

Muutos päätökseen: tontin myynti vuokrauksen sijaan, Tontin vuokraaminen Bastukärren asemakaava-alueella 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 Nikkarit Holding Oy (GP Capital Oy) / Ändring i beslut: försäljning i stället för arrende av tomten, Arrende av en tomt på Bastukärrens detaljplaneområde 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084 Nikkarit Holding Oy (GP Capital Oy)

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 6

819/10.00.02.00/2023

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

Sipoon kunta on päättänyt vuokrata tontin Bastukärren työpaikka-alueella Nikkarit Holding Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun kunnanhallituksen 25.9.2023 § 294 päätöksen mukaisesti. Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-421-0007-0323, ja alun perin tontti on sijainnut kiinteistöjen 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 alueella, korttelissa 705 (uusi korttelitunnus K34005). Tontin osoite on Rekkatie 6. Tontin pinta-ala on noin 11 953 m² ja tontilla on rakennusoikeutta noin 4183 k-m² (e=0.35). Tontti on merkitty Bastukärren työpaikka-alueen asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1). Yritykseltä veloitetaan tontin lohkomiskustannukset.

Kunnanhallituksen 25.9.2023 § 294 päätöksen mukaisesti tontti on päätetty vuokrata ja vuosivuokran suuruudeksi on määritetty 19 992 euroa vuodessa. Vuokran suuruus on määritetty vuoden 2017 ulkopuolisen arvion mukaisesti, ja tontin arvoksi on määritetty 333 200 euroa eli noin 80 €/k-m². Nikkarit Holding Oy on maksanut tontin varausmaksun (19 992 euroa). Maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle on myönnetty tonttipäällikön 21.10.2025 § 103/2025 päätöksen mukaisesti 3 kuukautta lisäaikaa eli 27.1.2026 asti, muutoin vuokrauspäätös (KH 25.9.2023 § 294) raukeaa eikä varausmaksua hyvitetä yritykselle. Maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu.

Hankkeen suunnitelmat ovat muuttuneet ja Nikkarit Holding Oy haluaa nyt ostaa kyseisen tontin vuokraamisen sijaan. Lisäksi Nikkarit Holding Oy:n nimi on nyt muuttunut GP Capital Oy:ksi yrityskaupan johdosta. Muun muassa yrityskauppaneuvottelut ovat vaikuttaneet siihen, miksi maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu ja että tontin luovutustavaksi on vaihtunut myynti. Sipoon kunta ja yritys ovat neuvotelleet, että tontti voidaan luovuttaa myymällä vuokrauksen sijaan, mutta myyntihinta määräytyy nykyisten tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti yksikköhinnalla 100 €/k-m² (vuokraus olisi toteutunut yksikköhinnalla 80 €/k-m²).

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023) mukaisesti Bastukärren tontin myyntihinta määritetään yksikköhinnalla 100 €/k-m² eli vuonna 2026 tontin myyntihinta on 418 300 euroa. Nikkarit Holding Oy / GP Capital Oy on esittänyt, että aikaisemmin maksettu varausmaksu (19 992 euroa) hyvitetään tontin kauppahinnassa, koska tontinluovutus tapahtuu vuokrauksen sijaan kiinteistökaupan myötä. Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa mahdollisimman nopeasti, kunhan tontin myyntiä koskeva päätös tulee lainvoimaiseksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallituksen 25.9.2023 § 294 päätöstä muutetaan.

Nyt kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta päättää myydä oheisen liitekartan mukaisen noin 11 953 m² suuruisen kiinteistön 753-421-0007-0323 GP Capital Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Tontilla on rakennusoikeutta noin 4183 k-m² (e=0.35) ja tontin osoite on Rekkatie 6. Kauppahinta on 418 300 euroa eli noin 100 €/k-m².

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 20.3.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Sipoon kunta palauttaa aikaisemmin maksetun varausmaksun 19 992 euroa Nikkarit Holding Oy:lle / GP Capital Oy:lle, jos tontin myynti toteutuu tämän päätöksen mukaisesti. Muussa tapauksessa varausmaksua ei palauteta.

Lisäksi ostajalta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsens att kommunstyrelsens beslut 25.9.2023 § 294 ändras.

Kommunstyrelsen beslutar nu att Sibbo kommun beslutar sälja enligt bifogad karta en cirka 11 953 m² stor fastighet 753-421-0007-0323 till GP Capital Oy/för ett under bildning varande bolags räkning. Byggrätten på tomten är cirka 4 183 m²vy (e=0,35) och tomtens adress är Långtradarvägen 6. Köpesumman är 418 300 euro, det vill säga cirka 100 euro/m²vy.

Köpebrevet ska undertecknas senast 20.3.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Sibbo kommun återbetalar den tidigare betalda reserveringsavgiften på 19 992 euro till Nikkarit Holding Oy/GP Capital Oy om försäljning av tomten realiserar i enlighet med detta beslut. I annat fall återbetalas inte reserveringsavgiften.

Dessutom debiteras tomtens styckningskostnader av köparen.

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

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta kiinteistö 753-421-0007-0323, Rekkatie 6, Nikkarit _ GP Capital Oy
Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Rekkatie 6, Bastukärr