

Rakentamisvelvoitteen (ehdollinen) pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen Bastukärrissä, kortteli 703 tontti 1, 753-421-0007-0315 (Rekkatie 5), Terrieri Kiinteistöt Ky perustettavan yhtiön lukuun / (Villkorlig) förlängning av byggnadsskyldighet för och samtycke till vidareöverlåtelse av en obebyggd tomt i Bastukärr, kvarter 703, tomt 1, 753-421-0007-0315 (Långtradarvägen 5), till Terrieri Kiinteistöt Ky för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 88

720/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi, Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on päättänyt myydä kunnanhallituksen 20.6.2022 § 231 päätöksen mukaisesti Bastukärrin asemakaavan mukaisen tontin 1 korttelissa 703 (uusi korttelitunnus K34003, osoite Rekkatie 5, kiinteistötunnus 753-421-0007-0315) Logistic Contractor Finland Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Logistic Contractor Finland Oy ("LC") omistaa Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 (3303529-3), joka taas omistaa kyseisen tontin Sipoon Bastukärrissä.

Tontin pinta-ala on noin 19 373 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 9686 k-m² (e = 0.50). Tontti on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Tontin kauppakirja on allekirjoitettu 26.9.2022 ja alkuperäiseen kauppakirjaan kirjattu rakentamisvelvoitteen määräaika on ollut kolme (3) vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta. Kunnanhallitus on päätöksellä 10.3.2025 § 75 päättänyt pidentää Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5:n rakentamisvelvoitetta 26.9.2026 asti ja asiasta on allekirjoitettu erillinen sopimus (Sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä). Tonttia ei ole vielääkään rakennettu eikä rakentamista ole myöskään aloitettu.

Nyt LC on neuvotellut S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman Terrieri Kiinteistöt Ky -rahaston ("Terrieri", 2944268-9) kanssa yhteistyöstä, jossa Terrieri ostaa kyseisen rakentamattoman tontin enimmillään alkuperäistä tontin kauppahintaa vastaavalla summalla LC:ltä. Alkuperäiseen kauppakirjaan on kirjattu vallintarajoitus -ehto, minkä mukaan ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta tonttia rakentamattomana muulle kuin Sipoon kunnan hyväksymälle uudelle ostajalle. Lisäksi jatkoluovutusasiakirjaan tulee ottaa alkuperäisen 26.9.2022 kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Terrieri Kiinteistöt Ky) sitovina.

Lisäksi Sipoon kunta omistaa kaksi tonttia Rekkatie 5 vieressä, osoitteissa Rekkatie 3 ja Rekkatie 1. Terrieri on osana yhteistyötä tunnistanut, että alueella olisi potentiaalia tavoitella Rekkatie 5 laajempaa hankekokonaisuutta. Markkinointimateriaalin tekemiseksi ja vuokralaisneuvotteluiden edistämiseksi, Terrieri pyytää Sipoon kuntaa myöntämään sille varauksen edellä mainituille (Rekkatie 3 ja Rekkatie 1) tonteille määräajaksi.

Logistic Contractor Finland Oy:n emoyhtiö on päättänyt lopettaa Suomen toimiston. Suomi-yhtiö jää edelleen toimintaan, mutta sitä tullaan hallinnoimaan Ruotsista käsin. Sipoon kunnan ja tontin rakentamisen

näkökulmasta on tehokkainta pidentää uudelleen rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä (1) vuodella (26.9.2027 asti) ja samalla antaa suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutuksesta Terrieri Kiinteistöt Ky:lle enimmillään alkuperäistä tontin kauppahintaa vastaavalla. Rakentamisvelvoitteen pidentäminen on ehdollinen sille, että kiinteistö on siirtynyt uuden omistajan omistukseen ennen kuin uusi sopimus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä voidaan allekirjoittaa Sipoon kunnan ja kiinteistön uuden omistajan välillä. Lisäksi jatkoluovutusasiakirjaan tulee ottaa alkuperäisen 26.9.2022 kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Terrieri Kiinteistöt Ky) sitovina. Jos hanke etenee Terrierin esittämässä aikataulussa, voidaan rakentamisvelvoitteen määräaika pidentää erillisellä päätöksellä yhdellä lisävuodella (1 v + 1 v malli) eli 26.9.2028 asti.

Lisäksi Bastukärin alueen kokonaisvaltaisen kehityksen kannalta on järkevää antaa Terrierille varaus viereisille Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonteille loppu vuodeksi 2026 (ns. "suullinen suunnitteluvaraus" 31.12.2026 asti). Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonttienluovutuksesta neuvotellaan syksyn 2026 aikana ja näistä tonteista tehdään myöhemmin erillinen luovutus päätös kunnanhallintosäännön mukaisesti, jos Terrieri on halukas ostamaan viereiset tontit laajemmalle hankekokonaisuudelle.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 (eli Logistic Contractor Finland Oy:n omistama yhtiö) saa luovuttaa rakentamattoman tontin 753-421-0007-0315 (osoite Rekkatie 5) edelleen S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman Terrieri Kiinteistöt Ky:lle (Terrierille, 2944268-9) tai Terrieri Kiinteistöt Ky perustettavan yhtiön lukuun korkeintaan alkuperäiseen kauppahintaan 871 830 euroa. Lisäksi jatkoluovutusasiakirjaan tulee ottaa alkuperäisen 26.9.2022 kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Terrieri Kiinteistöt Ky) sitovina.

Rekkatie 5 tontin rakentamisvelvoitteen määräaika pidennetään 26.9.2027 asti erillisellä sopimuksella (sopimusluonnos liiteenä). Rakentamisvelvoitteen pidentäminen on ehdollinen sille, että kiinteistö on siirtynyt uuden omistajan omistukseen ennen kuin uusi sopimus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä voidaan allekirjoittaa Sipoon kunnan ja kiinteistön uuden omistajan välillä. Terrieri tai sen lukuun perustettava yhtiö ottaa vastatakseen sopimussakon rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin sekä muut alkuperäisen kauppakirjan mukaiset ehdot, kun tontti on siirtynyt heidän omistukseensa. Siihen saakka sopimussakoista ja muista alkuperäisen kauppakirjan mukaisista ehdoista vastaa Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5.

Edellä mainitusta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä laaditaan erillinen sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 16.11.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa rakentamisvelvoitetta koskevalta osin ja alkuperäisen allekirjoitetun (26.9.2022) kauppakirjan mukainen sopimussakko eräännyttäväksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään rakentamisvelvoitteen pidentämisestä 26.9.2028 asti (1 v + 1 v malli), mikäli hanke on edennyt uuden omistajan esittämässä aikataulussa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan oheisen liitteen

mukainen sopimus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Lisäksi Sipoon kunta antaa Terrierille varauksen viereisille Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonteille loppu vuodeksi 2026 (ns. "suullinen suunnitteluvaraus" 31.12.2026 asti). Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonttienluovutuksesta neuvotellaan syksyn 2026 aikana ja näistä tonteista tehdään myöhemmin erillinen luovutus päätös kunnan hallintosäännön mukaisesti, jos Terrieri on halukas ostamaan/vuokraamaan viereiset tontit laajemmalle hankekokonaisuudelle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ger sitt samtycke till att Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 (dvs. bolag ägt av Logistic Contractor Finland Oy) får överlåta den obebyggda tomten 753-421-0007-0315 (Långtradarvägen 5) vidare till Terrieri Kiinteistöt Ky (2944268-9) som förvaltas av S-Pankki Rahastoyhtiö Oy eller till Terrieri Kiinteistöt Ky för ett under bildning varande bolags räkning till högst den ursprungliga köpesumman på 871 830 euro. Därtill ska handlingen om vidareöverlåtelsen innehålla villkoren i det ursprungliga köpebrevet 26.9.2022 så att de binder den nya ägaren (Terrieri Kiinteistöt Ky).

Byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 5 förlängs till 26.9.2027 med ett separat avtal (avtalsutkastet finns som bilaga). Villkoret för förlängning av byggnadsskyldigheten är att fastigheten har övergått till den nya ägarens ägo innan ett nytt avtal om förlängning av byggnadsskyldigheten kan ingås mellan Sibbo kommun och fastighetens nya ägare. Terrieri Kiinteistöt Ky eller det under bildning varande bolaget övertar avtalsvitet för försummelse av byggnadsskyldigheten och övriga villkor i det ursprungliga köpebrevet efter att tomten har övergått till bolagets ägo. Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 ansvarar för avtalsvitet och övriga villkor i det ursprungliga köpebrevet tills överlåtelsen.

Ett separat avtal utarbetas om förlängningen av den ovannämnda byggnadsskyldigheten. Avtalet ska undertecknas senast 16.11.2026. I annat fall upphör detta beslut att gälla byggnadsskyldigheten, och avtalsvitet i det ursprungliga köpebrevet (26.9.2022) förfaller till betalning enligt köpebrevets villkor.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av byggnadsskyldigheten till 26.9.2028 (1 år + 1 år), om projektet har framskridit enligt den tidtabell som den nya ägaren har presenterat.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet om förlängning av byggnadsskyldigheten enligt bilagan och vid behov göra tekniska korrigeringar i det.

Därtill reserverar Sibbo kommun de intilliggande tomterna Långtradarvägen 3 och Långtradarvägen 1 för Terrieri Kiinteistöt Ky till slutet av år 2026 (en s.k. "muntlig planeringsreservering" till 31.12.2026). Parterna förhandlar om överlåtelsen av tomterna Långtradarvägen 3 och Långtradarvägen 1 under hösten 2026, och ett separat beslut om överlåtelse av dessa tomter fattas senare i enlighet med förvaltningsstadgan om Terrieri Kiinteistöt Ky är intresserad av att köpa/arrendera de intilliggande tomterna för en större projekthelhet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Ennen tämän asian käsittelyä pidettiin kokoustauko klo 18.01–18.08.

Innan ärendets behandling hölls en paus i sammanträdet kl. 18.01–18.08.

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 - Rekkatien tontit, Bastukärr

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Rekkatie 1,3 ja 5 tontit

Liite Bilaga 3 - Sopimusluonnos_2026 Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ehdollinen Terrieri, Rekkatie 5