteli 706 tontit 2 ja 4 / Reservering och försäljning av tomt på Bastukärr logistikområde kvarter 706 tomter 2 och 4, Hyperco Data Center Strategies I KY