

Lisääjan myöntäminen (toinen kerta) Kalliomäen asemakaava-alueen tontinmyynti, kortteli 594 tontti 1, YIT Suomi Oy / Beviljande av tilläggstid (andra gången) tomtförsäljning på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 594 tomt 1, YIT Suomi Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 21.08.2024 § 68

830/10.00.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef Toni Sepperi, toni.sepperi(at)sipoo.fi

YIT Suomi Oy on tarjoutunut ostamaan Kalliomäen alueella korttelissa 594 olevan tontin, kiinteistötunnus 753-419-0004-1865. Tontin pinta-ala on 2046 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1500 k-m². Tontti on merkitty Kalliomäen asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).

Tontin hinta on 330 000 euroa. Tontin hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan 12.3.2019 määrittämään markkina-arvoon (220 €/k-m²). Kauppahinta vastaa nykyisten tonttihintavyöhykkeiden mukaista tonttihintaa Kalliomäen alueella (220 €/k-m²).

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja kunnan määrittämän huoneistotyyppijakauman puitteissa. Hankkeen rakentamisen on ollut tarkoitus alkaa alkuperäisen arvion mukaan keväällä/kesällä 2023.

Sipoon kunta on päättänyt myydä tontin maankäyttöjaoston 31.8.2022 § 94 ja kunnanhallituksen 12.9.2022 § 283 päätösten mukaisesti. Sipoon kunta on veloittanut varausmaksuna 5 % tontin kauppahinnasta, eli 16 500 euroa. Alkuperäisen päätöksen mukaan kauppakirja on tullut allekirjoittaa 30.9.2023 mennessä, johon on myönnetty tontinluovutusperiaatteiden mukainen kolmen kuukauden pituinen lisäaika tonttipäällikön 8.9.2023 § 93 päätöksellä. Tämän jälkeen kauppakirjan allekirjoituksen määräaika on pidennetty maankäyttöjaoston 15.11.2023 § 104 ja kunnanhallituksen 27.11.2023 § 361 päätösten mukaisesti vuodella alkuperäiseen määräaikaan saakka, eli 30.9.2024 saakka.

YIT Suomi Oy on lähestynyt kuntaa ja pyytänyt uudestaan yhden vuoden lisäaika kauppakirjan allekirjoitukselle, eli 30.9.2025 saakka. YIT Suomi Oy on perustellut kauppakirjan määräajan pidennystä asuntomarkkinoilla vallitsevalla erittäin haastavalla ja pitkittyneellä markkinatilanteella, jonka vuoksi hanketta ei olla voitu käynnistää suunnitellun aikataulun mukaisesti, koska hankkeelle ei olla löydetty sopivaa sijoituskumppania. Haastava markkinatilanne koskee sekä omistusasuntojen toteuttamista että vapaarahoitteisia vuokraohteita. YIT Suomi Oy odottaa ja olettaa, että korkotason laskiessa sijoittajien kiinnostus hanketta kohtaan herää uudelleen, jolloin hankkeen rakentamisen käynnistyminen voisi olla realistista vuoden 2025 aikana. Kaikista uusista hankekäynnistyksistä päätöksen tekee YIT:n investointiryhmä.

Lisääjan saaminen on YIT Suomi Oy:n mukaan hankkeen toteuttamisen kannalta välttämätöntä. Lisääjan myöntäminen kiinteistökaupan loppuunsaattamiselle on mahdollista, koska tontille ei ole tällä hetkellä muita varauksia ja YIT Suomi Oy sitoutuu toteuttamaan hankkeen alkuperäisessä muodossa, mutta alkuperäiseen aikatauluun nähden viivästettynä.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää jatkaa kiinteistön K594 753-419-0004-1865 osalta kauppakirjan allekirjoittamisen määräaikaan 30.9.2025 saakka.

Muuten kauppaan pätevät samat ehdot kuin kunnanhallituksen päätöksessä 12.9.2022 § 283.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att tidsfristen för undertecknandet av köpebrevet för fastigheten K594 753-419-0004-1865 förlängs till 30.9.2025.

För övrigt gäller samma villkor köpet som i kommunstyrelsens beslut 12.9.2022 § 283.

Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta myytävästä tontista, Kalliomäen asemakaava-alue kortteli 594 tontti 1

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta