

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-421-0007-0315, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-421-0007-0315, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 21

720/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Tonttipäällikkö / Tomtchef Juhani Lankinen
juhani.lankinen(at)sipoo.fi / Maankäyttöasiantuntija /
Markanvändningsexpert Sauli Sotejeff sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on myynyt kunnanhallituksen päätöksellä 20.6.2022 § 231 noin 19 373 m² suuruisen määräalan kiinteistöistä 753-421-0007-0251 LINGONSKOG, 753-421-0007-0107 SKOGSTORP 2 ja 753-421-0007-0084 LJUNGARS. Määräala lohkottiin omaksi kiinteistöksi kaupanteon jälkeen, jossa sille määritettiin oma kiinteistötunnus 753-421-0007-0315.

Kauppakirja on allekirjoitettu 26.9.2022. Kauppakirjaan sisältyvä ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteen määräajasta on umpeutumassa 26.9.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 87 183 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 on jättänyt 14.1.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi ja siinä pyytänyt lisää aikaa 2 vuodeksi. Hakija on hakemuksessaan vedonnut sekä siihen, että tontille suunniteltu vuokralainen siirtyikin yllättäen muualle että markkintatilanteen haastavuuteen. Hakija on aktiivisesti etsinyt uutta vuokralaista tontille ja esittänyt tarkemman aikataulun suunnitelmista kyseiselle tontille.

Voidaan todeta, että vuokralaisen siirtyminen muualle eikä nyt kyseessä oleviin suunniteltuihin tiloihin on tullut yllättäen eikä siihen ole voinut varautua. Toisaalta markkinatilanne on ollut kaikille yhtä lailla haastava. Ostaja on kuitenkin osoittanut aktiivisuutensa etsiessään uutta vuokralaista tontille ja on näyttänyt hakemuksessaan kattavan suunnitelman tontin rakentamista silmällä pitäen. Tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuodella, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 26.9.2026 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 26.9.2027 asti, mikäli hanke on 26.9.2026 mennessä Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5:n esittämässä aikataulussa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.5.2025. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 förlängs till 26.9.2026. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 26.9.2027, om projektet ligger enligt tidplan den 26.9.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal enligt bifogade bilaga och att göra korrigeringar av tekniska slag till det. Avtalet ska skrivas under senast 31.5.2025. Annars upphör detta beslut och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kaupparakirja 753-421-0007-0315

Liite Bilaga 2 – Sopimusluonnos 753-421-0007-0315