

**Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 101 tontti 10 753-414-0003-0152 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på Sibbovikens affärsområde, kvarter 101 tomt 10 753-414-0003**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 51**

417/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: Vt. Tonttipäällikkö / Tf. Tomtchef Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Päätös koskee K 8B Hiekkamäentie (2.vaihe) ja Etelä-Pähkinälehtö-nimisen asemakaava-alueen korttelin 101 tonttia 10, kiinteistötunnus 753-414-0003-0152, jonka Sipoon kunta on myynyt 29.4.2019 allekirjoitetulla kauppakirjalla Oy Niem Ab:lle. Kauppakirjan ehdoissa on kolmen vuoden rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus rakentamattomalle tontille. Tontille on tarkoitus rakentaa ulosvuokrattavia toimitiloja.

Oy Niem Ab:lle on Tonttipäällikön päätöksellä 30.6.2022 § 87 myönnetty lisäaikaa rakentamiselle 29.4.2023 saakka. Päätöksen mukaan 29.4.2023 jälkeen voidaan myöntää vielä vuosi lisäaikaa erillisellä hakemuksella ja päätöksellä mikäli hankkeelle on myönnettu rakennuslupa. Hankkeesta on jätetty rakennuslupahakemus, jonka mukainen rakennus olisi selvästi pienempi, kuin mitä asemakaava tontille sallisi. Yhtiöllä on kuitenkin tarkoitus hakea lupaa suuremmalle rakennukselle. Oy Niem Ab on pyytänyt lisäaikaa varsinaisen rakennusluvan hakemiselle 29.4.2024 saakka sekä rakentamisvelvoiteajan pidennystä 29.4.2025 saakka perustuen nykyiseen korkeaan inflaatioon ja yleiseen taloustilanteeseen sekä korona-aikana hidastuneeseen hankkeen edistämiseen. Anottavalla lisäajalla pyritään mahdollistamaan tontin rakentuminen asemakaavan mukaisesti.

Kauppakirjaan on virheellisesti merkitty vallinnanrajoitus rakentamattomalle tontille, vaikka kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaan tarjouskilpailulla myytäviin tontteihin ei tällaista rajoitusta käytetä. Vallinnanrajoitus on siksi tasapuolisuuden vuoksi syytä poistaa tontilta.

Todettakoon, että Oy Niem Ab on hakemuksessaan pyytänyt myös sopimussakon poistoa tai kohtuullistamista. Tämä asia käsitellään myöhempänä ajankohtana erillisenä asiana.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Oy Niem Ab:n rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään 29.4.2024 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 29.4.2025 asti, mikäli hankkeelle on 29.4.2024 mennessä myönnetty rakennuslupa. Rakentamisvelvoitteeseen liitetään kauppakirjan mukainen sopimussakko, joka eräännyy maksettavaksi 29.4.2024 mikäli hankkeelle ei siihen mennessä ole myönnetty asemakaavan mukaista rakennuslupaa. Edellä mainitusta rakentamisvelvoitteen pidentämisestä laaditaan erillinen sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2023 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko eräännyy maksettavaksi. Tontti vapautetaan kauppakirjan kohdan 7. mukaisesta rakentamattoman tontin vallintarajoituksesta.

Valtuutetaan tonttipäällikkö laatimaan ja allekirjoittamaan rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva sopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelse av Oy Niem Ab förlängs till 29.4.2024. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 29.4.2025, om projektet har byggnadslov 29.4.2024. Till byggnadsförpliktelsen är knuten avtalsvite enligt köpebrevet. Avtalsvite förfaller till betalning 29.4.2024 om projektet inte har haft bygglov enligt detaljplane. Ett separat avtal kommer att upprättas för ovan nämnda förlängning av byggnadsförpliktelsen. Avtalet måste undertecknas senast den 30.9.2023. Annars förfaller detta beslut och avtalsviten enligt köpebrevet förfaller till betalning.

Befullmäktigas tomtchefen att förbereda och underteckna ändringsavtal för förlängning av byggnadsförpliktelsen.

#### Käsittely / Behandling

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med teknisk korrigering.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - hakemus rakentamisveloitteen määrääjän pidentämisestä 753-414-0003-0152 Oy Niem Ab