

**Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 66**

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

Sipoon kunta on neuvotellut Koli Homes Oy:n kanssa korttelin 5057 vuokraamisesta Jokilaakson asemakaava-alueella. Korttelin koko on noin 16 526 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 5150+80 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-6).

Koli homes Oy rakennuttaa kortteliin RS-kohteina neljä As Oy -muotoista taloyhtiötä, joissa keskimäärin 11 kpl huoneistoja. Rakentaminen tehtäisiin neljässä vaiheessa, taloyhtiö kerrallaan. Haettava tontti tulisi lohkoa neljäksi omaksi kiinteistöksi. Ensimmäisen As Oy:n rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa 2022 loppuvuodesta ja tästä seuraavat As Oy:t n. 6kk jaksoissa kun ensimmäinen on aloitettu. Ennakkomarkkinointi aloitettaisiin kohteessa kesäkuun aikana. Rakennettavat asunnot tulisivat noudattamaan vahvistettua asemakaavaa ja olisivat kooltaan 75 – 120m<sup>2</sup>.

Tontin vuonna 2014 määritetty markkina-arvo on 875 500 euroa (170 €/k-m<sup>2</sup>). Tontin vuosi vuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tontin vuokra-aika on Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 50 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Liitteet / Bilagor

- Liite 1. Tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määrään kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa.

Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin myynnistä vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden haltijalle.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglovets för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Befullmäktigas tomtchefen att besluta försäljning av den här tomten enligt arrendeavtalet till den som innehar arrenderätten.

#### Esittelijän muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöistä Å-äkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglovets för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.  
Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 233**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglov för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten,

två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 5

724/10.00.02.00/2022

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

Kunnanhallitus on päätöksellään 20.6.2022 §233 päättänyt vuokrata Koli Homes Oy:lle Jokilaakson asemakaava-alueen korttelin 5057. Päätöksen mukaista varausmaksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä eikä tonttien vuokrasopimusta ole allekirjoitettu, joten päätös on rauennut.

Koli Homes Oy on ilmoittanut, että hanke ei ole käynnistynyt koska asuntojen kysyntää ei ole ollut markkinatilanteesta johtuen. Yritys on kuitenkin edelleen kiinnostunut ja halukas edistämään hanketta ja käynnistämään hankkeen ennakkomarkkinoinnin uudelleen. Yritys on ilmoittanut, että talotoimittaja sekä suunnitelmat ovat valmiina rakennuslupaa varten.

Jokilaakson alueen tontit ovat olleet pitkään myymättä/vuokraamatta ja alueen isoihin vapaina oleviin kortteleihin ei ole ollut merkittävää muuta kysyntää, joten uuden vuokrauspäätöksen tekeminen on mahdollista.

Esittelijä / Föredragande

Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tontit voidaan varata Koli Homes Oy:lle 30.6.2024 asti varausmaksulla, joka on 5 % kauppahinnasta, yhteensä 43 775 euroa.

Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta tai varausmaksua ei makseta 30.6.2023 mennessä, tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastigheter Å-åkern 753-423-0009-0127 och Åkernäs 753-423-0004-0131 enligt bifogad karta till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomterna kan reserveras för Koli Homes Oy fram till 30.6.2024 med en reservationsavgift på 5% av köpesumman, totalt 43 775 euro.

Om arrendeavtal inte undertecknas eller reserveringsavgiften inte betalas senast 30.6.2023 förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

#### Käsittely / Behandling

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy

Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy