

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA Sipoonlahden liikealueella, Arctic Trucks Finland Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA i Sibbovikens företagspark, Arctic Trucks Finland Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 90

728/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta on myynyt 15.10.2010 Arctic Trucks Finland Oy:lle (jäljempänä "ATF") noin 3000 m² suuruisen määräalan Kallbäckissä sijaitsevasta kiinteistöstä 753-414-0003-0104 SANDBACKA (nykyisin LILL SANDBACKA). Tämän jälkeen kunta on myynyt 8.1.2019 jo aiemmin myydyn määräalan vierestä toisen noin 3628 m² suuruisen määräalan ATF:lle. Sitten kunta on vielä lisäksi myynyt 5.11.2025 noin 396 m² suuruisen määräalan (rakennuspaikan ulkopuolista aluetta) kiinteistöstä 753-414-0003-0104 SANDBACKA.

Tehdyt kaupat ja keskeisimmät ehdot

15.10.2010 allekirjoitettu kauppakirja (liite 1) ei sisältänyt ehtoa rakentamisvelvoitteesta. Myyty määräala muodosti osan TL 101 korttelia (silloin voimassa olleen Söderkulla 4 - asemakaavan mukaisesti). Vanhassa asemakaavassa tehokkuusluku oli $e = 0.30$. Sitten tuo myyty määräala on muodostanut K8 B-asemakaava-alueelta tontin 6, korttelissa 101. Nykyisin asemakaavassa (K8 B) tehokkuusluku on $e = 0.50$.

Ensimmäisen kaupan jälkeen laadittiin myös kiinteistökaupan esisopimus (liite 2) 29.11.2011, jossa sovittiin noin 3000 m² suuruisen määräalan luovutuksesta ATF:lle, kunhan asemakaavamuutos tulisi voimaan, sillä allekirjoitushetkellä luovutettava määräala oli merkitty Söderkulla 4 - asemakaavassa puistoksi eli VP-alueeksi.

8.1.2019 allekirjoitettiin kauppakirja (liite 3), jolla kunta myi noin 3628 m² suuruisen määräalan (tontti 7, kortteli 101) kiinteistöstä 753-414-0003-0104 SANDBACKA. Aiemmin allekirjoitettu esisopimus liittyi tähän luovutukseen, mutta siihen sisällytettiin myöskin rakennuspaikan ulkopuolista aluetta (noin 628 m²). Kauppakirja sisälsi ehdon rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvän sopimussakon. Tässä kaupassa myyty tontti liitettiin myöhemmin osaksi asemakaavan mukaista tonttia 6. Nämä kaksi tonttia muodostavat nykyisin yhden kiinteistön (753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA).

Rakentamisvelvoite

Ensimmäiseen 15.10.2010 myytyyn tonttiin (tontti 6, kortteli 101) ei sisältynyt ehtoa rakentamisvelvoitteesta tai siihen liittyvästä sopimussakosta. Tontille on rakennettu vuonna 2011 valmistunut teollisuushalli kooltaan 565 km². Tämän tontin osalta asia on riidaton.

Toiseen 8.1.2019 myytyyn tonttiin (tontti 7, kortteli 101) sisältyi ehto rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta. Tälle myydylle tontille ei ole rakennettu eikä rakennuslupaa teollisuusrakennukselle ole haettu. Tämän tontin määräaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on ollut 8.1.2022.

Kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan ostajan sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennuksen tulee olla siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty. Myyjä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika.

Sopimussakko

Alkuperäisen määräajan päättyessä jo 8.1.2022 ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (18.8.2026) päättyttyä, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla täytetty. Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin liittyvä sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Sopimussakko on 10 % kauppahinnasta eli 11 034,72 euroa määräajan umpeuduttua ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta. Myyjä voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä tai, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

ATF:n kanssa ei ole sovittu rakentamisvelvoitteen pidentämisestä sopimuksella.

Rakentamisvelvoitteen käsittely

ATF:ää on lähestytty 2024 vuoden alussa rakentamisvelvoitteen tiimoilta, jolloin kysytty tilannekatsausta asiaan. ATF haki alkukeskustelujen jälkeen lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi vuoden 2024 alussa. Kunnalta oltiin uudelleen yhteydessä asian tiimoilta syksyllä 2024.

Kunnanhallitus päätti myöntää päätöksellään 16.6.2025 § 229 yhden vuoden lisäajan (16.8.2026 asti) ja samalla valtuutti tonttipäällikön päättämään yhdestä lisävuodesta (16.8.2027 asti). Päätöksen mukaan rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva sopimus tuli allekirjoittaa viimeistään 31.9.2025, muussa tapauksessa päätös raukeaisi ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyisi maksettavaksi. Kyseistä sopimusta ei ole allekirjoitettu tähän päivään mennessä (31.8.2026).

Kunta lähetti 18.2.2026 sähköpostiviestin takarajasta rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, jossa velvoitteen suorittamiseksi annettiin kuusi (6) kuukautta aikaa, uuden ja viimeisimmän määräajan ollessa 18.8.2026. Samanlainen takaraja (6 kk) annettiin myös muille vastaavanlaisille tapauksille joilla ei oltu sopimuksenvaraisesti myönnetty lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, ja tällä pyrittiin aktivoimaan viimeisen kerran kunnalta tontin ostaneita ennen kuin järeämpiin keinoihin tarvitsisi ryhtyä.

Rauenneen päätöksen jälkeen ATF:n kanssa on tavattu 25.2.2026 sekä 29.4.2026, joissa keskusteltu tonttikauppojen historiaa ja niiden ehtoja.

Yhteenveto

Kunnalla olisi kauppakirjan ehtojen mukaisesti oikeus periä sopimussakon täysimääräisenä (33 104,16 euroa) johtuen siitä, että virallinen rakentamisvelvoitteen määräpäivä on umpeutunut 8.1.2022 eli melkein 4 vuotta sitten. Kunta on kuitenkin antanut ATF:lle kirjallisen, sähköpostilla annetun määräajan (18.8.2026) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, joten sopimussakkoa määriteltäessä otetaan huomioon aiemmin annettu määräaika. Näin ollen, rakentamisvelvoitteen määräaika ja siihen liittyvän

sopimussakon täytäänpano katsotaan alkavan 18.8.2026 alkaen. Kunnalla on siis oikeus välittömästi periä sopimussakkona 11 034,72 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman. Seuraavan 12 kuukauden kauden määräaika ja seuraava sopimussakon kynnyks on täten 18.8.2027 ja viimeinen 12 kuukauden kauden määräaika, jolloin sopimussakon osaerä voi tulla maksuun on 18.8.2028.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää periä rakentamisveloitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 11 034,72 euroa. Tällä päätöksellä oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osaerät, mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty kauppakirjan ja kirjallisesti annetussa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 18.8.2027 ja 18.8.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 11 034,72 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan mukaisesti 33 104,16 euroa riippuen, milloin rakentamisveloite täytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 11 034,72 euro på grund av försummelse av byggnadsförpliktelsen. Genom detta beslut ges kommunen även rätt att vid behov ta ut de övriga delarna av avtalsvitet, om byggnadsförpliktelsen inte har fullgjorts inom den tidsfrist som fastställts i köpebrevet och senare skriftligen.

Följande delposter av avtalsvitet förfaller den 18.8.2027 och den 18.8.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 11 034,72 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 33 104,16 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

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

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja 15.10.2010 Arctic Trucks Finland Oy

Liite Bilaga 2 - Esisopimus 29.3.2011 Arctic Trucks Finland Oy

Liite Bilaga 3 - Kauppakirja 8.1.2019 Arctic Trucks Finland Oy