

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

Sipoon kunta on vuokrannut kunnanhallituksen päätöksellä 6.6.2022 § 207 noin 2983 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-419-0004-1800 BONDASÄNG ja 1871 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-414-0004-1801 SÖDERKULLA INDUSTRIPARK. Määräala lohkottiin omaksi kiinteistöksi kaupanteon jälkeen, jossa sille määritettiin oma kiinteistötunnus 753-419-0004-1938.

Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 28.9.2022. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä ehto rakentamisvelvoitteen kolmen (3) vuoden määräajasta umpeutui 28.9.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta vuokranantajana voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % tontin vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä olevasta markkinahinnasta eli 16 746 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli maanvuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % eli 16 746 euroa ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta eli 16 746 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

TT Estate Oy jätti 19.9.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi kahden (2) vuoden ajaksi eli 28.9.2027 asti. Vuokralainen hakemuksessaan vedonnut rakennusalan vaikeaan suhdanteeseen. Kohdetta on ennakkomarkkinoitu vuosien 2023 ja 2024 aikana ja pyritty käynnistämään hanke, mutta varausasteet ovat jääneet vaadittavista tasoista, jotta hanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulla tavalla. Ennakkomarkkinointi on aloitettu uudestaan vuoden 2025 aikana.

Markkinatilanne on ollut myös haastava, mutta vuokralainen 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. Samalla maanvuokrasopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä siirtyy rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vastaavilta osin.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 26 § 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 TT Estate Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 28.9.2026 asti ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Jo erääntynyttä sopimussakkoa ei peritä, jos rakentamisvelvoite on täytetty 28.9.2026 mennessä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 28.9.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 28.9.2026 mennessä TT Estate 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 TT Estate Oy förlängs till 28.9.2026 och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Det redan förfallna avtalsvitet tas inte ut om byggnadsförpliktelsen uppfylls senast 28.9.2026.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av byggnadsförpliktelsen till 28.9.2027 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet har framskridit enligt planen den 28.9.2026.

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 köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.10.2025

931/10.00.00/2025

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että TT Estate Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 28.9.2026 asti ja sopimussakkoa siirretään

rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Jo erääntynyttä sopimussakkoa ei peritä, jos rakentamisvelvoite on täytetty 28.9.2026 mennessä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 28.9.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 28.9.2026 mennessä TT Estate 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.

Kommunstyrelsen beslutar att byggnadsförpliktelsen av TT Estate Oy förlängs till 28.9.2026 och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Det redan förfallna avtalsvitet tas inte ut om byggnadsförpliktelsen uppfylls senast 28.9.2026.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av byggnadsförpliktelsen till 28.9.2027 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet har framskridit enligt planen den 28.9.2026.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 - Maanvuokrasopimus TT Estate Oy

Liite / Bilaga 2 - Sopimusluonnos TT Estate Oy