

## **Försäljning av en tomt på Bastukärrs arbetsplatsområde, kvarter 703 tomt 2 och 3, till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning**

**Markanvändningssektionen 16.04.2025 § 45**

Beredare: markanvändningsexpert Harri Kumpulainen,  
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi & tomtchef Juhani Lankinen,  
juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sibbo kommun har förhandlat med Jealha Oy (för ett under bildning varande bolags räkning) om försäljning och arrende av tomter på Bastukärrs arbetsplatsområde. Förhandlingar har förts om tomterna 2 och 3 i kvarter 703 enligt detaljplanen för Bastukärrs arbetsplatsområde (ny kvartersbeteckning K34003). Tomternas adresser är Långtradarvägen 1 och Långtradarvägen 3. I början av år 2025 fördes förhandlingar med Jealha Oy om ett projekt som kommer att genomföras på tomterna, och en muntlig planeringsreservering beviljades för tomterna. Planeringsreserveringen trädde i kraft 31.3.2025. Jealha Oy är ett inhemskt investeringsbolag som bland annat låter bygga lokalteter och bedriver fastighetsinvestering.

Avsikten är att utföra verksamhet på tomterna som passar in i områdets profil, och projektet har synergifördelar med områdets andra företag. Jealha Oy genomför projektet för fastigheternas slutanvändare. Projektets byggande är avsett att genomföras i två faser. I första fasen byggs tomt 3 (Långtradarvägen 1, överläts med försäljning) och i andra fasen byggs tomt 2 (Långtradarvägen 3, överläts med arrende, arrendatorn har en köpoption då byggnadsskyldigheten har uppfyllts). I enlighet med tomtpriszonerna prissätts tomterna på Bastukärrs arbetsplatsområde med priset per enhet 100 euro/m<sup>2</sup>vy. Tomterna har anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-2) i BA 1 Detaljplanen för Bastukärrs arbetsplatsområde, och på tomterna får byggas enligt exploateringsstalet  $e = 0.50$ . Tomternas uppgifter:

Fas 1: Långtradarvägen 1, kvarter 703, tomt 3, areal 18 940 m<sup>2</sup>, byggrätt 9 470 m<sup>2</sup>vy, försäljningspris 947 000 euro, byggnadsskyldighet 3 år.

Fas 2: Långtradarvägen 3, kvarter 703, tomt 2, areal 17 135 m<sup>2</sup>, byggrätt 8 568 m<sup>2</sup>vy, försäljningspris enligt arrende 856 800 euro och årsarrende 6 % av försäljningspriset dvs. 51 408 euro/år, arrendetid 30 år, byggnadsskyldighet 3 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut. Dessutom om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år.

Tomternas totala värde är 1 803 800 euro. Tomterna är belägna på området för fastigheterna 753-421-0007-0281, 753-421-0007-0286, 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0107 som är i Sibbo kommuns ägo. Tomtens köpare/arrendatorn svarar för styckningskostnaderna.

Föredragande

Tomtchef Lankinen Juhani

## Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun säljer tomt 3 i kvarter 703 (Långtradarvägen 1) enligt bilaga 3 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 18 940 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 9 470 m<sup>2</sup>vy. Köpesumman är 947 000 euro, dessutom debiteras styckningskostnaderna av köparen. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.

Dessutom föreslår markanvändningssektionen kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun arrenderar ut tomt 2 i kvarter 703 (Långtradarvägen 3) enligt bilaga 2 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 17 135 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 8 568 m<sup>2</sup>vy. Grunden för arrendet är köpesumman 856 800 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av köpesumman, dvs. 51 408 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet och arrendetiden är 30 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet antecknas arrendatorns köption således att byggnadsskyldigheten ska uppfyllas före användningen av en eventuell köption. Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs köptionens försäljningspris enligt marknadspriset vid köptillfället. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla (för arrendets del).

Om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om den eventuella förlängningen av byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet och markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

## Behandling

### Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

## Bilagor

Föredragande

Ekonomidirektör Ahvonen Tuula

Förslag

Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att Sibbo kommun säljer tomt 3 i kvarter 703 (Långtradarvägen 1) enligt bilaga 3 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 18 940 m<sup>2</sup> och en bygggrätt på cirka 9 470 m<sup>2</sup>vy. Köpesumman är 947 000 euro, dessutom debiteras styckningskostnaderna av köparen. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.

Dessutom föreslår kommunstyrelsen fullmäktige att Sibbo kommun arrenderar ut tomt 2 i kvarter 703 (Långtradarvägen 3) enligt bilaga 2 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 17 135 m<sup>2</sup> och en bygggrätt på cirka 8 568 m<sup>2</sup>vy. Grunden för arrendet är köpesumman 856 800 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av köpesumman, dvs. 51 408 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet och arrendetiden är 30 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet antecknas arrendatorns köption således att byggnadsskyldigheten ska uppfyllas före användningen av en eventuell köption. Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs köptionens försäljningspris enligt marknadspriset vid köptillfället. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla (för arrendets del).

Om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om den eventuella förlängningen av byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet och markarrendeavtalet.

Behandling

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

**Fullmäktige 26.05.2025 § 80**  
409/10.00.02.00/2025

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige beslutar att Sibbo kommun säljer tomt 3 i kvarter 703 (Långtradarvägen 1) enligt bilaga 3 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 18 940 m<sup>2</sup> och en bygggrätt på cirka 9 470 m<sup>2</sup>vy. Köpesumman är 947 000 euro, dessutom

debiteras styckningskostnaderna av köparen. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.

Dessutom beslutar fullmäktige att Sibbo kommun arrenderar ut tomt 2 i kvarter 703 (Långtradarvägen 3) enligt bilaga 2 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 17 135 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 8 568 m<sup>2</sup>vy. Grunden för arrendet är köpesumman 856 800 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av köpesumman, dvs. 51 408 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet och arrendetiden är 30 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet antecknas arrendatorns köpoption således att byggnadsskyldigheten ska uppfyllas före användningen av en eventuell köpoption. Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs köpoptionens försäljningspris enligt marknadspriset vid köptillfället. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köpoptionen. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla (för arrendets del).

Om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om den eventuella förlängningen av byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet och markarrendeavtalet.

Behandling

Beslut                                      Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - Lägeskarta kvarter 703 tomt 2 ja 3, Långtradarvägen 1 och Långtradarvägen 3

Bilaga 2 - Tomtkarta K703T2, Långtradarvägen 3

Bilaga 3 - Tomtkarta K703T3, Långtradarvägen 1