

**Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5063 tontti 1, CORE Group Oy / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5063 tomt 1, CORE Group Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 84**

1082/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /  
markanvändningsexperten, Harri Kumpulainen,  
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut CORE Group Oy:n kanssa liiketontin vuokraamisesta Jokilaakson asemakaava-alueella. Neuvoteltu tontti sijaitsee korttelissa 5063 (uusi korttelitunnus 15063) ja tontti on merkitty asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Vuokrattava alue on noin 4454 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä Åkernäs 753-423-0004-0148 ja määräalalla on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup>. Määräala muodostaa Jokilaakson asemaakaavan mukaisen korttelin 5063 tontin 1.

CORE Group Oy:n liiketoiminta keskittyy liikuntapalveluihin ja toimitilarakentamiseen. CORE Group Oy rakennuttaa hankkeen ja vuokraa liiketiloja eri yritystarpeisiin. Tontille tullaan rakentamaan ensimmäisessä vaiheessa rakennus, johon sijoittuu mm. kuntosali- ja kioskitoimintaa. Autopaikkoja on alustavien suunnitelmien mukaan noin 50 kappaletta. Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuonna 2025 ja rakennuksen on tarkoitus valmistua vuosien 2025–2026 aikana. Lisäksi hankkeen suunnitelmat sisältävät option liiketilojen lisäämiseen toisessa vaiheessa.

Ulkopuolisen arvioitsijan (arviokirja 30.9.2021) määrittämä tontin markkina-arvo muussa kuin päivittäistavarakauppatoiminnassa on 80 €/k-m<sup>2</sup>. Vuokrattavan alueen markkina-arvo on täten 160 000 euroa ja vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % myyntihinnasta eli 9600 euroa vuodessa.

CORE Group Oy rakentaa parhaillaan toimitilaa kuntosalitoimintaan Sipoonlahden liikealueella ja kyseisen hankkeen on arvioitu valmistuvan vuodenvaihteessa 2024-2025.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 4454 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Åkernäs 753-423-0004-0148 CORE Group Oy:lle. Määräala muodostaa Jokilaakson asemakaavan mukaisen korttelin 5063 (uusi korttelitunnus 15063) tontin 1 ja sillä on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin vuosivuokra on 9600 euroa ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogad karta ett cirka 4454 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastigheten Åkernäs 753-423-0004-0148 till CORE Group Oy. Det outbrutna området bildar tomt 1 i kvarter 5063 (den nya kvartersbeteckningen är 15063) enligt detaljplanen för Sibbo Ådal med en

byggrätt på 2000 m<sup>2</sup>vy.

Tomtens årsarrende är 9600 euro och arrendet binds till levnadskostnadsindex. Arrendetiden är 30 år. Arrendatorn svarar för styckningskostnaderna.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.3.2025, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet.

#### Käsittely / Behandling

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta vuokrattavasta alueesta, kortteli 5063 tontti 1 Jokilaakson asemakaava-alueella, Core Group Oy

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta