

Tontin vuokraaminen/myyminen T 7A Pähkinälehdon asemakaava-alueella, kortteli 546 tontti 2, 753-419-0004-1837, Sievi Hyvinvointitilat Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende/försäljning av en tomt på detaljplaneområdet Hassellunden (T7A), kvarter 546 tomt 2, 753-419-0004-1837, till Sievi Hyvinvointitilat Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 22

171/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexperten Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi & tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sievi Hyvinvointitilat Oy ("Sievi") on tarjoutunut vuokraamaan/ostamaan perustettavan yhtiön lukuun T 7A (Pähkinälehdon laajennus, osa A) asemakaava-alueen korttelin 546 (uusi korttelitunnus K22217) tontin 2. Tontin pinta-ala on noin 2485 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1000 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa Asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1) ja tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-419-0004-1837.

Sievi aikoo rakentaa tontille 15-paikkaisen kehitysvammaisten palvelukodin (kaksi ryhmää 7+8 asukaspaikkaa). Asiakkaat ovat kehitysvammaisia lapsia ja nuoria, joista osa asuu pysyvästi yksikössä ja osa paikoista on tilapäishoidon paikkoja, missä lapset vaihtuvat. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on myöntänyt hankkeelle 29.10.2024 § 112 poikkeamispäätöksen kaavoituksen kielteisestä lausunnosta huolimatta. Kaavoituksen lausunnon mukaan voimassa olevan kaavan toteutuminen, sen tarkoitus ja tavoitteet vaarantuvat merkittävästi hankkeen myötä. Hankkeen mukaisen toiminnan keskittäminen tietyille alueille ei ole tarkoituksenmukaista tai toivottua kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Kaavoitus katsoo, että lähialueelle on jo toteutunut ja on toteutumassa huomattava määrä palvelu- ja hoivakotitoimintaa poikkeamispäätösten kautta.

Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2025 ja kohde olisi valmis 8/2026. Kohde työllistää arviolta noin 17-20 henkilöä riippuen asukkaiden hoivapalvelujen tarpeesta.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti Pähkinälehdon alueen yhtiömuotoisten pientalotonttien yksikköhinta on 120 €/maa-m². Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 298 200 euroa ja vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % myyntihinnasta eli 17 892 euroa vuodessa. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Lisäksi Sievi tarkastelee mahdollisuutta tontin ostoon, mikäli se nähdään hoivarahaston toiveesta tarkoituksenmukaiseksi. Sievi on pyytänyt mahdollisuutta, että tontti voitaisiin vuokrauksen sijaan luovuttaa myös suoraan myymällä. Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, tontin myyntihinta määräytyy myyntihetken markkinahinnan mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen kiinteistön 753-419-0004-1837 Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa T 7A (Pähkinälehdon laajennus, osa A) asemakaavan mukaisen korttelin 546 (uusi korttelitunnus K22217) tontin 2. Tontin pinta-ala noin 2485 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1000 k-m².

Mikäli Sievi Hyvinvointitilat Oy / perustettava yhtiö haluaa ostaa tontin suoraan, valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin luovutustavasta (myynti/vuokraus).

Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 298 200 euroa ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 17 892 euroa vuodessa. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokralaiselta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1090 euroa.

Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, tontin myyntihinta määräytyy myyntihetken markkinahinnan mukaisesti.

Maanvuokrasopimus/kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus/kauppakirja.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar fastigheten 753-419-0004-1837 enligt den bifogade kartan till Sievi Hyvinvointitilat Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Fastigheten bildar tomt 2 i kvarter 546 (den nya kvarterbeteckningen är K22217) enligt detaljplanen T7A (Utvidgning av Hassellunden, del A). Tomten har en yta på cirka 2 485 m² och en byggrätt på cirka 1 000 m²vy.

Om Sievi Hyvinvointitilat Oy eller det under bildning varande bolaget vill köpa tomten direkt, befullmäktigas tomtchefen att besluta om typen av överlåtelse av tomten (försäljning/arrende).

Tomtens försäljningspris är 298 200 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av försäljningspriset, det vill säga 17 892 euro per år. Arrendetiden är 50 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendatorn debiteras tomtens styckningskostnader, 1 090 euro.

Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs tomtens försäljningspris enligt marknadspriset vid försäljningstillfället.

Markarrendeavtalet/köpebrevet ska undertecknas senast 30.5.2025, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet/köpebrevet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafet justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Karttaliite K546T2, Sievi Hyvinvointilat Oy