

Tontin vuokraaminen Vaahteramäen yrityspuistossa, tontti korttelissa 4010, Anttoninkuja 5, Antila Invest Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende av en tomt i Lönnbacka företagspark, tomt Antonsgränd 5 i kvarter 4010, till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 20.08.2025 § 11

801/10.00.02.02/2025

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 5, 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 5087 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 1272 k-m² (e = 0.25). Tontti sijaitsee kiinteistön WALTERS 753-421-0034-0003 alueella ja tontti lohkotaan omaksi kiinteistöksi. 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 10 yritystä). Antila Invest Oy:n on tarkoituksena aloittaa rakentaminen viimeistään keväällä 2026.

Voimassa olevien tonttihintavyöhykkeiden mukaisesti tonttien yksikköhinta on 80 €/k-m² Vaahteramäen yrityspuiston alueella. Tontin arvo (vuonna 2025) on 101 760 euroa ja perusvuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % tontin arvosta eli 6105,60 €/vuosi. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. 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. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 5087 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä WALTERS 753-421-0034-0003 Antila Invest Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Määräala muodostaa Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan mukaisen tontin Anttoninkuja 5 korttelissa 4010 (uusi korttelitunnus K33010) ja tontilla on rakennusoikeutta noin 1272 k-m² (e = 0.25).

Tontin arvo (vuonna 2025) on 101 760 euroa ja perusvuokra on 6 % tontin arvosta eli 6105,60 €/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 12.12.2025 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 5 087 m² stort outbrutet område av fastigheten Walters 753-421-0034-0003 till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Enligt detaljplanen för Lönnbacka företagspark bildar det outbrutna området en tomt på Antonsgränd 5 i kvarter 4010 (ny kvartersbeteckning K33010). Byggrätten på tomten är cirka 1 272 m²vy (e = 0,25).

Tomtens värde är 101 760 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av tomtens värde, det vill säga 6 105,60 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 12.12.2025, 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 yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite - Bilaga 1. Tonttikartta Anttoninkuja 5, Vaahteramäen yrityspuisto

Liite - Bilaga 2. Sijaintikartta, Anttoninkuja 5 tontti

Liite - Bilaga 3. Alustava asemapiirros Talliomax Sipoo, Anttoninkuja 5