

Tontin myynti Boxin työpaikka-alueella, kortteli 850 tontit 1, 2, ja 3, 753-403-0002-0088, SRV Rakennus Oy:lle perustetun kiinteistöosakeyhtiön lukuun / Försäljning av tomter på Box arbetsplatsområde, kvarter 850, tomterna 1, 2 och 3, 753-403-0002-0088, till SRV Rakennus Oy för ett redan bildat fastighetsaktiebolags räkning

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.09.2026

884/10.00.02.00/2026

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

Sipoon kunta on neuvotellut SRV Rakennus Oy:n kanssa (perustetun keskinäisen kiinteistöyhtiön, Kiinteistö Oy Sipoon Boxin, lukuun) tonttien myymisestä Boxin työpaikka-alueella. Neuvotteluja on käyty Boxin työpaikka-alueen asemakaavan mukaisista tonteista 1, 2 ja 3 korttelissa 805 (uusi korttelitunnus K91850). Tontteja ei ole vielä lohkottu omaksi/omiksi kiinteistöiksi. Tontit sijaitsevat Sipoon kunnan omistamalla kiinteistöllä 753-403-0002-0088. Tontin ostaja vastaa lohkomiskustannuksista.

SRV Rakennus Oy:n, kiinteistön loppukäyttäjän ja hankkeen muiden osapuolten kanssa on neuvoteltu hankkeesta kesän ja syksyn 2026 aikana. Kiinteistön tuleva omistaja on SRV:n perustama Kiinteistö Oy Sipoon Boxi, jonka osakkeet SRV myy sijoittajalle ennen kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamista. Kiinteistön loppukäyttäjä on kansainvälinen yritys. Tontille on tarkoitus rakentaa teollisuusrakennus, jossa harjoitetaan pääsääntöisesti logistiikkatoimintoja sekä varastoitaviin tuotteisiin liittyvää kokoonpanotoimintaa. Tontin rakennusoikeus on tarkoitus käyttää kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan noin 70 000 kerrosneliometriä ja toisessa vaiheessa rakennetaan laajennus noin 30 000 neliometriä. Yhteensä uusia työpaikkoja syntyy noin 250.

Tonteille on tarkoitus toteuttaa alueen profiiliin ja käyttötarkoitukseen soveltuvaa toimintaa. Hankkeella arvioidaan olevan merkittävä positiivinen vaikutus kunnan elinvoimaan sekä työpaikkakehitykseen.

Alueen asemakaava BOX2 on saanut lainvoiman vuonna 2017. Tontit on merkitty asemakaavassa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi asemakaavamerkinnällä T-5. *(Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttäätoimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa tien puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa.)*

Tonttien tiedot:

- Tontti 1: Rakennusoikeus noin 32 284 k-m² ja pinta-ala noin 59 922 m² (T-5)
- Tontti 2: Rakennusoikeus noin 34 617 k-m² ja pinta-ala noin 64 251 m² (T-5)
- Tontti 3: Rakennusoikeus noin 33 099 k-m² ja pinta-ala noin 61 434 m² (T-5)
- Yhteensä rakennusoikeus 100 000 k-m² ja pinta-ala noin 185 607 m².

Tonttien ominaisuuksien vuoksi tontille on tilattu erillinen kiinteistöarvio luovutushinnan määrittämiseksi. Erillisen arviokirjan mukaisesti (Catella Property Oy, arvopäivä 5.4.2022) koko korttelin (tontti 1,2 ja 3) markkina-arvo yhdellä kaupalla myytäessä on 4 600 000 euroa (neljä miljoonaa kuusisataatuhatta euroa eli 46 €/k-m²). Arviokirjan katsotaan olevan ajantasainen, koska alueella ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia maankäytössä, kaavoituksessa tai infrastruktuurissa, jotka olennaisesti vaikuttaisivat tontin arvoon. Lisäksi yleinen kiinteistömarkkinakehitys tarkastelujaksolla ei ole ollut sellainen, että arvion perusteena olevan markkina-arvon voitaisiin arvioida olennaisesti nousseen. Lisäksi arviokirjassa on huomioitu tontin erityiset ominaispiirteet (mm. maaperä, topografia, tontin keskivertoa kalliimmat esirakentamiskustannukset, tonttialueiden tasaus- ja hulevesisuunnitelma).

Allekirjoitettavaan kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoite-ehto siten, että rakentamisvelvoite on 50 % koko korttelin rakennusoikeudesta (eli rakentamisvelvoite 50 000 k-m²) ja rakentamisvelvoite tulee olla täytetty kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa, kun rakentamislupa on lainvoimainen. SRV Rakennus Oy:n tarkoituksena on jättää rakentamislupahakemus lähiaikoina.

Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan yli 1 miljoonan euron rakentamattoman kiinteän omaisuuden myynnistä päättää valtuusto.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Sipoon kunta myy oheisen liitekartan mukaiset Boxin työpaikka-alueen tontit 1, 2 ja 3 korttelissa 805 (uusi korttelitunnus K91850) SRV Rakennus Oy:n hanketta varten perustamalle Kiinteistö Oy Sipoon Boxille (tai muulle SRV Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun).

Tonttien tiedot:

- Tontti 1: Rakennusoikeus noin 32 284 k-m² ja pinta-ala noin 59 922 m² (T-5)
- Tontti 2: Rakennusoikeus noin 34 617 k-m² ja pinta-ala noin 64 251 m² (T-5)
- Tontti 3: Rakennusoikeus noin 33 099 k-m² ja pinta-ala noin 61 434 m² (T-5)
- Yhteensä rakennusoikeus 100 000 k-m² ja pinta-ala noin 185 607 m².

Kauppahinta yhdellä kaupalla myytäessä on 4 600 000 euroa (neljä miljoonaa kuusisataatuhatta euroa eli 46 €/k-m²).

Tontteja ei ole vielä lohkottu omaksi/omiksi kiinteistöiksi. Tontit sijaitsevat Sipoon kunnan omistamalla kiinteistöllä 753-403-0002-0088. Tontin ostaja vastaa lohkomiskustannuksista.

Allekirjoitettavaan kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoite-ehto siten, että rakentamisvelvoite on 50 % koko korttelin rakennusoikeudesta (eli rakentamisvelvoite 50 000 k-m²) ja rakentamisvelvoite tulee olla täytetty kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa, kun rakentamislupa on lainvoimainen. Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.3.2027 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

=====

Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att Sibbo kommun säljer tomterna 1, 2 och 3 i kvarter 805 (ny kvartersbeteckning K91850) på Box arbetsplatsområde enligt bifogad karta till Kiinteistö Oy Sipoon Boxi som bildats för SRV Rakennus Oy:s projekt (eller till SRV Rakennus Oy för ett annat under bildning varande bolags räkning).

Tomternas uppgifter:

- Tomt 1: Tomten har en byggrätt på cirka 32 284 m²vy och en yta på cirka 59 922 m² (T-5).
- Tomt 2: Tomten har en byggrätt på cirka 34 617 m²vy och en yta på cirka 64 251 m² (T-5).
- Tomt 3: Tomten har en byggrätt på cirka 33 099 m²vy och en yta på cirka 61 434 m² (T-5).
- Tomternas sammanlagda byggrätt är 100 000 m²vy och sammanlagda yta är cirka 185 607 m²vy.

Köpesumman är 4 600 000 euro (fyra miljoner sex hundra tusen euro, dvs. 46 €/m²vy) om tomterna säljs med ett köp.

Tomterna har inte ännu styckats till en separat fastighet/flera separata fastigheter. Tomterna ligger på fastigheten 753-403-0002-0088 som ägs av Sibbo kommun. Tomternas köpare svarar för styckningskostnaderna.

I köpebrevet som ska undertecknas antecknas en byggnadsskyldighet således att byggnadsskyldigheten är 50 procent av hela kvarterets byggrätt (dvs. byggnadsskyldigheten är 50 000 m²vy) och byggnadsskyldigheten ska uppfyllas inom tre (3) år efter den dag då köpebrevet undertecknats.

Avsikten är att underteckna köpebrevet efter att bygglov har vunnit laga kraft. Köpebrevet ska undertecknas senast 31.3.2027. Annars upphör detta beslut att gälla.

Samhällsdirektören, tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta Box, kortteli 850 tontit 1, 2, ja 3

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Box tontit