

**Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-0004-1859, Avain yhtiöt Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-0004-1859, Avain yhtiöt Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025**

1341/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert  
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on kunnanvaltuuston päätöksellä 7.2.2022 § 6 päättänyt myydä 4734 m<sup>2</sup> suuruisen tontin K590T4 Avain yhtiöt Oy:lle 31.5.2022.

Kauppakirja on allekirjoitettu 31.5.2022. Kauppakirjaan sisältyvä ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteen määräajasta umpeutuu 31.5.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli xx euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen sitä seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Avain yhtiöt Oy on jättänyt 5.3.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi ja siinä pyytänyt lisäaikaa 31.12.2027 asti. Hakija on hakemuksessaan vedonnut tontin hankinnan jälkeiseen markkinatilanteen haastavuuteen. Markkinatilanteen haastavuudesta huolimatta, Avain yhtiöt Oy:llä on ollut mahdollisuuksia edistää rakentamista kyseisellä tontilla. Huomioitavaa on kuitenkin, että rakennushankkeella on lainvoimainen rakennuslupa ja suunnitelmat valmiita. Tontilla on myös jo suoritettu esirakentamista.

Voidaan todeta, markkinatilanne on ollut haastava ja vaikeuttanut etenkin rakennusalan toimintaa. Toisaalta markkinatilanne on ollut yhtä haastava muillekin toimijoille. Ostaja on kuitenkin osoittanut aktiivisuutensa ja laatinut kattavan suunnitelman rakentamiselle kiinteistöllä. Ostaja myös omistaa viereiset kiinteistöt, joista yksi on jo rakennettu ja toinen on rakenteilla. Tämän kyseisen 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 Avain yhtiöt Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 31.5.2026 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.5.2027 asti, mikäli hanke on 31.5.2026 mennessä Avain yhtiöt Oy: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 31.7.2025. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko eräänänty maksettavaksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Avain yhtiöt Oy förlängs till 31.5.2026. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av

byggnadsförpliktelsen till 31.5.2027, om projektet håller tidtabellen 31.5.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal enligt bilaga och att göra tekniska korrigeringar till det. Avtalet ska undertecknas senast 31.7.2025. Annars upphör detta beslut att gälla och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite 1 – Kauppakirja Avain yhtiöt Oy

Liite 2 – Sopimusluonnos Avain yhtiöt Oy