

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 24.02.2025 § 48**

462/10.00.02.00/2022

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

Kunta on alun perin myynyt Jokilaakson asemakaava-alueelta korttelin 5058 Salpausselän Rakentajat Oy:lle 31.3.2016 hintaan 754 000 euroa, jonka jälkeen tontti on luovutettu kunnan suostumuksella (KH 26.4.2016 § 2015) Taaleri Tonttirahasto Ky:lle hintaan 784 160 euroa. Sipoon kunta on pidentänyt jo aiemmin kyseistä kiinteistöä koskevaa rakentamisvelvoitetta (KH 29.1.2019 § 39) erillisellä sopimuksella 31.3.2022 asti. Taaleri Tonttirahasto Ky sai purettua maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tammikuussa 2021 Nuorisosäätiön sr:n/Koy Sipoon Nikkilän Tähdän kanssa. Tämän jälkeen Taaleri Tonttirahasto löysi hankkeelle toteuttajan ja yhteistyökumppanin Master Kodit Oy. Master Kodit Oy on ollut valmis toteuttamaan tontin asemakaavan mukaisesti esittämällään aikataululla siten, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia asuntoja sekä hoiva-asumista.

Sipoon kunta antoi suostumuksensa (KH 2.5.2022 § 153) Taaleri Tonttirahasto Ky:lle luovuttaa rakentamattoman kiinteistön edelleen Master Kodit Oy:lle maksimissaan hintaan 870 000 euroa. Samalla pidennettiin rakentamisvelvoitteen määräaika 30.6.2024 asti sekä valtuutettiin tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2025 asti, mikäli hanke olisi Master Kodit Oy:n esittämässä aikataulussa. Edellä mainitusta rakentamisvelvoitteen pidentämisestä laadittiin erillinen muutossopimus, jossa yhtenä edellytyksenä oli, että Taaleri Tonttirahasto Ky ja Master Kodit Oy sitoutuvat hankkeessa kunnan edellyttämään huoneistotyypijakaumaan. Alkuperäisen kauppakirjan ja muutossopimuksen mukaan rakentamisvelvoitteena on rakentaa 60 % tontin rakennusoikeudesta niin, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut sillä käyttöönottotarkastuksen hyväksytysti. Edellä mainituissa sopimuksissa on myös ehto, mikäli kyseistä rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräaikaan mennessä, perii Sipoon kunta Master Kodit Oy:ltä täyden sopimussakon 339 300 euroa rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä.

Master Kodit Oy on rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä koskevassa hakemuksessaan 25.6.2024, vedonnut rakennusalan laman haastavuuteen sekä uusien asuntojen heikkoon kysyntään. Master Kodit Oy on pyrkinyt löytämään tontille erilaisia käyttötarkoituksia ja toimintoja, ja ainoa toteutettavissa oleva hanke ei silti täyttäisi rakentamisvelvoitetta ja olisi toteutuessaan kaavan tarkoituksen vastainen. Hakemuksessaan Master Kodit Oy on myös pyytänyt kuntaa lunastamaan tontin.

Kunta on neuvotellut Master Kodit Oy:n kanssa tontin ostamisesta takaisin kunnan omistukseen, sillä molemmat osapuolet katsovat että rakentamisvelvoitteen täyttäminen ei ole mahdollista nykyisissä olosuhteissa. Master Kodit Oy on myös halukas irtautumaan kiinteistöstä. Kunta on ehdottanut, että Master Kodit Oy luovuttaa kiinteistön takaisin kunnalle kauppahinnalla 620 000 euroa. Ehdotetusta kauppahinnasta on

vähennetty kauppakirjan ja muutossopimuksen mukainen sopimussakko 339 300 euroa.

Kiinteistöstä on tehty Newsecin toimesta arviolausunto 23.3.2016, jossa tämän nimenomaisen tontin rakennusoikeuden markkina-arvo katsottiin olevan 170 €/k-m<sup>2</sup>. Tämän arviokirjan perusteella tontin myyntihinta on 986 000 euroa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön maksimissaan kauppahinnalla 620 000 euroa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri, maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistövaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen köper fastigheten för ett maximalt pris av 620 000 euro.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören, markanvändningsexperterna, två tillsammans, att förhandla köpevillkoren samt att upprätta och underteckna köpebrevet. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsenstjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet. Köpebrevet ska undertecknas senast den 30.5.2025, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kohdekartta 753-423-0004-0134

Liite Bilaga 2 – Sijaintikartta 753-423-0004-0134