

SIPOO BASTUKÄRR

RAKENNETTAVA KIINTEISTÖ 60 000 M²

Vuokrattavana erinomaisella sijainnilla
logistiikka-varasto-tuotanto-datakeskustilaa





Rakennettava logistiikka-varasto-tuotanto-datakeskus- kiinteistö Kyllästämöntie 2, Bastukärr, Sipoo

KIINTEISTÖN TIEDOT

TONTIN KOKONAISPINTA-ALA | n. 112 878 m² (n. 11,2 ha)

KOKO KIINTEISTÖN PINTA-ALA | 60 000 m²

KORKEAVARASTO-OSAN PINTA-ALA | 50 000 m²

KORKEAVARASTO-OSAN VAPAAKORKEUS | 12 m (ei kaavarajoitusta)

TERMINAALIOSAN PINTA-ALA | 5 000 m²

TERMINAALIOSAN VAPAAKORKEUS | 6 m

Terminaaliosan yläpuolella noin 5 metrin vapaakorkeudella 5 000 m² kokoinen varasto- ja huolintaparviratkaisu

PARVIRATKAISU TERMINAALIOSION YLÄPUOLELLA | n. 5 000 m²

TOIMISTOTILAT, RUOKALA JA SOSIAALITILAT -OSIO | 5 000 m² **VUOKRAUS**

| Koko kiinteistö 1 käyttäjälle tai jako 2-4 käyttäjälle

PYSÄKÖINTIPAIKKOJA | 250

YLEISKAAVA | Mahdollistaa tontin rakentamisen logistiikka-varasto-tuotanto-datakeskuskäyttöön

ASEMAKAAVA | Vahvistettu 2025 ja kaava on lainvoimainen 15.01.2026, tontilla T-5 kaavamerkinnällä 60 000 m² rakennusoikeutta, josta osa (n. 10 000 m²) toteutetaan osin tasoissa, eli katutaso terminaaliosana sekä toisen kerroksen varasto- ja huolintaparviratkaisuna. Lisäksi sosiaalitilat ja henkilöstöravintola katutasoon sekä toimistotilat 1-3 kerroksiin.

RAKENNETTAVA LOGISTIIKKA-VARASTO-TUOTANTO-DATAKESKUSKIINTEISTÖ KYLLÄSTÄMÖNTIE 2, BASTUKÄRR, SIPOO

Rakennus voidaan muuttaa myös läpivirtausperiaatteella toimivaksi terminaalivarastoksi ja rakennus soveltuu myös erillaiseen tuotantotila- sekä datakeskuskäyttöön.

Toimisto-osiossa mahdollisuus sijoittaa tarvittava määrä toimistotilaa (avo-koppi- tai combikonttorina) sekä rakentaa ajanmukainen henkilöstöravintola. Toimisto-sosiaalityötila-henkilöstöravintolaosion pinta-alaksi tulisi noin 5 000 m² tai tarpeen mukainen määrä

LIIKENNEYHTEYDET

- Pääliittymä Kyllästämöntieltä Keravantielle.
- Premium-sijainti: matkaa Lahden moottoritien Keravan eritasoliittymään on noin 1,5 km, Vuosaaren satamaan noin 23 km.

AIKATAULU

RAKENTAMISEN ALOITUSVALMIUS | Joko vuoden 2026 tai 2027 aikana.

HANKKEEN VALMISTUMINEN | Loppuvuoden 2027 tai vuoden 2028 aikana tai muuna sovittuna ajankohtana.

HANKKEEN KÄYTTÖÖNOTTOVALMIUS | Sopimuksen mukaan loppuvuoden 2027 aikana tai vuoden 2028 aikana tai muuna sovittuna ajankohtana.

Muodostettu tontti p.a. 112 878 m²
Rakennusoikeus 60 000 m²

UUSI LOGISTIIKKARAKENNUS

1.krs: korkeavarasto + terminaalit + sos.tilat
2.-3.krs: varastoparvet + toimistot + sos.tilat

Rakennettava kerrosala

1. krs:n taso	47 000	k-m ²
2. krs:n taso	10 800	k-m ²
3. krs:n taso	2200	k-m ²
yhteensä	60 000	k-m²

Autopaikkoja tontilla yht. 250 ap



**Neste
Express**

PNO Finland

**Shell
Truck
Gasum**

ABC

DHL

Inex Partners

Transval

Muodostetun tontin p.a. 112 878 m²
Rakennusoikeus 60 000 m²

UUSI LOGISTIIKKARAKENNUS

1.krs: korkeavarasto + terminaali + sos.tilat
2.-3.krs: varastoparvet + toimistot + sos.tilat

Rakennettava kerrosala

1. krs:n taso	47 000	k-m ²
2. krs:n taso	10 800	k-m ²
3. krs:n taso	2200	k-m ²
yhteensä	60 000	k-m²

Autopaikkoja tontilla yht. 250 ap

UUSI LOGISTIIKKARAKENNUS

BASTUKARR

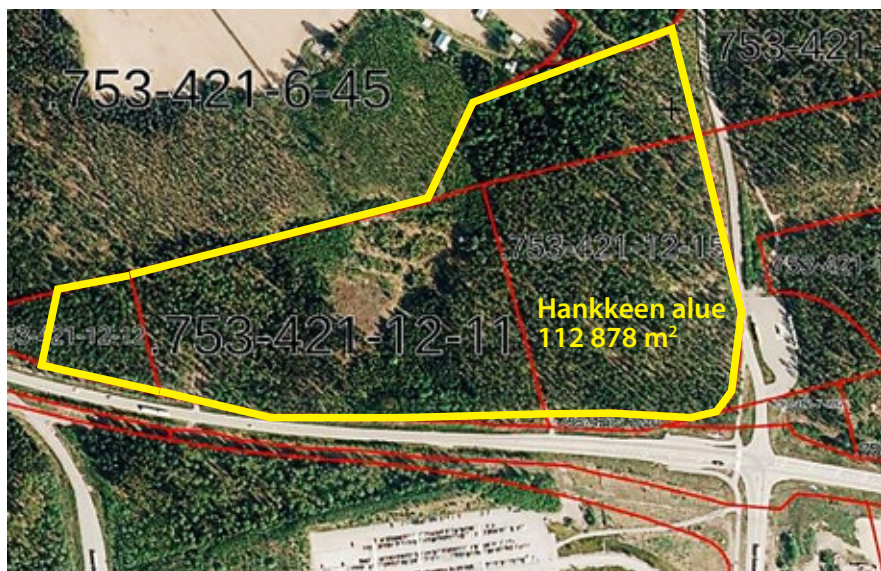
1.KRS TERMINAALI
2.KRS PARVITASE

KORKEA-
VARASTO

OPERONTIPIHA

Rakennettava tontti on kalliopohjainen ja alueen puusto on jo poistettu ja maatyöt voidaan aloittaa heti, kun rakennuslupa on myönnetty. Asemakaava on vahva ja lainvoimainen





Talma G20 osayleiskaavaan sisältyvät määräalat rajattuina kiinteistökartalla, 112 878 m², asemakaava T-5.



Tuleva kiertoliittymä, Keravantien ja vanhan Lahdentien risteyksessä.



Vuokraus

Kiinteistö Oy Bastukärr, hankekehittäjänä Nordicon, toteuttaa hankkeen tunnetun yli 400 miljoonan euron liikevaihtoisen pitkäaikaisen yhteistyöyrityksensä sekä yksityisen sijoittajan sekä tunnetun valtakunnallisen toimitilarakentajan kanssa. Rakentajaksi on siis tulossa valtakunnallisesti tunnettu toimitilarakentamiseen erikoistunut keskisuuri rakennusliike. Kohde tullaan vuokralaisratkaisun jälkeen kilpailuttamaan sekä myymään koti- tai ulkomaiselle loppusijoittajalle ennen rakentamisen aloittamista.

Ensisijainen tavoitteemme on löytää yksi vuokralainen ja vuokrata koko kiinteistö yhdelle käyttäjälle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (10-25 vuotta) mutta vaihtoehtona on vuokrata kiinteistöstä tiloja osissa kokoluokissa **20-60 000 m²** tai muu tarpeen mukainen tilamäärä, eli vaihtoehtona on myös jakaa talo 2-4 käyttäjälle näiden tarpeet ja tilatoiveet huomioiden.

Vuokra-aika on lähtökohtaisesti minimi 10 + 5 vuotta, päätavoite 15-25 vuoden määräaikaiset vuokrasopimukset + asiakkaan tarpeen mukaiset jatkovuokrausoptiot. Muutkin vuokra-ajat mahdollisia.

Vuokratasosta teemme teille erillisen tarjouksen vuokrattavasta tila-koosta ja vuokrasopimuksen pituudesta riippuen. Vuokralainen saa etuosto-oikeuden kiinteistöön kolmannen tarjoamaan ostohintaan.



SIPOON BASTUKÄRRIN ALUEESTA

Sipoo Bastukärr on Suomen suurin yksittäinen logistiikkakeskittymä, jossa toimivat SOK:n tytäryhtiön Inexin koko käyttö- ja päivittäistavaralogistii-kan keskus noin 275 000 m², DHL:n uusi noin 40 000 m² logistiikkavarasto, Suomen Postin noin 30 000 m² logistiikkakeskus, Logicensin Warasto Finlandille toteuttama noin 20 000 m² logistiikkava-rasto sekä 3PLogistiikka Uusimaa Oy:n noin 18 000 m² logistiikkavarasto. Lisäksi alueella on useita pienempiä toimijoita ja alueella on jo tällä hetkellä rakennettua logistiikka-varasto-tuotanto-datakeskustilaa yli 400 000 m².

Nyt toteutettavan hankkeemme lisäksi saman kokoluokan tontteja ja rakennusoikeuksia ei ole koko pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien alueella rakennettavissa / vapaana tällä hetkellä eikä kaavoitettavanakaan lähivuosina.

Alueen sijainti noin 23 km Vuosaaren satamasta ja noin 1,5 km Lahden-moottoritien Keravan eritasoliittymästä takaavat optimaalisen logistisen sijaintipaikan !

TEEMME TEILLE MIELIHYVIN KILPAILUKYKYISEN VUOKRAUSTARJOUKSEN UUSISTA LOGISTIIKKA-VARASTO-TUOTANTOTILOISTA SIPOON BASTUKÄRRISSÄ !



Nordicon on 2008 perustettu kiinteistökehitys- ja konsulttiyhtiö. Nordic Icon Consulting Oy:n ja Nordic Icon Group NG Oy:n päätoimialana ovat kiinteistökehitysliiketoiminta ja kiinteistökonsultointi muut toimialamme ovat rakentamisen konsultointipalvelut, asuntopalvelut, yritysjärjestelyt sekä yrityskonsultointi.

Toimimme valtakunnallisesti omalla, keskimäärin 8-10 henkilön tiimilämme sekä laajan ja vahvan yhteistyöverkostomme kautta koko Suomen sekä Baltian alueilla. Oma toimipisteemme sijaitsee tällä hetkellä Vantaalla ja Baltian liiketoiminnasta vastaavan yhteistyöyrityksemme toimipiste sijaitsee Tallinnassa, josta käsin operoimme koko Baltian alueella.

Vuokrauksen yhteystiedot

Erkki Pursiainen

toimitusjohtaja, senior advisor,
ekonomi, LKV
050 595 9715 tai 050 552 4601
erkki.pursiainen@nordicon.fi

Anders Nordlund

projektijohtaja, LKV
040 765 4001 tai 050 552 4617
anders.nordlund@nordicon.fi

Reijo Laakso

projektijohtaja, ekonomi, MBA
0400 550 986 tai 050 552 4603
reijo.laakso@nordicon.fi

Marko Koivuneva

toimialajohtaja, insinööri
050 5524600
marko.koivuneva@nordicon.fi

Kiinteistökehitys

Tiimimme pitkä kokemus kiinteistökehitysliiketoiminnassa takaa sen, että löydämme ratkaisun, jolla oleva kiinteistö tai rakentamaton tontti löytää uuden käyttötarkoituksen tai teille voidaan toteuttaa tarpeidenne mukaiset uudet toimitilat.

Kiinteistökonsultointi

Olemme valtakunnallisesti markkinat hyvin tunteva asiantuntija. Kun tarvitsette apua kiinteistön myyntiin, ostoon tai vuokraukseen, olemme (yhteistyöverkostoidemme kanssa) oikea kumppani!

Rakentaminen

Maankäytön ja rakentamisen asiantuntijapalvelut verkostomme palvelee Teitä laajasti kaikissa maankäyttöasioissa, arkkitehti-suunnittelupalveluissa, rakenne- ja talotekniikkasuunnittelussa, kustannuslaskennassa ja

rakennuttajatehtävissä. Hankimme ja kilpailutamme tarpeen mukaan rakentajan rakennushankkeellenne.

Yritysjärjestelyt

Olemme riippumaton kotimainen yritysjärjestelyiden konsultti, joka vastaa yrityskaupoista, liikkeenjohdon konsultoinnista sekä erilaisista yritysten pääomasijoitusjärjestelyistä ja toimialajärjestelyistä.

Asuntopalvelut

Toimimme koko Suomessa sijoituskerrostalojen myynnin konsultoinnissa. Jatkuvasti kasvavilla sijoitusasuntomarkkinoilla olemme konsultoineet niin "kovan rahan," kuin vuokra-asuntotuotannon rakentamista eri rakennusliikkeille jo vuosien ajan menestyksellisesti. Etsimme asiakkaillemme asunto- tuotantoon soveltuvia tontteja sekä kiinteistökehityskohteita Suomen kasvukeskuksista.

Yhteystiedot

Nordic Icon Group NG Oy

Nordic Icon Consulting Oy

Business Park Kehämylly, Vantaankoskentie 14, 01670 VANTAA

etunimi.sukunimi@nordicon.fi

www.nordicon.fi