

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

Kommunstyrelsen 28.09.2026 § 249

Beredare: Markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi och Samhällsdirektör Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Sibbo kommun har förhandlat med SRV Rakennus Oy (för ett bildat ömsesidigt fastighetsaktiebolags, Kiinteistö Oy Sipoon Boxis, räkning) om försäljning av tomter på Box arbetsplatsområde. Förhandlingar har förts om tomterna 1, 2 och 3 i kvarter 805 (ny kvartersbeteckning K91850) i detaljplanen för Box arbetsplatsområde. 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.

Under sommaren och hösten 2026 fördes förhandlingar om projektet med SRV Rakennus Oy, fastighetens slutanvändare och projektets andra parter. Fastighetens blivande ägare är Kiinteistö Oy Sipoon Boxi, som grundats av SRV Rakennus Oy. SRV Rakennus Oy säljer fastighetsaktiebolagets aktier till en investerare innan köpebrevet om fastigheten undertecknas. Fastighetens slutanvändare är ett internationellt företag. Avsikten är att bygga en industribyggnad på tomten i huvudsak för logistikfunktioner och montering av produkter som lagras i byggnaden. Syftet är att tomtens byggrätt används i två skeden. I första skedet byggs cirka 70 000 kvadratmeter våningsyta och i andra skedet byggs en utbyggnad på cirka 30 000 kvadratmeter våningsyta. Projektet ger sammanlagt cirka 250 nya arbetsplatser.

Avsikten är att använda tomterna för sådan verksamhet som lämpar sig till områdets profil och användningsändamål. Projektet uppskattas ha en positiv inverkan på kommunens livskraft och arbetsplatsutveckling.

Detaljplanen för BOX2 Box arbetsplatsområde i området vann laga kraft år 2017. Tomterna har i detaljplanen en beteckning för kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-5). *(Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Högst 20 % av tomtens byggda våningsyta får användas för kontorsfunktioner. Utelager får inte placeras på den del av tomten som är på andra sidan av vägen. Ibruktagande av området förutsätter sprängningsarbeten.)*

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 185 604 m².

På grund av tomternas egenskaper har kommunen beställt en separat fastighetsvärdering för att fastställa överlåtelsepriset. Enligt ett separat värderingsinstrument (Catella Property Oy, valutadag 5.4.2022) är marknadsvärdet av hela kvarteret (tomterna 1, 2 och 3) 4 600 000 euro (fyra miljoner sex hundra tusen euro, dvs. 46 €/m²vy) om tomterna säljs med ett köp. Värderingsinstrumentet anses vara aktuellt, eftersom det inte har skett betydande ändringar i områdets markanvändning, planläggning eller infrastruktur som skulle väsentligt påverka tomtens värde. Under granskningsperioden har den allmänna utvecklingen av fastighetsmarknaden dessutom inte varit sådan att marknadsvärdet som värderingen baserar sig på skulle kunna anses vara väsentligt högre. I värderingsinstrumentet beaktas också tomtens särdrag (bl.a. jordmån, topografi, kostnader för tomtens grundberedning som är högre än genomsnittet, planen för ytjämnning och dagvatten på tomternas område).

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. SRV Rakennus Oy:s avsikt är att lämna in ansökan om bygglov inom den närmaste tiden.

Enligt Sibbo kommuns förvaltningsstadga fattar fullmäktige beslut om försäljning av obebyggd fast egendom vars värde överskrider en miljon euro.

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

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.

Behandling Samhällsdirektör Eric Roselius redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.
Paragrafen justerades omedelbart.

Bilagor

Fullmäktige 05.10.2026 § 71
884/10.00.02.00/2026

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige beslutar 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.

Behandling Samhällsdirektör Eric Roselius redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Beslut

Fullmäktige godkände kommunstyrelsens förslag enhälligt.

Bilagor

Bilaga 1 - Tomtkarta Box, kvarter 850 tomter 1, 2 och 3

Bilaga 2 - Lägeskarta Box tomter