

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, maa-alue kiinteistöllä 753-423-0013-0006, Vanha vesilaitos, Vanha vesitorninmäki 3 / Arrende av fast egendom, markområde på fastigheten 753-423-0013-0006, Gamla vattenverket, Gamla vattentornsbacken 3

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025 § 49

1171/10.00.02.02/2025

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

Sipoon kunta omistaa kiinteistön 753-423-0013-0006 ja kiinteistöllä sijaitsee Sipoon kunnan omistama vanha vesilaitoksen rakennus. Vanha vesilaitos sijaitsee osoitteessa Vanha vesitorninmäki 3 ja se on vuonna 1957 valmistunut tiili- ja betonirunkoinen entinen vesilaitos, joka palveli Nikkilän sairaala-alueita. Myöhemmin rakennus on toiminut hakelämpölaitoksena läheiselle juhlatilakennukselle. Rakennus on nelikerroksinen ja sillä on siipiosa. Kerrosala on 730 k-m² ja vastaava huoneistoala on 504 m². Rakennus on välttävissä kunnossa ja suurin osa sen tekniikasta on purettu, eikä rakennusta ole vuosiin lämmitetty.

Sipoon kunnan on tarkoitus myydä edellä mainittu vanha vesilaitoksen rakennus ja samalla on tarkoitus vuokrata maa-alue samalla toimijalle, kun kiinteistön uusi käyttäjä varmistuu. Vanha vesilaitoksen rakennus on tarkoitus laittaa avoimeen myyntiin ja rakennuksen mahdollisesta myynnistä päättää tekninen valiokunta. Puolestaan maa-alueen vuokrauksesta päätösvalta on kunnanhallituksella (maankäyttö- ja elinkeinojaoston käsittelyn kautta).

Vuokrattava maa-alue on osoitettu oheisessa liitekartassa ja vuokrattavalla alueella sijaitsee edellä mainittu olemassa oleva vanhan vesilaitoksen rakennus. Vuokrattavan maa-alueen koko on noin 2873 m² ja sillä on rakennusoikeutta 750 k-m². Vuokra-alue sijaitsee kiinteistön 753-423-0013-0006 alueella. Vuokrattava alue on osoitettu N31 Itäisen Jokipuiston asemakaavassa liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (asemakaavamerkintä KY-2/s). Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.

Maapohjan arvonmäärittämiseksi on tilattu erillinen kiinteistöarvio (arvopäivä 18.8.2025, Colliers Finland Oy) ja vuokrattavan maa-alueen markkina-arvoksi on määritetty 80 000 euroa. Perusvuokran suuruus on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % maapohjan arvosta eli 4800 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ei kirjata vuokralaisen osto-optiota maa-alueen ostamiseen. Vuokrattava alue sijaitsee Sipoon kunnan kannalta tärkeässä kulttuuriympäristössä ja siksi ei ole tarkoituksen mukaista myydä maa-alueita vaan vuokrata se. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen kunnostamis- / korjausvelvoite siten, että vuokralaisen on kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kunnostettava / korjattava rakennus. Tonttipäälliköllä on hakemuksesta ja perustelluista syistä mahdollisuus jatkaa tätä määräaika erillisellä päätöksellä enintään kahdella vuodella. Jos vuokralainen laiminlyö kunnostamis- / korjaamisvelvoitteen, on kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus.

Jos maankäyttö- ja elinkeinojaosto ja edelleen kunnanhallitus päättää hyväksyä maa-alueen vuokrauksen nyt määritettävien periaatteiden mukaisesti, päätös menee ehdollisena tekniseen valiokuntaan

rakennuksen myynnin osalta. Jos rakennuksen myyntiin ei suostua, niin myöskin maa-alueen vuokrausta koskeva päätös raukeaa. Koska rakennus on tarkoitus laittaa avoimeen myyntiin eikä kiinteistön uusi käyttäjä ole vielä tiedossa, on perusteltua delegoida päätösvalta tonttipäällikölle sopia maanvuokrasopimuksen lopullisista ehdoista siten, että tehtävän maanvuokrasopimuksen vuokralaisena on sama toimija kuin kenelle tekninen valiokunta päättää myydä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että

1. Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 2873 m² suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 753-423-0013-0006. Vuokra-alueella on rakennusoikeutta 750 k-m² ja vuokrattavalla alueella sijaitsee olemassa oleva vanha vesilaitoksen rakennus. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.
2. Maanvuokrasopimuksen vuokralaisena on sama toimija kuin kenelle tekninen valiokunta päättää myydä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Kunnanhallitus lähettää asian jatkokäsittelyyn tekniseen valiokuntaan rakennuksen myynnin osalta.
3. Maapohjan arvo on 80 000 euroa ja perusvuokran suuruus on 6 % maapohjan arvosta eli 4800 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ei kirjata vuokralaisen osto-optiota maa-alueen ostamiseen.
4. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen kunnostamis- / korjausvelvoite siten, että vuokralaisen on kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kunnostettava / korjattava rakennus. Tonttipäälliköllä on hakemuksesta ja perustelluista syistä mahdollisuus jatkaa tätä määräaikaa erillisellä päätöksellä enintään kahdella vuodella. Jos vuokralainen laiminlyö kunnostamis- / korjaamisvelvoitteen, on kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus.
5. Maa-aluetta koskeva vuokrauspäätös raukeaa, jos tekninen valiokunta ei päättää myydä kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta, tai viimeistään 31.12.2026.
6. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään maanvuokrasopimuksen lopullista ehdoista edellä määritettyjen periaatteiden mukaisesti.
7. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att

1. Sibbo kommun arrenderar ut ett på cirka 2 873 m² stort markområde av fastighet 753-423-0013-0006 enligt bifogad karta. Arrendeområdet har en byggnadsrätt på 750 m²vy, och vattenverkets gamla byggnad är belägen på arrendeområdet. Byggnaden är inte skyddad i detaljplanen.
2. Arrendatorn i markarrendeavtalet är samma aktör som köparen i fastighetsköpet, om tekniska utskottet beslutar att sälja byggnaden som är belägen på fastigheten. Kommunstyrelsen återremitterar

ärendet till tekniska utskottet för fortsatt behandling gällande försäljning av byggnaden.

3. Markens värde är 80 000 euro och grundarrendet är 6 procent av markens värde, det vill säga 4 800 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Ingen köption för markområdet antecknas i markarrendeavtalet som ska undertecknas.
4. Därtill antecknas i markarrendeavtalet som ska undertecknas en iståndsättnings-/reparationsskyldighet således att arrendatorn ska iståndsätta/repamera byggnaden inom tre (3) år från det att arrendetiden börjar. Tomtchefen har på anhållan ocj med väl motiverade skäl möjlighet att genom ett skilt beslut förlänga denna tidsfrist med högst två år. Om arrendatorn försummar iståndsättnings-/reparationsskyldigheten har kommunen rätt att uppsäga markarrendeavtalet.
5. Beslutet om arrende gällande markområdet förfaller om tekniska utskottet beslutar att inte sälja byggnaden som är belägen på fastigheten, eller senast 31.12.2026.
6. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om markarrendeavtalets slutliga villkor enligt de ovannämnda principerna.
7. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.12.2026, 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 - Vuokrattavan alueen tiedot noin 2873 m2 kiinteistöllä 753-423-0013-0006

Liite Bilaga 2 - Vuokra-alue ja asemakaavayhdistelmä

Liite Bilaga 3 - Sijiantikartta, Vanha vesitorninmäki 3