

Tontin myynti ja rakentamisvelvoitteen pidentäminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelse på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 70

738/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 11.9.2018 § 212 päättänyt vuokrata Pähkinälehdon asemakaava-alueen korttelin 538 Talosi Yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Päätöksen mukainen vuokrasopimus on allekirjoitettu 13.12.2018. Tontin vuokra-aika on 1.1.2019-31.12.2048.

Tontin pinta-ala on 2565 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1100 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2).

Tonttia ei ole rakennettu. Vuokralainen on luovuttamassa vuokraoikeuden eteenpäin Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle ja uusi vuokralainen on pyytänyt saada ostaa vuokratun alueen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Rakennusoikeuden arvo on 275 €/k-m² eli kauppahinta on 302 500 euroa. Rakennusoikeuden arvo on linjassa vastaavien kohteiden tuorempien kiinteistöarvioiden kanssa Söderkullassa.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuinrakennukset viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta eli 1.1.2024 mennessä. Rakentamisvelvoiteaika velvoittaa vuokrasopimuksen mukaan myös vuokraoikeuden uutta omistajaa.

Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy aikovat rakentaa kortteliin 8 erillistaloa, joiden koot ovat 84 m² tai 106 m². Alustavan aikataulun mukaan tonttien rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2025 ja Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy pyytävätkin rakentamisvelvoitteeseen lisäaikaa 31.12.2025 asti eli rakentamisvelvoitetta jatkettaisiin 2 vuodella.

Liitteet / Bilagor

Liite 1. Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä
Liite 2. Sijaintikartta
Liite 3. Kartta myytävästä tontista

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy kiinteistön K538 753-414-0001-0176 Pähkinälehdon asemakaava-alueelta Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle. Kauppahinta on 302 500 euroa. Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.10.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kauppasumma maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontin rakentamisvelvoitteen määräaika pidennetään 31.12.2024 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2025 asti, mikäli hanke on 31.12.2024 Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n esittämässä aikataulussa. Uusi rakentamisvelvoiteaika kirjataan kauppakirjaan. Rakentamisvelvoitteeseen liitetään tontinluovutusperiaatteiden mukainen sopimussakko.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar sälja fastigheten K538 753-414-0001-0176 på Hassellundens detaljplaneområde till Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy. Köpesumman är 302 500 euro. Köpesumman betalas när köpebrevet undertecknas. Köpebrevet måste undertecknas senast 31.10.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Tomtens byggnadsförpliktelse förlängs till 31.12.2024. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.12.2025, om projektet ligger enligt tidplan den 31.12.2024. Den nya byggnadsförpliktelsen antecknas i köpebrevet. Till byggsförpliktelsen är knuten avtalsvite enligt kommunens tomtöverlåtelseprinciper.

Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna köpebrevet enligt det här beslutet.

Käsittely / Behandling

Rasmus Lindroos ehdotti asian uudelleen käsittelyä.

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Rasmus Lindroos föreslog att återhandling av ärenden.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.