

Maanvuokrasopimuksen purkaminen N40 Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5063 tontti 1, 753-423-0004-0151, Jokipuistontie 5, CORE Group Oy / Hävning av markarrendeavtal på detaljplaneområdet N40 Sibbo Ådal, kvarter 5063 tomt 1, 753-423-0004-0151, Åparksvägen 5, CORE Group Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

699/10.00.02.02/2026

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

N40 Jokilaakson asemakaava-alueella oleva asemakaavan mukainen tontti 1 korttelissa 5063 (uusi korttelitunnus K15063), kiinteistötunnus 753-423-0004-0151, on vuokrattu kunnanhallituksen 25.11.2024 § 326 päätöksen mukaisesti CORE Group Oy:lle. Tontin osalta on allekirjoitettu 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus 27.3.2025 ja vuokra-aika on alkanut kyseisenä päivämääränä.

Tontti on merkitty N40 Jokilaakson asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja tontti on lohkottu omaksi kiinteistöiksi 753-423-0004-0151 asemakaavan mukaisesti. Tontin pinta-ala on noin 4454 m² ja sillä on rakennusoikeutta 2000 k-m². Tontin perusvuosivuokra on allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 9600 €/vuosi (6 % tontin markkina-arvosta vuokraushetkellä) ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti CORE Group Oy:n tarkoituksena on ollut rakentaa tontille toimitilarakennus mm. kuntosali- ja kioskitoimintaan.

CORE Group Oy on pyytänyt maanvuokrasopimuksen purkamista Sipoon kunnalta ja asian osalta on järjestetty 29.7.2026 koordinaatiokokous yhdessä yrityksen kanssa. Yrityksen mukaan syynä purkamisen pyytämiseen on se, että pankkien rahoituksen saaminen pienyritysten rakennushankkeille on nykyisessä markkinatilanteessa osoittautunut erittäin vaikeaksi. Lisäksi rakennusalan pitkittynyt taantuma on aiheuttanut merkittävää epävarmuutta yrityksen tulevaisuuden näkymiin. Yrityksen tahtotilana ei ole pitää tonttia hallussa ilman todellista mahdollisuutta rakentamisen käynnistämiseen. Tontti on edelleen täysin koskematon ja yritys toimittaa tontilla suoritettut maaperätutkimukset Sipoon kunnalle.

Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisella ei ole yksipuolista oikeutta purkaa/irtisanoa maanvuokrasopimusta, vaan maanvuokrasopimuksen päättymisestä tulee sopia erikseen osapuolten kesken. Sipoon kunnan intressinä on saada tontti takaisin kunnan hallintaan, jotta tontti saadaan tehokkaasti rakentumaan asemakaavan mukaisesti.

Vuokralainen on jo maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta purkaa maanvuokrasopimuksen oheisen liitteen (luonnos

maanvuokrasopimuksen päättymisestä) mukaisesti CORE Group Oy:n kanssa koskien noin 4454 m2 suuruista kiinteistöä "K15063" 753-423-0004-0151 N40 Jokilaakson asemakaava-alueella. Voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettu.

Vuokralainen on jo maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen.

Maanvuokrasopimuksen päättymisestä allekirjoitetaan oheisen liitteen mukainen erillinen sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija tekemään tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia liitteen mukaiseen sopimusluonnokseen. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukainen sopimus.

Sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettava viimeistään 30.10.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

--

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun häver markarrendeavtalet enligt den bifogade bilagan (utkast om upphörande av markarrendeavtal) med CORE Group Oy gällande en cirka 4 454 m2 stor fastighet "K15063" 753-423-0004-0151 på detaljplaneområdet N40 Sibbo Ådal. Det gällande markarrendeavtalet upphör att gälla då avtalet om upphörande av markarrendeavtal har undertecknats.

Arrendatorn har betalat alla arrenden för år 2026 i sin helhet, och redan betalda arrenden (inkl. år 2026) återbetalas inte till arrendatorn. Därtill ansvarar arrendatorn för alla kostnader i anslutning till hävning av markarrendeavtalet.

Ett separat avtal om upphörande av markarrendeavtalet undertecknas enligt den bifogade bilagan. Tomtchefen och markanvändningsexperten befullmäktigas att göra nödvändiga tekniska korrigeringar i avtalsutkastet enligt bilagan. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det bifogade avtalsutkastet.

Avtalet om upphörande av markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.10.2026, annars upphör detta beslut att gälla.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1. Kartta kiinteistöstä 753-423-0004-0151, kortteli 5063 tontti 1, N40 Jokilaakson asemakaava-alue

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta

Liite Bilaga 3. LUONNOS_2026 Maanvuokrasopimuksen päättymisen Core Group Oy 753-423-0004-0151 N40 Jokilaakso päivitetty