

Tontin varaaminen ja vuokraaminen S20 Söderkullan kartanon asuinalueella, 753-419-0004-1977, kortteli 23103 tontti 5, Tiiliruukinmäki 12, Intep Oy perustettavan yhtiön lukuun / Reservering och arrende av en tomt på S20 Söderkulla gårds bostadsområde, 753-419-0004-1977, kvarter 23103 tomt 5, Tegelbruksbacken 12, till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 7

10/10.00.02.02/2026

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Intep Oy:n kanssa tontin vuokraamisesta Söderkullan kartanon asuinalueella. Neuvotteluja on käytä liitekartan mukaisesti tontista 5 korttelissa 23103 ja tontin osoite on Tiiliruukinmäki 12. Tontti on tarkoitus luovuttaa perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on merkitty S20 Söderkullan asuinalueen asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi ja tontti sijaitsee pohjavesialueella (AP/pv).

Tontin pinta-ala on noin 2347 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 704 k-m² (e = 0.30). Tontti on lohkoitu omaksi kiinteistöksi 753-419-0004-1977 ja vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Intep Oy:n tarkoituksena on toteuttaa tontille rivitaloja, jotka myydään kuluttajille. Alustavien suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksi asuinrakennusta ja yhteensä 7 asuntoa. Asunnot ovat noin 80–130 m² kokoisia.

- ASUNTORAKENNUS 1, 3-ASUNTOINEN RIVITALO,
KERROSALA YHT. noin 290 k-m²

- ASUNTORAKENNUS 2, 4-ASUNTOINEN RIVITALO,
KERROSALA YHT. noin 414 k-m²

- AUTOPAikat, YHT 14 kpl, 2 AP / ASUNTO (1 KATOKSESSA, 1 NURMIKIVEYKSELLÄ)

Tontti on tarkoitus vuokrata vuoden 2026 aikana. Intep Oy:n on tarkoitus viimeistellä hankkeen suunnitelmat vuoden 2026 aikana ja rakentaminen tapahtuu arviolta vuonna 2027.

Söderkullan kartanon asuinalueen AP-tonteille on tilattu erillinen ulkopuolinen arvio tonttien markkina-arvon määrittämiseksi (GEM Valuation Oy, arvopäivä 28.3.2025). Kyseisen tontin rakennusoikeuden markkina-arvoksi on määritetty 300 €/k-m². Tontin arvo on 211 200 euroa ja perusvuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % tontin arvosta eli 12 672 €/vuosi. Vuokra-aika on 50 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.

Intep Oy on ilmoittanut haluavansa pidentää maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaika maksamalla voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisen varausmaksun, joka on rivitalotonteille 5 % tontin arvosta eli 10 560 euroa. Varausmaksulla tontin varausta ja maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen määräaika voidaan

pidentää enintään yhdellä vuodella eli joulukuuhun 2026 saakka. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokrassa ja mikäli varausmaksua ei makseta, varaus peruuntuu. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu myöhemmässä vaiheessa. Varauksen aikana yhtiön tarkoituksena on viimeistellä hankkeen suunnitelmat.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 2347 m² suuruisen kiinteistön 753-419-0004-1977 Intep Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa S20 Söderkullan asuinalueen asemakaavan mukaisen tontin 5 korttelissa 23103 ja tontilla on rakennusoikeutta noin 704 k-m² (e = 0.30).

Tontin arvo on 211 200 euroa ja perusvuokra on 6 % tontin arvosta eli 12 672 €/vuosi. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % tontin arvosta, eli 10 560 euroa, tämän päätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinluovutus ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti.

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 1.12.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut enligt den bifogade kartan en cirka 2 347 m² stor fastighet 753-419-0004-1977 till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Fastigheten bildar tomt 5 i kvarter 23103 på S20 Söderkulla gårds bostadsområde och har en byggrätt på cirka 704 m²vy (e = 0,30).

Tomtens värde är 211 200 euro och årsarrendet är 6 procent av tomtens värde, det vill säga 12 672 euro per år. Arrendetiden är 50 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av tomtens värde, 10 560 euro, efter att detta beslut har vunnit laga kraft. Reserveringsavgiften återbetalas inte om tomtöverlåtelsen inte genomförs enligt detta beslut.

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 1.12.2026, 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 yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta kortteli 23103 tontti 5, 753-419-0004-1977

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta S20 Söderkullan kartanon asuinalue

Liite Bilaga 3 - Hankkeen alustavat suunnitelmat, Intep Oy