

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-4-1863, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-4-1863, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky och YIT Housing Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 29

927/10.00.00/2025

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

Sipoon kunta on myynyt kunnanhallituksen päätöksellä 18.6.2019 § 218 kiinteistöistä 753-419-0004-1604 SÖDERKULLA ja 753-414-0001-0136 EUTAS lohkottavan tontin 3 korttelista 592 (nykyinen korttelitunnus 21114). Määräalat lohkottiin omaksi kiinteistöksi kaupanteon jälkeen, jossa sille määritettiin oma kiinteistötunnus 753-419-4-1863. Kauppakirjassa sovittiin, että Ålandsbanken Lunastustontti I Ky toimii ostajana ja YIT Suomi Oy (nykyisin YIT Housing Oy) toimii hankkeen toteuttajana.

Kauppakirja allekirjoitettiin 21.12.2021. Kauppakirjaan sisältyvä ehto rakentamisvelvoitteen kolmen (3) vuoden määräajasta on umpeutunut 21.12.2024. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan toteuttaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 33 000 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 6 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % kauppahinnasta eli 49 500 euroa ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % kauppahinnasta eli 66 000 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy ovat jättäneet 13.8.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi 28.7.2029 asti sekä sopimussakon siirtämistä vastaavilta osin suhteessa rakentamisvelvoitteen määräaikaan. Hakijat ovat hakemuksessaan vedonneet asuntomarkkinoiden haastavaan tilanteeseen, kuluttajakäynnin ollessa matalalla tasolla uudisasuntotuotannossa. Kohdetta on ennakkomarkkinoitu ja pyritty käynnistämään hanke, mutta varausasteet ovat jääneet vaadittavista tasoista, jolloin hankkeen toteutus voitaisiin käynnistää. YIT Housing Oy on hakenut myönnetyn rakennusluvan jatkoa ja sille on myönnetty jatkoaikaa siten, että rakentaminen on aloitettava 28.7.2027 mennessä ja rakentaminen on saatettava loppuun 28.7.2029 mennessä.

Toteuttaja on pyrkinyt käynnistämään hanketta muun muassa ennakkomarkkinoinneilla syksyllä 2022 ja 2023, ja hanke on menossa uudelleen ennakkomarkkinoitiin syksyllä 2025. Markkinatilanne on ollut myös haastava. Toteuttaja on kuitenkin toiminut aktiivisesti asian edistämiseksi. Tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuoden, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 26 §:n mukaan helpotuksen tai vapautuksen myöntämistä yksittäistapauksissa kunnalle tulevan julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta, kun helpotuksen tai vapautuksen määrä on enintään 100 000 euroa, ja jos helpotuksen tai vapautuksen myöntäminen ei kuulu jonkin muun toimielimen toimivaltaan.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 36 §:n mukaan kunnanhallitus voi siirtää edelleen tässä tarkoitettua toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselleen. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 21.12.2026 asti ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Jo erääntynyttä sopimussakkoa ei peritä, jos rakentamisvelvoite on täytetty 21.12.2026 mennessä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 21.12.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 21.12.2026 mennessä YIT Housing 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 9.1.2026. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy förlängs till 21.12.2026 och avtalsvitet seanreläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Det redan förfallna avtalsvitet tas inte ut om byggnadsförpliktelsen uppfylls senast 21.12.2026.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 21.12.2027 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet har framskridit enligt planen den 21.12.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det. Avtalet ska skrivas under senast 9.1.2026. Annars upphör detta beslut att gälla och avtalsvite enligt köprebrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 – Kauppakirja Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy

Liite / Bilaga 2 – Sopimusluonnos Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy