

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen yksityiseltä Nikkilässä / Utarrendering av fast egendom från en privatperson i Nickby

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025 § 52

1190/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

On ilmennyt selvä tarve maamassojen läjitykseen liittyen NG8-kaavan rakennustöihin. Vaihtoehtoisia sijainteja on tarkasteltu yhdessä hanke- ja investointipäällikön kanssa asian tiimoilta. Alueella rakentaminen on tarkoitus aloittaa aikaisintaan 15.1.2026, mutta viimeistään helmikuussa 2026.

Selvitysten ja maanomistajan sallimien koekairausten jälkeen voidaan todeta, että ehdotettu sijainti (maanomistajan kiinteistöt) on kustannustehokkain ratkaisu, kun maamassat voidaan läjittää työmaan viereen eikä niitä tarvitse kuljettaa pidemmälle, ollen siis järkevää niin taloudellisesti kuin ekologisesti.

Kunnalla on tarve läjittää edellä mainittuja maamassoja noin 1 hehtaarin alueelle ehdotetulla sijainnilla. Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa kuitenkin todettiin, että peltojen käyttö ja viljelys estyy täysin eikä vaihtoehtoista reittiä puimurille tai muulle vastaavalle maatalouskoneelle voida osoittaa Mixintien sulkeutuessa työmaan ajaksi.

Tästä johtuen kunta ehdotti, että kunta vuokraisikin edellä mainitun noin 1 hehtaarin määräalan sijaan molemmat pellot, sillä maanomistaja ei voi niitä hyödyntää millään tavalla työmaan aikana.

Maanomistajalle ehdotettiin alueiden vuokraamista vuosille 2026-2027, vuosivuokran ollessa 11 931,30 euroa. Samalla sovittiin, että kunta ennallistaa pellot viljelyskäyttöön alueella tapahtuvan rakentamisen jälkeen. Vuosivuokra perustuu alueen asemakaavasta (N17) kumpuavaan arvoon puistoalueena. Maanomistajan edustaja hyväksyi tarjouksen.

Puisto- ja virkistysalueiden arvo Nikkilässä toteutuneiden kauppoja perusteella on noin 5 €/m². Vuokrattava alue on yhteensä 39 771 m², jonka markkina-arvo edellä esitetyn perusteella on 198 855 euroa. Kunnassa yleisesti käytössä oleva tuottovaatimusperuste on 6 %, jota myös sovellettiin tähän vuokraukseen. Näin ollen saatiin lopullinen vuosivuokra, kun käytettiin 5 €/m² arvoa ja 6 % tuottovaatimusta. Vuokrauksen ollessa lyhytaikainen, ei vuokraa sidota elinkustannusindeksiin.

Kunnan hallintosäännön 27 §:n 3. kohdan mukaan maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää rakennetun ja rakentamattoman kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista 10 vuotta lyhyemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Sipoon kunta vuokraa yksityiseltä maanomistajalta kaksi peltokiinteistöä Nikkilän keskustan läheisyydestä maamassojen läjitystä varten vuosiksi 2026-2027. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2026, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Vuosivuokra on molemmista kiinteistöistä yhteensä 11 931,30 euroa.

Vuokrauksen jälkeen kunta ennallistaa pellot viljelyskäyttöön.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista vuokrasopimuksen ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Sibbo kommun arrende två jordbruksfastigheter av en privat markägare i närheten av Nikkilä centrum för uppläggning av jordmassor under åren 2026–2027. Arrendeavtalet ska undertecknas senast den 30.1.2026, annars förfaller detta beslut utan särskilt meddelande.

Årsarrende för båda fastigheterna är sammanlagt 11 931,30 euro.

Efter arrendeperioden återställer kommunen åkrarna för odlingsbruk.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att förhandla om arrendevillkoren samt att göra upp arrendeavtalet och underteckna det.

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

Liite Bilaga 1 - Kohdekartta yksityiseltä maanomistajalta vuokrattavat kiinteistöt

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta yksityiseltä maanomistajalta vuokrattavat kiinteistöt