

Tontin myyminen/vuokraaminen kortteli 27300 tontti 1, E6 Söderkullan pelastusasema, 753-408-0005-0040 KEUPAS, Itä-Uudenmaan hyvinvointialue - Försäljning/arrende av en tomt på E6 Söderkulla räddningsstation, kvarter 27300, tomt 1, 753-408-0005-0040 "KEUPAS", Östra Nylands välfärdsområde

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.09.2026

844/10.00.02.02/2026

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

Sipoon kunta on edistänyt E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaavoitusta ja E6 asemakaava on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2026. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan uuden pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen Söderkullaan.

Sipoon kunta on neuvotellut ET-tontin (*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue*) myymisestä/vuokraamisesta Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella on vielä hankkeen kaupalliset neuvottelut kesken ja hyvinvointialue tarkastelee vaihtoehtoja tontinluovutustavan (myynti tai vuokraus) välillä. Hyvinvointialue pyytää mahdollisuutta, että tontti voidaan joko myydä tai vuokrata, kun hankkeen kaupalliset neuvottelut ovat edenneet.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii kiinteistön loppukäyttäjänä, mutta kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen osapuolena tulee olemaan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen osoittama kiinteistösijoittaja/kiinteistökehittäjä tai Itä-Uudenmaan hyvinvointialue itse suoraan. Kauppakirja/Maanvuokrasopimus voidaan tehdä suoraan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen nimiin tai Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen osoittaman kiinteistösijoittajan/kiinteistökehittäjän nimiin.

Tontti (kortteli 27300 tontti 1) sijaitsee kiinteistön 753-408-0005-0040 "KEUPAS" alueella ja tontti on tarkoitus lohkoa omaksi kiinteistöksi. Tontin pinta-ala on noin 15 667 m² ja tontille on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta 1500 k-m². Tontin ostaja/vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden 2026 (kunnanhallitus 30.3.2026 § 74, Catella Property Oy arvopäivä 31.12.2025) mukaisesti yritystonttien yksikköhinta on 85 €/k-m² Sipoonlahden liikealueella. Kyseinen ET-tontti (kortteli 27300 tontti 1) sijaitsee aivan Sipoonlahden tonttintahintavyöhykkeen vieressä. Yleisesti ET-tontit (yhdyskuntateknisen huollon alue) eroavat tavallisista liike- ja yritystonteista käyttötarkoituksen osalta, ja lisäksi ET-tonttien tarjonta on vähäistä ja kysyntä rajallista. Yleisesti kiinteistöarvioinnissa ja arvonnäarityksestä ET-tonttien arvostaminen vaihtelee alueittain: joissain kunnissa ET-tontit arvostetaan saman arvoisiksi kuin T-tontit, kun taas joissakin kunnissa ET-tontin arvon katsotaan vastaavan noin 50 % samanlaisen T-tontin arvosta. Toiminta alalla, joka on asemakaavassa merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, on huomattavasti rajatumpaa kuin toiminta teollisuustontiksi merkityllä alalla.

GTK:n maankamara aineiston mukaan tontin maaperä on pääosin savea ja liejua, joten tontin rakentamisolosuhteet voidaan arvioida haastaviksi.

Näiden syiden vuoksi ET-tontin hinnoittelun perusteena voidaan hyödyntää voimassa olevan Sipoonlahden tonttintahintavyöhykkeen (yrittäjäntontit) mukaista yksikköhintaa (85 €/k-m²), johon tehdään prosentuaalinen vähennys tontin käyttötarkoituksen sekä haastavien rakentamisolosuhteiden vuoksi. Käyttäen ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä ET-tontin hinnanmuodostukseen, Sipoon kunnan Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala on arvioinut, että kyseisen ET-tontin arvo vastaa noin 60 % tavallisesta yritys- / tai liiketontin arvosta Sipoonlahden liikealueella. Tontin hinnoittelussa on hyödynnetty ulkopuolisten arvioijien näkemyksiä ja periaatteita ET-tonttien arvonnäytystä, alueen maaperää ja haastavia rakentamisolosuhteita, sekä voimassa olevaa ulkopuolisen arvioijan määrittämää yksikköhintaa Sipoonlahden alueella.

- Tontin arvo: $1500 \text{ k-m}^2 \cdot 85 \text{ €/k-m}^2 \cdot 60 \% = 76\,500 \text{ euroa}$

Tontin myyntihinta on 76 500 euroa, jos tontti myydään tämän päätöksen mukaisesti.

Jos tontti vuokrataan tämän päätöksen mukaisesti, niin voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti tontin vuosivuokra on 6 % tontin arvosta eli 4590 €/vuosi. Vuokra-aika on 40 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.

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta myy tai vuokraa oheisen liitekartan mukaisen tontin 1 korttelissa 27300 Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaava-alueella. Tontti sijaitsee kiinteistön 753-408-0005-0040 "KEUPAS" alueella ja tontti lohkotaan asemakaavan mukaisesti. Ostaja/Vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii kiinteistön loppukäyttäjänä, mutta kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen osapuolena tulee olemaan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen osoittama kiinteistösijoittaja/kiinteistökehittäjä tai Itä-Uudenmaan hyvinvointialue itse suoraan. Kauppakirja/Maanvuokrasopimus voidaan tehdä suoraan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen nimiin tai Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen osoittaman kiinteistösijoittajan/kiinteistökehittäjän nimiin.

Tontin pinta-ala on noin 15 667 m² ja tontille on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta 1500 k-m². Jos asemakaavaan tulee muutoksia hyväksymiskäsittelyn yhteydessä (esim. tontin rakennusoikeus muuttuu), tehdään tontinluovutuksesta uusi erillinen päätös, jossa on huomioitu muutokset.

Tällä päätöksellä tontti voidaan myydä tai vuokrata. Tontin myyntihinta on 76 500 euroa, jos tontti myydään tämän päätöksen mukaisesti.

Jos tontti vuokrataan tämän päätöksen mukaisesti, niin vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta eli 4590 €/vuosi. Vuokra-aika on 40 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. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Kauppakirja/Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun sekä E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaava että tämä tontinluovutuspäätös ovat lainvoimaisia.

Kauppakirja/Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 1.3.2027 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja/maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

=====

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun säljer eller arrenderar ut tomt 1 i kvarter 27300 på detaljplaneområdet E6 Söderkulla räddningsstation enligt bifogad karta till Östra Nylands välfärdsområde. Tomten ligger på fastigheten 753-408-0005-0040 KEUPAS och avstyckas i enlighet med detaljplanen. Köparen/arrendatorn svarar för styckningskostnaderna.

Östra Nylands välfärdsområde är som fastighetens slutanvändare, men parten i köpebrevet/markarrendeavtalet kommer att vara antingen en fastighetsinvestorare/fastighetsutvecklare utsedd av Östra Nylands välfärdsområde eller Östra Nylands välfärdsområde själv.

Köpebrevet/markarrendeavtalet kan ingås direkt med Östra Nylands välfärdsområde eller med en fastighetsinvestorare/fastighetsutvecklare utsedd av Östra Nylands välfärdsområde.

Tomten har en yta på cirka 15 667 m², och tomten har anvisats en byggrätt på cirka 1500 m²vy i detaljplanen. Om det görs ändringar i detaljplanen i samband med godkännandet av detaljplanen (t.ex. ändringar i tomtens byggrätt), fattas ett nytt beslut om tomtöverlåtelsen som beaktar ändringarna.

Med detta beslut kan tomten säljas eller arrenderas ut. Tomtens försäljningspris är 76 500 euro, om försäljning av tomten realiserar i enlighet med detta beslut.

Om tomten arrenderas ut i enlighet med detta beslut, är årsarrendet 6 % av tomtens försäljningspris, dvs. 4 590 euro/år. Arrendetiden är 40 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas en köption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen.

Köpebrevet/markarrendeavtalet kan undertecknas efter att både detaljplanen för E6 Söderkulla räddningsstation och detta beslut om tomtöverlåtelse har vunnit laga kraft.

Köpebrevet/markarrendeavtalet ska undertecknas senast 1.3.2027, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet/markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Karttaliite tontinluovutus ET-tontti E6, rakennusoikeus 1500 k-m²

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta E6 Söderkullan pelastusasema