

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Förlängning av byggnadsförpliktelse och samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025 § 38

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

Sipoon kunta on päättänyt vuokrata kunnanhallituksen päätöksellä 11.9.2018 § 212 Pähkinälehdon asemakaava-alueen korttelin 538 Talosi yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala on 2565 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1100 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2).

Tonttia ei rakennettu ja vuokralainen luovutti vuokraoikeuden edelleen Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle, jotka pyysivät saada ostaa vuokratun alueen. Kunnanhallituksen päätöksellä 20.6.2022 § 232 Sipoon kunta päätti myydä edellä mainitun tontin kauppahintaan 302 500 euroa.

Kauppakirja allekirjoitettiin 14.9.2022. Aiemmassa päätöksessä (KH 20.6.2022 § 232) myönnettiin rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa 31.12.2024 ja annettiin tonttipäällikölle valtuudet päättää rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä 31.12.2025 asti, mikäli hanke on 31.12.2024 mennessä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n esittämässä aikataulussa. Tonttipäällikön viranhaltijapäätöksellä 16.12.2024 113 § pidennettiin rakentamisvelvoitteen määräaikaa vuodella eli 31.12.2025 asti.

Kauppakirjan ehtojen mukaan ostajat ovat velvollisia maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 30 250 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % kauppahinnasta eli 45 375 euroa ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % kauppahinnasta eli 60 500 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Kauppakirjan ehtojen mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaikaa. Lisäksi kunta voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostajat luovuttavat tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy ovat jättäneet 13.10.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi 31.12.2026 asti, jolloin rakennustyöt tontilla tulee olla aloitettuna sekä suostumusta rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiselle. Hakijat ovat hakemuksessaan erityisesti vedonneet potentiaalisten asiakkaiden rahoitusvaikeuksiin pankkien suunnalta.

Tällä hetkellä Ostella Oy:llä eikä Rakennuspiiri Oy:llä ole hakemuksensa perusteella mahdollisuuksia edistää hanketta heidän konseptinsa mukaisena. Master Kodit Oy on edellä mainittujen osapuolien yhteistyökumppani, jolla on paremmat edellytykset rakentamiselle kyseiselle tontille ja Master Kodit Oy onkin jo aloittanut uuden 1 - kerroksisten talojen hankesuunnitelman. Hanke siis siirtyisi Master Kodit Oy:n tai perustettavan yhtiön omistukseen kunnan suostumuksella.

Tontin rakentumisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisveloitteen määräaika yhdellä vuodella, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai perustettavan yhtiön väliseen kauppakirjaan on otettava mukaan aiemman 14.9.2022 allekirjoitetun kunnan sekä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n välillä tehdyn kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Master Kodit Oy tai perustettava yhtiö) sitovina.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai perustettavan yhtiön välisestä kauppakirjasta on annettava kopio kunnalle viipymättä.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 26 §:n mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu 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 Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että Ostella Oy ja Rakennuspiiri saavat luovuttaa rakentamattoman tontin 753-414-0001-0176 edelleen Master Kodit Oy:lle tai sen lukuun perustettavalle yhtiölle korkeintaan kauppahintaan 302 500 euroa.

Lisäksi tontin rakentamisveloitteen määräaika pidennetään 31.12.2026 asti hakemuksen mukaisesti siten, että rakennustyöt tulee olla aloitettuna tontilla, ja sopimussakkoa siirretään rakentamisveloitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Master Kodit Oy tai sen lukuun perustettava yhtiö ottaa vastatakseen Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sopimussakon liittyen rakentamisveloitteen laiminlyöntiin, kun tontti on siirtynyt uuden omistajan omistukseen jäljempänä mainituilla ehdoilla. Siihen asti sopimussakosta vastaavat Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Edellä mainitusta määräajan pidentämisestä laaditaan erillinen sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 28.2.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa rakentamisveloitetta koskevalta osin ja kauppakirjan mukainen sopimussakko eräänny maksettavaksi 14.9.2022 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai sen lukuun perustettavan yhtiön väliseen kauppakirjaan on otettava mukaan aiemman 14.9.2022 allekirjoitetun kunnan sekä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n välillä tehdyn kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Master Kodit Oy tai sen lukuun perustettava yhtiö) sitovina.

Yllä mainitusta luovutuksesta ei peritä 14.9.2022 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista sopimussakkoa (60 500 euroa), mikäli luovutus tapahtuu korkeintaan kauppahinnalla 302 500 euroa ja aiemman kauppakirjan mukaiset ehdot on otettu kiinteistön uutta omistajaa sitovina. Luovutuksen tulee tapahtua viimeistään kolme (3) kuukautta päätöksen lainvoimaisuudesta. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja sopimussakko rakentamattoman maan edelleen luovutuksesta (60 500 euroa) erääntyy maksettavaksi.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 31.12.2026 mennessä uuden omistajan esittämässä aikataulussa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ger sitt samtycke till att Ostella Oy och Rakennuspiiri får överlåta den obebyggda tomten 753-414-0001-0176 vidare till Master Kodit Oy eller till ett bolag som bildas för dess räkning, högst till köpesumman 302 500 euro.

Dessutom byggnadsförpliktelse av tomten förlängs till 31.12.2026 i enlighet med ansökan, så att byggnadsarbetena ska vara påbörjade på tomten, och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Master Kodit Oy eller till ett bolag som bildas för dess räkning åtar sig att ansvara för Ostella Oy:s och Rakennuspiiri Oy:s avtalsvitet med anledning av underlåtelse att uppfylla byggnadsförpliktelsen när tomten har överlåtits till en nya ägaren enligt de nedan angivna villkoren. Fram till dess ansvarar Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy för avtalsvitet enligt köpebrevets villkor.

För ovan nämnda förlängning av tidsfristen upprättas ett separat avtal. Avtalet ska undertecknas senast 31.1.2026. I annat fall förfaller detta beslut i fråga om byggnadsförpliktelsen och avtalsvitet till betalning i enlighet med köpebrevet undertecknat 14.9.2022.

Köpebrevet mellan Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy samt Master Kodit Oy eller ett bolag som bildas för dess räkning ska villkoren i det tidigare köpebrevet undertecknat 14.9.2022, inkluderas som bindande för den nya ägaren (Master Kodit Oy eller ett bolag som bildas för dess räkning).

Det ovan nämnda avtalsvitet (60 500 euro) enligt köpebrevet undertecknat 14.9.2022 tas inte ut för överlåtelsen, förutsatt att överlåtelsen sker till ett högst köpesumman 302 500 euro och att villkoren i det tidigare köpebrevet har inkluderats som bindande för den nya ägaren. Överlåtelsen ska ske senaste tre (3) månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Om detta inte sker förfaller beslutet och avtalsvitet för vidareöverlåtelse av obebyggd mark (60 500 euro) förfaller till betalning.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av tidsfristen till 31.12.2027 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, markanvändningsexperterna, två tillsammans befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.11.2025 § 369

738/10.00.02.00/2022

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että Ostella Oy ja Rakennuspiiri saavat luovuttaa rakentamattoman tontin 753-414-0001-0176 edelleen Master Kodit Oy:lle tai sen lukuun perustettavalle yhtiölle korkeintaan kauppahintaan 302 500 euroa.

Lisäksi tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään 31.12.2026 asti hakemuksen mukaisesti siten, että rakennustyöt tulee olla aloitettuna tontilla, ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Master Kodit Oy tai sen lukuun perustettava yhtiö ottaa vastatakseen Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sopimussakon liittyen rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin, kun tontti on siirtynyt uuden omistajan omistukseen jäljempänä mainituilla ehdoilla. Siihen asti sopimussakosta vastaavat Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Edellä mainitusta määräajan pidentämisestä laaditaan erillinen sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 28.2.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa rakentamisvelvoitetta koskevalta osin ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi 14.9.2022 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai sen lukuun perustettavan yhtiön väliseen kauppakirjaan on otettava mukaan aiemman 14.9.2022 allekirjoitetun kunnan sekä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n välillä tehdyn kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Master Kodit Oy tai sen lukuun perustettava yhtiö) sitovina.

Yllä mainitusta luovutuksesta ei peritä 14.9.2022 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista sopimussakkoa (60 500 euroa), mikäli luovutus

tapahuu korkeintaan kauppahinnalla 302 500 euroa ja aiemman kauppakirjan mukaiset ehdot on otettu kiinteistön uutta omistajaa sitovina. Luovutuksen tulee tapahtua viimeistään kolme (3) kuukautta päätöksen lainvoimaisuudesta. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja sopimussakko rakentamattoman maan edelleen luovutuksesta (60 500 euroa) erääntyy maksettavaksi.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 31.12.2026 mennessä uuden omistajan esittämässä aikataulussa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun ger sitt samtycke till att Ostella Oy och Rakennuspiiri får överlåta den obebyggda tomten 753-414-0001-0176 vidare till Master Kodit Oy eller till ett bolag som bildas för dess räkning, högst till köpesumman 302 500 euro.

Dessutom byggnadsförpliktelse av tomten förlängs till 31.12.2026 i enlighet med ansökan, så att byggnadsarbetena ska vara påbörjade på tomten, och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Master Kodit Oy eller till ett bolag som bildas för dess räkning åtar sig att ansvara för Ostella Oy:s och Rakennuspiiri Oy:s avtalsvitet med anledning av underlåtelse att uppfylla byggnadsförpliktelsen när tomten har överlåtits till en nya ägaren enligt de nedan angivna villkoren. Fram till dess ansvarar Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy för avtalsvitet enligt köpebrevets villkor.

För ovan nämnda förlängning av tidsfristen upprättas ett separat avtal. Avtalet ska undertecknas senast 31.1.2026. I annat fall förfaller detta beslut i fråga om byggnadsförpliktelsen och avtalsvitet till betalning i enlighet med köpebrevet undertecknat 14.9.2022.

Köpebrevet mellan Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy samt Master Kodit Oy eller ett bolag som bildas för dess räkning ska villkoren i det tidigare köpebrevet undertecknat 14.9.2022, inkluderas som bindande för den nya ägaren (Master Kodit Oy eller ett bolag som bildas för dess räkning).

Det ovan nämnda avtalsvitet (60 500 euro) enligt köpebrevet undertecknat 14.9.2022 tas inte ut för överlåtelsen, förutsatt att överlåtelsen sker till ett högst köpesumman 302 500 euro och att villkoren i det tidigare köpebrevet har inkluderats som bindande för den nya ägaren. Överlåtelsen ska ske senaste tre (3) månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Om detta inte sker förfaller beslutet och avtalsvitet för vidareöverlåtelse av obebyggd mark (60 500 euro) förfaller till betalning.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av tidsfristen till 31.12.2027 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, markanvändningsexperterna, två tillsammans befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det.

Käsittely / Behandling Teknisenä korjauksena muutettiin esittelijän ehdotuksen ruotsinkielisessä osassa oleva päivämäärä "28.9.2026" päivämääräksi 31.12.2026.

Som en teknisk korrigerig ändrades datumet "28.9.2026" i den svenska delen av föredragandes förslag till 31.12.2026.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja 14.9.2022

Liite Bilaga 2 - Kohdekartta 753-414-0001-0176

Liite Bilaga 3 - Sijaintikartta 753-414-0001-0176

Liite Bilaga 4 - Sopimusluonnos 753-414-0001-0176