

Maanvuokrasopimuksen purkaminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 122 tontti 3, 753-419-0004-1938, Työpaikkatie 12, TT Estate Oy / Hävning av markarrendeavtal i Sibbovikens företagspark, kvarter 122 tomt 3, 753-419-0004-1938, Arbetsplatsvägen 12, TT Estate Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 91

931/10.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoonlahden liikealueella oleva asemakaavan mukainen tontti 3 korttelissa 122 (uusi korttelitunnus K26122), kiinteistötunnus 753-419-0004-1938, on vuokrattu kunnanhallituksen 6.6.2022 § 207 päätöksen mukaisesti TT Estate Oy:lle. Tontin osalta on allekirjoitettu 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus 28.9.2022 ja vuokra-aika on alkanut kyseisenä päivämääränä. TT Estate Oy:lle on myönnetty kunnanhallituksen 27.10.2025 § 349 päätöksen mukaisesti lisäaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi 28.9.2026 asti ja asiasta on allekirjoitettu erillinen sopimus. Tonttia ei ole vielä rakennettu eikä tonttia ole lähdetty rakentamaan.

TT Estate Oy on pyytänyt maanvuokrasopimuksen purkamista Sipoon kunnalta ja asian osalta on järjestetty 17.8.2026 koordinaatiokokous yhdessä yrityksen kanssa. Yrityksen mukaan hankkeen markkinointi ei ole vetänyt odotusten mukaisesti, jotta hanke olisi voitu käynnistää. Tontti on edelleen täysin koskematon. Maanvuokrasopimukseen kirjattua rakentamisveloitetta ei ole täytetty eikä myöskään rakentamisveloitetta koskevaa sopimussakkoa ei ole vielä peritty vuokralaiselta. Rakentamisveloitetta koskevaa sopimussakkoa ei peritä TT Estate Oy:lta, jos maanvuokrasopimus puretaan sopimusteitse tämän päätöksen mukaisesti vuoden 2026 aikana.

Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisella ei ole yksipuolista oikeutta purkaa/irtisanoa sopimusta, vaan maanvuokrasopimuksen päättymisestä tulee sopia erikseen osapuolten kesken. Sipoon kunnan intressinä on saada tontti takaisin kunnan hallintaan, jotta tontti saadaan tehokkaasti rakentumaan asemakaavan mukaisesti.

Yrityksen mukaan Q2-Q3/2026 aikana markkina näyttää piristyvän ja se näkyy suoraan yrityksen suuntaan tulevana kiihtyvänä kysyntänä. Jos TT Estate Oy:n hanke lähtee edistymään nopeasti syksyn 2026 aikana, mahdollisesta rakennusveloitteen pidentämisestä tehdään erillinen kunnanhallituksen päätös syksyn 2026 aikana, eikä maanvuokrasopimusta pureta tässä tapauksessa. Vuokralainen on maksanut vuosien 2022–2026 vuokrat allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokralainen on maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen.

Tontti on merkitty K8B asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) ja tontti on lohkottu omaksi kiinteistöiksi 753-419-0004-1938 asemakaavan mukaisesti. Tontin pinta-ala on noin 4854 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2427 k-me (e = 0.50). Tontin perusvuosivuokra on allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 10 048 €/vuosi (6 % tontin markkina-arvosta vuokraushetkellä) ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta purkaa maanvuokrasopimuksen oheisen liitteen (luonnos maanvuokrasopimuksen päättymisestä) mukaisesti TT Estate Oy:n kanssa koskien noin 4854 m² suuruisia kiinteistöä "K122T3" 753-419-0004-1938 Sipoonlahden liikealueella. Voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettu.

Vuokralainen on maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen. Rakentamisvelvoitetta koskevaa sopimussakkoa ei peritä TT Estate Oy:lta, jos maanvuokrasopimus puretaan sopimusteitse tämän päätöksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen päättymisestä allekirjoitetaan oheisen liitteen mukainen erillinen sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntijat tekemään tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia liitteen mukaiseen sopimusluonnokseen. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukainen sopimus.

Sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Jos TT Estate Oy:n hanke lähtee edistymään nopeasti syksyn 2026 aikana, mahdollisesta rakennusvelvoitteen pidentämisestä tehdään erillinen kunnanhallituksen päätös syksyn 2026 aikana, eikä maanvuokrasopimusta pureta tässä tapauksessa.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun häver markarrendeavtalet med TT Estate Oy som gäller en cirka 4 854 m² stor fastighet "K122T3" 753-419-0004-1938 i Sibbovikens företagspark enligt bilagan (utkast till avtal om hävning av markarrendeavtal). Det gällande markarrendeavtalet upphör att gälla efter att avtalet om hävning av markarrendeavtal har undertecknats.

Arrendatorn har betalat årsarrendet för år 2026 i sin helhet, och redan betalda årsarrenden (inklusive för år 2026) återbetalas inte till arrendatorn. Därtill ansvarar arrendatorn för alla kostnader i anslutning till hävning av markarrendeavtalet. TT Estate Oy debiteras inte för avtalsvitet gällande byggnadsskyldigheten om parterna ingår ett avtal om hävning av markarrendeavtalet i enlighet med detta beslut.

Parterna undertecknar ett separat avtal om hävning av markarrendeavtalet enligt bilagan. Tomtchefen och markanvändningsexperterna befullmäktigas att göra nödvändiga tekniska korrigeringar i avtalsutkastet enligt bilagan. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt utkastet till avtal enligt bilagan.

Avtalet om hävning av markarrendeavtalet ska undertecknas senast 15.12.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Om TT Estate Oy:s projekt börjar framskrida snabbt under hösten 2026 fattar kommunstyrelsen ett separat beslut om en eventuell förlängning av byggnadsskyldigheten hösten 2026 och i så fall hävs inte markarrendeavtalet.

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 - Kartta 753-419-0004-1938 noin 4854 m2, Työpaikkatie 12, Sipoonlahden liikealue

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Työpaikkatie 12, Sipoonlahden liikealue

Liite Bilaga 3 - Sopimusluonnos_2026 maanvuokrasopimuksen päättymisen 753-419-0004-1938, TT Estate Oy