

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-412-0003-0036, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva / Förlängning av byggnadsförpliktelsen i fastigheten 753-412-0003-0036, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 09.09.2024 § 233

881/10.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Toni Sepperi, toni.sepperi(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut 24.9.2018 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella kiinteistön 753-412-0003-0036 Asunto Oy Sipoon Kartanonherralta ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle. Kunnanhallituksen päätöksellä 7.11.2022 § 336 on edellä mainittu vuokrasopimus päätetty irtisanoa ja tehdä asunto-osakeyhtiöille erilliset vuokrasopimukset.

24.9.2018 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan tontille on rakennettava määräysten mukaiset asuinrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Asunto Oy Sipoon Kartanonherran hallinnoima osa tontista on rakennettu, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan hallinnoima osa on pääasiassa rakentamaton. Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan hallinnoiman tontin osan rakentamisvelvoiteaika on jatkettu kunnanhallituksen päätöksillä 31.5.2021 §170, 19.12.2022 § 389 ja 30.8.2021 sekä 25.1.2023 allekirjoitetuilla sopimuksella 31.5.2024 saakka.

Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti tonttipäällikkö olisi oikeutettu jatkamaan rakentamisvelvoitteen määräaika päätöksellään 31.5.2025 saakka, jos kohteen suunnittelu olisi loppuunsaatu ja rakennuslupa olisi haettu 31.5.2024 mennessä. Rakennuslupaa ei ole haettu ja hakijan ilmoituksen mukaan sitä ei kyetä hakemaan sovituksessa määräajassa.

Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva / Area-koti Oy on 8.5.2024 päivätyllä hakemuksella pyytänyt rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.5.2026 saakka perustuen rakennushankkeen rahoituksen neuvotteluihin liittyviin haasteisiin, jotka johtuvat hankalasta suhdanteesta alalla. Lisäksi hankkeen asuntoja ei ole saatu myytyä ennakkomarkkinoinnin aikana. Hakija pyytää, että Sipoon kunta jatkaisi rakentamisvelvoitteen määräaika seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Kesä ja syksy 2024 kohteen ennakkomarkkinointi
- Talvi ja kevät 2025 suunnittelun loppuun saattaminen ja rakennusluvan hakeminen
- Kesä 2025 rakentamisen aloittaminen
- Kevät 2026 kohteen käyttöönotto 31.5.2026 mennessä

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Sipoon kunnanhallitus päättää, että Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan rakentamisvelvoitetta pidennetään kahdella vuodella 31.5.2026 saakka. Mikäli asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia rakennuksia ei ole hyväksytty käyttöönotettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta 31.5.2026 mennessä, kunta perii Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalta täyden sopimussakon, yhteensä 24 000 euroa jatkettun rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä.

Rakentamisvelvoitteen jatkaminen edellyttää sopimusta kunnan ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan välille. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus on allekirjoitettava 31.12.2024 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Kommunstyrelsen beslutar att Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva byggnadsförpliktelse förlängs tills 31.5.2026. Om byggnaden i enlighet med detaljplanen och godkända ritningar inte har godkänds för ibruktagning av byggnadstillsynsmyndigheten senast 31.5.2026 kommer kommunen att debitera av Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva ett fullständigt avtalsvite, tillsammans 24 000 euro efter att den fortsatta byggnadsförpliktelses tidsfrist gått ut.

Förläggningen av byggnadsförpliktelsen förutsätter ett avtal mellan kommunen och Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal enligt bifogade bilaga och att göra korrigeringar av tekniska slag till det. Avtalet skall skrivas under senast 31.12.2024. I övriga fall förfaller detta beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maanvuokrasopimus 753-412-0003-0036 As Oy Sipoon Kartanonrouva

Liite Bilaga 2 - Sopimusluonnos Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva