

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, alue kiinteistöstä 753-421-0012-0020, Kyllästämöntie 7, Bastukärr, Neste Markkinointi Oy / Arrende av fast egendom, område av fastigheten 753-421-0012-0020, Kyllästämövägen 7, Bastukärr, Neste Markkinointi Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026 § 40

333/10.00.02.02/2026

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut Mittaus- ja kiinteistöpäällikön 3.6.2016 § 18 päätöksen ja vuonna 2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti noin 4000 m² suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 753-421-0012-0020 Neste Markkinointi Oy:lle Bastukärrin alueella. Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen rakennuttama polttoaineen jakeluasema ja kohteen osoite on Kyllästämöntie 7. Alkuperäinen vuokra-aika on alkanut 1.9.2016 ja vuokra-aika päättyy 31.8.2026. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, jos vuokralainen on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue (tarkka pinta-ala noin 3891 m²) sijaitsee Bastukärrin BA5 asemakaavan mukaisella LT-alueella (Yleisen tien alue). Sipoon kunta ja Neste Markkinointi Oy ovat neuvotelleet alueen uudelleen vuokraamisesta samaan toimintaan eli polttoaineen jakeluasemalle. Uudeksi vuokra-ajaksi on neuvoteltu 10 vuotta. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan asemakaavan mukaiseen käyttöön tai muuhun maankäyttöön. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla on oikeus pienentää vuokra-aluetta ja tämä huomioidaan samassa suhteessa perittävässä vuokrassa, jos vuokra-alueen pienentäminen tulee ajankohtaiseksi.

1.5.2026 voimaan astuvien tonttihintavyöhykkeiden 2026 (kunnanhallitus 30.3.2026 § 74, Catella Property Oy arvopäivä 31.12.2025) mukaisesti Bastukärrin tonttien hinnat määritetään yksikköhinnalla 120 €/k-m². Vuokra-alue sijaitsee LT-alueella (Yleisen tien alue) eikä vuokra-alueelle ole suoraan asemakaavassa merkitty rakennusoikeutta. Vuokra-alueen kanssa samalla kiinteistöllä 753-421-0012-0020 sijaitsee asemakaavan mukainen teollisuustontti, jolle on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0.30$ mukaisesti, minkä avulla nyt vuokrattavalle alueelle voidaan määrittää arvo. Perusvuokra on 6 % vuokra-alueen arvosta voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

$\text{Perusvuokra} = 3891 \text{ m}^2 * 0.30 * 120 \text{ €/k-m}^2 * 6 \% = 8405 \text{ €/vuosi}$

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta.

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

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 3891 m² suuruisen alueen kiinteistöstä 753-421-0012-0020 Neste Markkinointi Oy:lle polttoaineen jakeluasemaa varten. Vuokra-alueella sijaitsee aiemman maanvuokrasopimuksen (2016–2026) mukaisesti vuokralaisen rakennuttama polttoaineen jakeluasema.

Vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.9.2026 ja päättyy 31.8.2036. Perusvuokra on 8405 €/vuosi ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta.

Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan asemakaavan mukaiseen käyttöön tai muuhun maankäyttöön. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla on oikeus pienentää vuokra-aluetta ja tämä huomioidaan samassa suhteessa perittävässä vuokrassa, jos vuokra-alueen pienentäminen tulee ajankohtaiseksi.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att Sibbo kommun arrenderar ut ett på cirka 3 891 m² stort outbrutet område av fastigheten 753-421-0012-0020 enligt bifogad karta till Neste Markkinointi Oy för en distributionsstation för bränsle. På arrendeområdet ligger en distributionsstation för bränsle som byggdes av arrendatorn enligt det tidigare markarrendeavtalet (2016–2026).

Arrendetiden är 10 år. Arrendetiden inleds 1.9.2026 och slutar 31.8.2036. Grundarrendet är 8 405 euro/år, och arrendet binds till levnadskostnadsindex. Arrendatorn har inte en köpoption att köpa det arrenderade området.

I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas att Sibbo kommun har rätt att säga upp markarrendeavtalet med en uppsägningstid på sex (6) månader om området behövs för användning enligt detaljplanen eller annan markanvändning. Därtill antecknas ett villkor i markarrendeavtalet som ska undertecknas att Sibbo kommun har rätt att minska på arrendeområdet och att det beaktas i samma förhållande till arrendet som tas ut av arrendatorn, om det blir aktuellt att minska på arrendeområdet.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.8.2026, 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 - Vuokra-alue noin 3891 m2 kiinteistöllä 753-421-0012-0020, Kyllästämöntie 7

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Kyllästämöntie 7, Bastukärr