

**Oy Niem Ab:n hakemus rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sopimussakon poistamisesta tai kohtuullisestamisesta, kiinteistö 753-414-0003-0152 / Oy Niem Ab:s ansökan om att ta bort eller moderera den straffavgift relaterad till byggnadsskyldigheten, fastighet 753-414-0003-0152**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 07.06.2023 § 75**

417/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri Maija Läätinen,  
maija.laati(at)sipoo.fi

Sipoon kunta ja Oy Niem Ab ovat 29.4.2019 allekirjoittaneet kauppakirjan kiinteistöstä 753-414-0003-0152. Kauppakirjaan sisältyy rakentamisvelvoite, jonka alkuperäinen määräaika päättyi 29.4.2022. Rakentamisvelvoitteelle on kaksi kertaa myönnetty hakemuksista lisäaikaa. Viimeisin myönnetty lisäaika päättyy 29.4.2024. Tonttipäällikkö on valtuutettu pidentämään rakentamisvelvoitetta 29.4.2025 saakka, mikäli hankkeelle on 29.4.2024 mennessä myönnetty rakennuslupa. Kauppakirjaan sisältyi myös virheellisesti vallinnanrajoitus, joka on myöhemmin poistettu Kunnanhallituksen päätöksellä 22.5.2023 § 168. Sekä rakentamisvelvoitteeseen että vallinnanrajoitukseen sisältyy kauppakirjan mukaan sopimussakko. Oy Niem Ab on hakenut edellä mainittujen sopimussakkojen poistamista tai vaihtoehtoisesti niiden kohtuullistamista.

Kunnan voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaan yritystonteissa rakentamisvelvoitteen sopimussakko on määritetty 3 vuoden jälkeen kolmeksi vuodeksi vuosittain 10 % + 10 % + 10 % kauppahinnasta. Yritystonttien vallintarajoituksen sopimussakko on 20 % kauppahinnasta. Tarjouskaupalla myytyihin tontteihin ei kohdenneta vallinnanrajoitusta.

Koska tontti on alun perin myyty tarjouskaupalla ja kauppakirjassa siten virheellisesti ollut vallinnanrajoitus on poistettu kunnanhallituksen päätöksellä, poistetaan myös tontin vallinnanrajoitukseen liittyvä sopimussakko tarpeettomana.

Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on varmistaa tonttien rakentuminen ajallaan ja siten asemakaavan toteutuminen ja kunnallistekniikkaan sijoitettujen verovarojen tehokas käyttö. Rakentamisvelvoiteaika lasketaan kauppakirjan mukaisesti kauppakirjan allekirjoituksesta. Oy Niem Ab:lle on myönnetty kahdesti lisäaikaa rakentamiselle. Viimeisimmän päätöksen mukaan lisäaika päättyy 29.4.2024. Jos rakentamisvelvoitetta ei ole siihen mennessä täytetty, eikä uutta lisäaikaa sen toteuttamiselle myönnetty, on sopimussakko 37 950 euroa.

Kunnan on toiminnassaan noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta. Kunta ei ole aiemmin poistanut eikä kohtuullistanut rakentamisvelvoitteeseen liittyvää sopimussakkoa. Rakentajien eri syistä johtuvia rakennushankkeiden viivästymisiä on huomioitu antamalla tietyin kriteerein lisäaikaa rakentamiselle sekä niiden tonttien osalta, joissa on rajoitettu rakentamattoman tontin luovutusta, antamalla tietyin ehdoin lupa luovuttaa rakentamaton tontti eteenpäin. Kyseessä olevan tontin luovutus eteenpäin rakentamattomana on vapaata. Näin ollen sopimussakosta luopumiselle tai sen kohtuullistamiselle ei ole syytä.

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

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Oy Niem Ab:n ja Sipoon kunnan välillä 29.4.2019 allekirjoitetun kiinteistön 753-414-0003-0152 kauppakirjan mukainen sopimussakko vallinnanrajoitukseen liittyen poistetaan tarpeettomana. Rakentamisveloitteeseen liittyvä sopimussakko pidetään ennallaan.

Markanvändningssektionen föreslår kommundirektören att avtalsvite för begränsningen av förfoganderätten enligt 29.4.2019 daterad köpebrev mellan Oy Niem Ab och Sibbo kommun tas bort som onödig. Avtalsvitet för byggnadsförpliktelsen behålls oförändrad.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - hakemus rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä ja sopimussakon poistamisesta 753-414-0003-0152 Oy Niem Ab