

394/10.00.02.02/2021

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

Taustaa

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 29.3.2021 § 107 vuokrannut 29.9.2021 alkaen tontin 753-421-0007-0310 Bastukärren työpaikka-alueelta Pynnönen International Ltd Oy:lle. Maanvuokrasopimukseen (liite 1) sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvä sopimussakko.

Vuokralainen haki 10.6.2024 rakentamisvelvoitteen pidentämistä. Vuokralaiselle myönnettiin kunnanhallituksen päätöksellä 9.9.2024 § 235 kahden vuoden pidennyksen rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä solmittiin 14.11.2024 (liite 2). Nykyinen rakentamisvelvoitteen määräaika umpeutuu 29.9.2026.

Rakentamisvelvoitteen ehto maanvuokrasopimuksessa

Maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa loppukatselmuksen, jolla kaikki suunnitellut teollisuusrakennukset ovat joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönotettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaikaa.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin sopimussakkona 10 % tontin allekirjoitushetken kauppahinnasta eli 67 200 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli maanvuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen sitä seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämiseksi

Vuokralainen jätti kattavan ja yksityiskohtaisen hakemuksen 17.8.2026 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamista kahdella vuodella (liite 3). Hakija on hakemuksessaan vedonnut.. Aktiiviset rahoitukseen liittyvät keskustelut ovat parhaillaan käynnissä. Pynnönen International Ltd Oy:lla on voimassa oleva hanketta koskeva aiesopimus (allekirjoitettu 24.3.2025) CHEP Scandinavia B.V.:n (suomen sivuliike) kanssa.

Perusteluna määräajan jatkamiselle vuokralainen on esittänyt rakennushankkeen rahoituksen neuvotteluihin liittyvät haasteet, jotka johtuvat hankalasta suhdanteesta alalla. Vuokralainen on myös nostonut esille hakemuksessaan, että tontilla on jo suoritettu esirakentamista (maanrakennusta ja tasaustöitä).

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että Pynnönen International Ltd Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään yhdellä vuodella 29.9.2027 asti ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 29.9.2028 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 29.9.2027 mennessä Pynnönen International Ltd Oy:n esittämässä aikataulussa.

Mikäli asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia rakennuksia ei ole hyväksytty käyttöönottettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta 29.9.2027 mennessä, kunta perii Pynnönen International Ltd Oy:ltä täyden sopimussakon, yhteensä 67 200 euroa jatkettun rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä, ellei tonttipäällikkö ole myöntänyt erillisellä päätöksellä lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus on allekirjoitettava 30.11.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta ja maanvuokrasopimuksen mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Tällä päätöksellä oikeutetaan kunta myös perimään tarvittaessa muutkin rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sopimussakon osaerät. Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 29.9.2027 ja 29.9.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 67 000 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään maanvuokrasopimuksen mukaisesti 201 000 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att förlänga Pynnönen International Ltd Oy:s byggnadsförpliktelsen med ett år till den 29.9.2027 och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnads förpliktelsen. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om en förlängning av tidsfristen till den 29.9.2028 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet senast den 29.9.2027 framskrider enligt den tidtabell som Pynnönen International Ltd Oy har presenterat.

Om byggnaderna enligt detaljplanen och de godkända ritningarna inte har godkänts för ibruktagande av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 29.9.2027, uppbär kommunen av Pynnönen International Ltd Oy fullt avtalsvite om sammanlagt 67 200 euro efter utgången av den förlängda tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om inte tomtchefen genom ett separat beslut har beviljat tilläggstid för att fullgöra byggnadsförpliktelsen.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt bilagan samt vid behov göra tekniska korrigeringar i det. Avtalet ska undertecknas senast den 30.11.2026. I annat fall förfaller detta beslut utan särskilt meddelande och det avtalsvite som anges i markarrendeavtalet förfaller till betalning.

Genom detta beslut ges kommunen även rätt att vid behov uppbära de övriga delarna av avtalsvitet som hänför sig till byggnadsförpliktelsen. Nästa delposter av avtalsvitet förfaller den 29.9.2027 och den 29.9.2028. Efter respektive tidsfrists utgång uppbär kommunen ett avtalsvite om 67 000 euro för varje överskriden tidsfrist.

Avtalsvitet kan således uppgå till högst 201 000 euro i enlighet med markarrendeavtalet, 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 - Pynnönen International Ltd Oy_hakemus rakentamisvelvoitteen jatkamisesta 17.8.2026

Liite Bilaga 2 - Maanvuokrasopimus 29.9.2021 Pynnönen International Ltd Oy

Liite Bilaga 3 - Rakentamisvelvoitesopimusluonnos Pynnönen International Ltd Oy