

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

1145/10.00.02.02/2025

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 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

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta Anttoninkuja 6, Vaahteramäen yrityspuisto

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Antila Invest Oy varaamat tontit

Liite Bilaga 3 - Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Anttoninkuja 6