

Tontin vuokraaminen Vaahteramäen yrityspuistossa, 753-421-0034-0049, tontti korttelissa 4010, Anttoninkuja 6, Antila Invest Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende av en tomt i Lönnbacka företagspark, 753-421-0034-0049, tomt Antonsgränd 6 i kvarter 4010, till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025 § 48

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

Sipoon kunta on neuvotellut Antila Invest Oy:n kanssa tontin vuokraamisesta Vaahteramäen yrityspuistossa. Neuvotteluja on käyty liitekartan mukaisesta tontista Anttoninkuja 6, joka sijaitsee korttelissa 4010 (uusi korttelitunnus K33010). Tontti on tarkoitus luovuttaa perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on merkitty L 3 Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) ja alueelle voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilman saasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle. Enintään 10 % rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkovarastointiin.

Tontin pinta-ala on noin 5317 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 1329 k-m² (e = 0.25). Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöiksi 753-421-0034-0049 ja vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Antila Invest Oy:n on tarkoitus toteuttaa tontille halli (Talliomax - monitoimitila), josta he myyvät monipuolisesti valmiita toimitiloja eri pienyritysten tarpeisiin (arvio noin 3–10 yritystä). Antila Invest Oy:n on tarkoituksena aloittaa rakentaminen keväällä/kesällä 2026.

Voimassa olevien tonttihintavyöhykkeiden (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023) mukaisesti tonttien yksikköhinta on 80 €/k-m² Vaahteramäen yrityspuiston alueella. Tontin arvo on 106 320 euroa ja perusvuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % tontin arvosta eli 6379,20 €/vuosi. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan osto hetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Lisäksi kunnanhallituksen 08.09.2025 § 282 päätöksen mukaisesti Sipoon kunta on päättänyt vuokrata myös vastakkaisen tontin (Anttoninkuja 5) Antila Invest Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Hankkeen markkinointi on sujunut positiivisesti ja Anttoninkuja 5 tontista on jo allekirjoitettu maanvuokrasopimus marraskuussa 2025 kyseisen päätöksen mukaisesti. Yritys haluaa laajentaa toimintaa toiselle tontille ja molemmat tontit on tarkoitus vuokrata saman (perustettavan) kiinteistöyhtiön lukuun.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 5317 m² suuruisen kiinteistön 753-421-0034-0049 Antila Invest Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan

mukaisen tontin Anttoninkuja 6 korttelissa 4010 (uusi korttelitunnus K33010) ja tontilla on rakennusoikeutta noin 1329 k-m² (e = 0.25).

Tontin arvo on 106 320 euroa ja perusvuokra on 6 % tontin arvosta eli 6379,20 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut enligt den bifogade kartan ett cirka 5 317 m² stort fastigheten 753-421-0034-0049 till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Enligt detaljplanen för Lönnbacka företagspark bildar den fastigheten en tomt på Antonsgränd 6 i kvarter 4010 (ny kvartersbeteckning K33010). Byggrätten på tomten är cirka 1 329 m²vy (e = 0,25).

Tomtens värde är 106 320 euro och årsarrendet är 6 procent av tomtens värde, det vill säga 6 379,20 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn.

I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas en köpoption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köpoption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts godkänt. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köpoptionen.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.3.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

1145/10.00.02.02/2025

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 5 317 m² suuruisen kiinteistön 753-421-0034-0049 Antila Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan mukaisen tontin Anttoninkuja 6 korttelissa 4010 (uusi korttelitunnus K33010) ja tontilla on rakennusoikeutta noin 1 329 k-m² (e = 0.25).

Tontin arvo on 106 320 euroa ja perusvuokra on 6 % tontin arvosta eli 6 379,20 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun arrenderar ut enligt den bifogade kartan ett cirka 5 317 m² stort fastigheten 753-421-0034-0049 till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Enligt detaljplanen för Lönnbacka företagspark bildar den fastigheten en tomt på Antonsgränd 6 i kvarter 4010 (ny kvartersbeteckning K33010). Byggrätten på tomten är cirka 1 329 m²vy (e = 0,25).

Tomtens värde är 106 320 euro och årsarrendet är 6 procent av tomtens värde, det vill säga 6 379,20 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn.

I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas en köpoption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köpoption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts godkänt. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köpoptionen.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.3.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta Anttoninkuja 6, Vaahteramäen yrityspuisto

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Antila Invest Oy varaamat tontit
Liite Bilaga 3 - Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Anttoninkuja 6