

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 08.10.2026 klo 16:30 -**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 2.10.2026

Martin Andersson
Puheenjohtaja
Ordförande**Käsitteltävät asiat / Ärenden**

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	4
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	5
4	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	6
5	Vastaus valtuustoaloitteeseen Business Sipoon internet-sivujen kehittämisestä / Svar på fullmäktigemotion om utveckling av Business Sibbos webbsidor – Carola Juselius ym. / m.fl.	7
6	Vastaus valtuustoaloitteeseen elinvoimafoorumin perustamisesta Sipooseen (Rissanen & ym.) / Svar på fullmäktigemotionen om att grunda ett livskraftsforum i Sibbo (Rissanen m.fl.)	9
7	Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-414-0003-0155 Sipoonlahden liikealueella, Suomen Teollisuusmyynti Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0155 i Sibbovikens företagspark, Suomen Teollisuusmyynti Oy	12
8	Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-421-0034-0043 Vaahteramäen yritysalueella, Suomen Palokatko ja Sauma Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0043 i i Lönbacka företagspark, Suomen Palokatko ja Sauma Oy	15
9	Rakentamisvelvoitteen muuttaminen, määräalat kiinteistöistä 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084, Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5 / Ändring av byggnadsförpliktelsen, outbrutna områdena av fastigheterna	18



753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084, Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5

10	Ajankohtaiset asiat / Aktuella ärenden	21
11	Ilmoitusasiat / Delgivningar	22



Sipoon kunta / Sibbo kommun **Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse /
Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2026

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2026

5

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / FöredragningslistaMaankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

4**Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden****Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026**Elinvoimapäällikkö antaa maankäyttö- ja elinkeinojaostolle katsauksen
elinkeinopalveluiden ajankohtaisiin asioihin.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.
Näringslivstjänsternas aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

5

Vastaus valtuustoaloitteeseen Business Sipoon internet-sivujen kehittämisestä / Svar på fullmäktigemotion om utveckling av Business Sibbos webbsidor – Carola Juselius ym. / m.fl.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

1049/14.01.00/2024

Valmistelija / Beredare: elinvoimapäällikkö / livskraftschef, Henna Piilo,
henna.piilo(at)sipoo.fi

Valtuustoaloitteessa esitetään Business Sipoon verkkosivuilla tapahtuvan viestinnän kehittämistä. Aloitteen mukaiset toimenpiteen Business Sipoon nettisivuilla on toteutettu aloitteen mukaisesti.

Aloitteen jättämisen jälkeen Business Sipoon verkkosivuilta on poistettu aloitteen mukaisesti maininnat sujuvista liikenneyhteyksistä Venäjälle sekä Sibbesborgin liikealueesta käytetään nykyisin Business Sipoon ja Sipoon kunnan verkkosivuilla nimitystä Sipoonlahden liikealue.

Verkkosivujen kehittämistä tehdään elinkeinopalveluissa aktiivisesti, yrittäjiä kuunnellen sekä kulloinkin vallitsevat ilmiöt ja tarpeet huomioiden. Elinkeinopalveluissa kehitetään kesän ja syksyn 2026 aikana Business Sipoon ja Visit Sipoon visuaalisuutta sekä digitaalista löydettävyyttä. Lisäksi elinkeinopalveluissa on panostettu sosiaalisen median viestintään ja uutiskirjeen kautta tapahtuvaan yritysviestintään.

Aloitteessa esitetään lisäksi, että Business Sipoo voisi selvittää Tekijatori.fi:n linkittämistä verkkosivuille. Vastauksena valtuustoaloitteeseen, elinkeinopalvelut selvittää Tekijatori.fi:n tai sen kaltaisen toimijan linkittämistä Business Sipoon verkkosivuille paikallisten yritysten ja yrittäjien näkyvyyden lisäämiseksi.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa yllä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Markanvändnings- och näringslivssektion beslutar att ge ovanstående svar på fullmäktigemotionen till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2026

8

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Aloite Business Sipoon internet-sivujen kehittämisestä



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

6

**Vastaus valtuustoaloitteeseen elinvoimafoorumin perustamisesta Sipooseen (Rissanen & ym.)
/ Svar på fullmäktigemotionen om att grunda ett livskraftsforum i Sibbo (Rissanen m.fl.)**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

494/14.00.00.00/2026

Valmistelija / Beredare: elinvoimapäällikkö / livskraftschef, Henna Piilo
henna.piilo(at)sipoo.fi.

Kuntalain 1. luvun, 1§:n mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Sipoon kunnan strategian tavoitteena on vahvistaa kunnan elinvoimaa, yritysten kasvuedellytyksiä, työllisyyttä sekä vetovoimaa. Valtuuston (17.03.2025/34§) hyväksymän Elinkeino-ohjelman 2025-2028 viiden kärkeen mukaisesti Sipooossa tulee kehittää yrittäjien onnellisuutta ja hyvinvointia, kasvua ja kansainvälistymistä, veto- ja pitovoimaa, verkostoyhteistyötä sekä kuntaorganisaation yritysmyönteisyyttä. Elinkeino-ohjelman ja kunnan strategian tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tiivistä vuoropuhelua, yhteistyötä ja palveluiden kehittämistä kunnan ja sidosryhmien välillä.

Lukuisissa Suomen kunnissa toimii jo erilaisilla toimintatavoilla ja painotuksilla toimivia elinvoima- tai elinkeinofoorumeita. Yleisellä tasolla voidaan kuvata, että elinvoimafoorumit toimivat keskustelu- ja yhteistyöfoorumeina, joiden tarkoituksena on tunnistaa elinvoiman kehittämistarpeita, lisätä kunnan yritysmyönteisyyttä ja yritysten tarpeiden tuntemista, vahvistaa yhteistyötä ja elinvoimaisuutta sekä tukea kunnan päätöksentekoa. Foorumin kautta voidaan koota eri toimijoiden näkemyksiä kunnan elinvoiman kehittämisen kannalta merkittävistä asioista sekä edistää asioiden valmistelua ja eri toimijoiden osallisuutta.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Sipooseen perustetaan elinvoimafoorumi, jota voidaan pitää hyvin kannatettavana aloitteena. Sipoon kunnan elinvoimapalvelut näkevät elinvoimafoorumin perustamisen tärkeäksi toimenpiteeksi elinvoimaisuuden, yritysmyönteisyyden ja vuorovaikutuksen kehittämiseksi kunnan ja yritysten välillä. Elinvoimafoorumi on osa elinkeino-ohjelman sekä Sipoon Yrittäjien ja Sipoon kunnan yhteisen elinvoimalupauksen (Kunnanhallitus, 24.08.2026/185§) toimeenpanoa.

Valtuustoaloitteessa nostetaan esiin huoli silloisten työllisyys- ja elinkeinopalveluiden (nyk. elinvoimapalvelut) organisaatiomuutosten ja elinkeinopäällikön viran lakkauttamisen vaikutuksista elinkeinoihin liittyvään työhön. Elinkeinopalveluita johtaa organisaatiomuutoksen myötä elinvoimapäällikkö. Elinkeinopalveluissa työskentelee yrityskoordinaattori.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Lisäksi elinkeinopalveluita on vahvistettu 1.1.2026 alkaen Business Developerin toimella, jonka tehtäviin kuuluu lisätä Sipoon tunnettuutta ja houkuttelevuutta Sipooseen sijoittumista pohtivien yritysten silmissä.

Elinvoimaan liittyviä asioita käsitellään Sipoon kunnassa useammassa eri toimielimessä. Elinkeinoasioista päättävä toimielin on valtuustokaudella 2025-2028 Maankäyttö- ja elinkeinojaosto. Edeltävästä valtuustokaudesta poiketen Maankäyttö- ja elinkeinojaostoon ei ole nimetty osallistumis- ja puheoikeudellista edustajaa elinkeinotoimijoista tai Sipoon Yrittäjät ry:stä. Lisäksi työllisyyteen ja kotouttamiseen liittyvistä asioista päätetään Arjen- ja vapaa-ajan valiokunnassa sekä Keravan ja Sipoon työllisyysjaostossa (Keravan kaupunginhallituksen alainen).

Sipoossa kunnassa on käytössä erilaisia malleja yhteistyörakenteisiin. Esimerkiksi liikuntapalvelut järjestävät seuraparlamenttia (viranhaltijapäätös kunnanjohtaja, 38/2024 §), jonka hallinnosta ja toteutuksesta vastaa liikuntapalvelut. Seuraparlamentin toimintamallia voidaan soveltaa myös elinvoimafoorumin kaltaisen verkoston toimintaan.

Sipoon elinvoimapalvelut vastaavat valtuustoaloitteeseen esittämällä, että Sipooseen perustetaan 1-2 kertaa vuodessa kokoontuva elinvoimafoorumi, joka kokoaa yhteen viranhaltijoita, yrittäjiä, yrittäjäjärjestöjen edustajia, oppilaitosten ja yrityskehitysyhtiön edustajia, päättäjiä, työllisyysalueen edustajia sekä muita tarpeellisia tahoja. Tilaisuudet ovat kaikille avoimia mutta tilaisuuksiin kutsutaan myös erikseen määriteltäviä tahoja mukaan osallistumaan. Foorumilla ei ole päätösvaltaa, vaan se toimii niin sanottuna asiantuntijaelimenä esimerkiksi maankäyttö- ja elinkeinojaostolle sekä Arjen- ja vapaa-ajan valiokunnalle.

Elinvoimafoorumin tehtävänä on toimijoiden kokoaminen yhteen keskustelemaan elinvoimaan ja yrittämiseen liittyvistä teemoista. Elinvoimafoorumin toiminnan avulla voidaan kehittää yritysten näkökulman huomioimista osana päätöksentekoa, ajankohtaisen tilannekuvan ja tarpeiden tunnistamista elinkeinokentältä. Elinvoimafoorumiin voidaan tuoda aiheiksi esimerkiksi erilaisia maankäyttöön, kaavoitukseen, työllisyyteen, yritysasioihin, markkinointiin tai muihin ajankohtaisiin teemoihin liittyviä asioita, joihin toivotaan foorumin osallistujilta näkemyksiä tai vastaavasti halutaan lisätä yrittäjien ja verkoston tietoutta asiasta.

Aloitteessa esitetään, että tilaisuuksien tulisi olla avoimia ja että yritysvaikutusten arviointia voisi tehdä elinvoimafoorumin avulla. Sipoon kunnanhallitus on päättänyt (04.05.2026/104§) yritysvaikutusten arvioinnin pilotista yhdyskunnan- ja ympäristön sekä arjen- ja vapaa-ajan toimialoilla vuosien 2026-2027 ajaksi. Näin ollen Elinvoimafoorumin ei nähdä soveltuvaksi yritysvaikutusten arviointiin.

Elinvoimafoorumin valmisteluista, koordinaatiosta ja toteutuksesta vastaavat elinkeinopalvelut. Elinvoimafoorumeista tuodaan koosteet tarvittaville poliittisille toimielimille (ensisijaisesti maankäyttö- ja



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

elinkeinojaosto tai arjen- ja vapaa-ajan valiokunta). Elinvoimapaalvelut järjestävät sihteerin, huolehtivat käytännön järjestelyistä (kokouskutsut, asialistat, teemoitukset jne).

Varsinaisen toimielinrakenteen uudistaminen on kunnanhallituksen päätös. Mikäli perustettavasta elinvoimafoorumista muodostettaisiin toimielin, tulee kunnanhallituksen tehdä päätös toimielinrakenteen uudistamisesta ja jäsenten nimeämisistä. Elinvoimapaalveluiden näkemyksen mukaisesti tämä ei kuitenkaan olisi tarpeellista, sillä elinvoimafoorumin ollessa avoin kaikille, ovat myös päättäjät tervetulleita osallistumaan, lisäksi foorumeista tuotavat säännölliset koosteet toimielimiin takaavat tiedon toimielimille.

Päätös elinvoimafoorumin perustamisesta voidaan tehdä hallintosäännön luku 4. 16§ mukaisesti viranhaltijapäätöksenä.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää merkitä asian tiedoksi ja lähettää sen edelleen kunnanhallitukselle ja valtuustolle tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att anteckna ärendet för kännedom och vidarebefordra det till kommunstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Valtuustoaloite elinvoimafoorumin perustamisesta



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

7

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-414-0003-0155 Sipoonlahden liikealueella, Suomen Teollisuusmyynti Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0155 i Sibbovikens företagspark, Suomen Teollisuusmyynti Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

943/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Taustaa

Sipoon kunta on tonttipäällikön päätöksellä 5.12.2018 § 19 päättänyt myydä Sipoonlahden liikealueen korttelista 104 tontin 4 Suomen Teollisuusmyynti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (KOY Hiekkalinna). Myydystä määräalasta on sittemmin muodostettu oma kiinteistö (753-414-0003-0155), jonka pinta-ala on 3968 m². Kiinteistön kauppakirja allekirjoitettiin 29.4.2019 (liite 1). Kauppakirjaan sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta.

Rakentamisvelvoite

Tontin rakentamisvelvoitteen alkuperäinen määräaika on umpeutunut 29.4.2022. Kiinteistön nykyinen omistaja on hakenut aikanaan lisäaikaa rakentamisvelvoitteelle, jonka perusteina mainittiin työkiireet, koronaviruksen tuomat haasteet liiketoiminnalle sekä kustannusten nousu.

Tonttipäällikön päätöksellä 30.6.2022 § 88 pidennettiin Suomen Teollisuusmyynti Oy perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun 29.4.2019 allekirjoittaman kauppakirjan mukaista rakentamisvelvoitteen määräaikaa 29.4.2023 asti. Päätöksessä on mainittu, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty edellä mainittuun määräaikaan mennessä, kunta perii kauppakirjan mukaisen sopimussakon välittömästi edellä mainitun määräajan päätyttyä. Mikäli hankkeen rakennuslupa on myönnetty 29.4.2023 mennessä, voitaisiin rakentamisvelvoitetta pidentää vielä yhdellä vuodella erillisellä hakemuksella ja päätöksellä.

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

Sopimussakko



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Alkuperäisen määräajan päättyessä jo 29.4.2022 sekä tonttipäällikön päätöksellä pidennetyn määräajan päättyessä 29.4.2023, ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (17.8.2026) päättyttyä, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla täytetty. Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin liittyvä sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Sopimussakko on 10 % kauppahinnasta eli 13 500 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.

Rakentamisvelvoitteen käsittely

KOY Hiekkalinnaa on lähestytty 2024 vuoden alussa rakentamisvelvoitteen tiimoilta, jolloin kysytti tilannekatsausta asiaan. Kunnalta oltiin uudelleen yhteydessä asian tiimoilta alkuvuodesta 2025.

Kunta lähetti 17.2.2026 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.

Yhteenveto

Kunnalla olisi kauppakirjan ehtojen mukaisesti oikeus periä sopimussakon täysimääräisenä (40 500 euroa) johtuen siitä, että virallinen rakentamisvelvoitteen määräpäivä on umpeutunut 29.4.2022 ja tonttipäällikön päätökselläkin pidennetty määräaika 29.4.2023 eli yli 3 vuotta sitten. Kunta on kuitenkin antanut Suomen Teollisuusmyynti Oy:lle (KOY Hiekkalinnaa) kirjallisen, sähköpostilla annetun määräajan (17.8.2026) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, joten sopimussakkoa määriteltäessä otetaan huomioon aiemmin annettu määräaika. Näin ollen, rakentamisvelvoitteen määräaika ja siihen liittyvän sopimussakon täytäänpano katsotaan alkavan 17.8.2026 alkaen. Kunnalla on siis oikeus välittömästi periä sopimussakkona 13 500 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman. Seuraavan 12 kuukauden kauden määräaika ja seuraava sopimussakon kynnyks on täten 17.8.2027 ja viimeinen 12 kuukauden kauden määräaika, jolloin sopimussakon osaa voi tulla maksuun on 17.8.2028.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää periä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 13 500 euroa. Tällä päätöksellä oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osaerät, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kauppakirjan ja kirjallisesti annetussa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 17.8.2027 ja 17.8.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 13 500 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan ehtojen mukaisesti 40 500 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 13 500 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 17.8.2027 och den 17.8.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 13 500 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 40 500 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja Suomen Teollisuusmyynti Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

8

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-421-0034-0043 Vaahteramäen yritysalueella, Suomen Palokatko ja Sauma Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0043 i i Lönnbacka företagspark, Suomen Palokatko ja Sauma Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

848/10.00.00/2026

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Taustaa

Sipoon kunta on kehitysjohtajan päätöksellä 5.12.2019 § 16 päättänyt myydä Vaahteramäen yritysalueelta noin 1000 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-421-0034-0003 Walters. Myydystä määräalasta on sittemmin muodostettu oma kiinteistö (753-421-0034-0043), jonka pinta-ala on 1002 m² ja rakennusoikeus 251 k-m². Kiinteistön kauppakirja allekirjoitettiin 27.5.2020 (liite 1). Kauppakirjaan sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta.

Rakentamisvelvoite

Tontin rakentamisvelvoitteen alkuperäinen määräaika on umpeutunut 27.5.2023. Kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan ostajan sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen 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 27.5.2023 ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (18.8.2026) päättyttyä, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla täytetty. Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin liittyy sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Sopimussakko on 10 % kauppahinnasta eli 2000 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.

Rakentamisvelvoitteen käsittely



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Suomen Palokatko ja Sauma Oy:tä on lähestytty 2024 vuoden alussa rakentamisveloitteen tiimoilta, jolloin kysytty tilannekatsausta asiaan. Kunnalta oltiin uudelleen yhteydessä asian tiimoilta alkuvuodesta 2025.

Kunta lähetti 18.2.2026 sähköpostiviestin takarajasta rakentamisveloitteen täyttämiseksi, jossa veloitteen 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 rakentamisveloitteen täyttämiseksi, ja tällä pyrittiin aktivoimaan viimeisen kerran kunnalta tontin ostaneita ennen kuin järeämpiin keinoihin tarvitsisi ryhtyä.

Yhteenveto

Kunnalla olisi kauppakirjan ehtojen mukaisesti oikeus periä sopimussakon täysimääräisenä (6000 euroa) johtuen siitä, että virallinen rakentamisveloitteen määräpäivä on umpeutunut 27.5.2023 eli yli 3 vuotta sitten. Kunta on kuitenkin antanut Suomen Palokatko ja Sauma Oy:lle kirjallisen, sähköpostilla annetun määräajan (18.8.2026) rakentamisveloitteen täyttämiseksi, joten sopimussakkoa määriteltäessä otetaan huomioon aiemmin annettu määräaika. Näin ollen, rakentamisveloitteen määräaika ja siihen liittyvän sopimussakon täytäänpano katsotaan alkavan 18.8.2026 alkaen. Kunnalla on siis oikeus välittömästi periä sopimussakkona 2000 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 2000 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 2000 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan ehtojen mukaisesti 6000 euroa riippuen, milloin rakentamisveloitte täytetään.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 2000 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 köprebrevet och senare skriftligen.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

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 2000 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 6000 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgjörs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja Suomen Palokatko ja Sauma Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

9

Rakentamisvelvoitteen muuttaminen, määräalat kiinteistöistä 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084, Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5 / Ändring av byggnadsförpliktelsen, outbrutna områdena av fastigheterna 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084, Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

889/10.00.00/2026

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Taustaa

Sipoon kunta myi määräalat (yhteensä noin 25 255 m²) kiinteistöistä 753-421-0007-0280 LJUNGARS 2, 753-421-0007-0251 LINGONSKOG ja 753-421-0007-0084 LJUNGARS (K34005 uusi korttelitunnus) kunnanhallituksen päätöksen 16.12.2024 § 354 mukaisesti ML 126 Dormant Oy:lle (nykyisin Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5). Kaupan kohteena ollut tontti on rakentamaton ja tontilla on rakennusoikeutta noin 8 339 k-m². Tontin osoite on Rahtiraitti 5.

Alkuperäisessä kauppakirjassa (liite 1), joka allekirjoitettiin 27.2.2026 sovittiin kolmen (3) vuoden rakentamisvelvoitteesta, jossa ostaja sitoutuu rakentamaan vähintään 50 % kaavanmukaisesta tontin rakennusoikeudesta. Lisäksi kauppakirjassa sovittiin, että mikäli kaupan kohteena olevalle alueelle solmitaan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus vuoden 2026 aikana, Sipoon kunta ja ostaja sopivat rakentamisvelvoitteen muutossopimuksesta erikseen.

Rakentamisvelvoitteen muutossopimuksen tulee olla kunnanhallituksen hyväksymä ja allekirjoitettuna ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä ja kaavan tuleamista lainvoimaiseksi. Mikäli sopimukseen rakentamisvelvoitteen muutoksesta ei päästäisi, pätsi kauppakirjan mukainen ehto kolmesta (3) vuodesta ja vähintään 50 % käytetystä rakennusoikeudesta. Kauppakirjan mukainen alkuperäinen rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 27.2.2029.

Kaavamuutos

Aluetta koskeva (BA7) asemakaavoituksen käynnistämissopimus (liite 2) allekirjoitettiin 17.4.2026. Asemakaava kuulutettiin vireille ja asetettiin nähtäville 14.5.2026.

Asemakaavalla muutetaan ohjeellista tonttijakoa sekä rakennusalaä sekä korjaa tonttijaon osittain toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Ohjeellista tonttijakoa päivittämällä rakennusten sijoittumista ja massoitteä saadaan paikoitelleen toimivammaksi.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Kaavamuutoksen tarkoituksena oli siis parantaa Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan kortteleiden toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen.

Rakentamisvelvoitteen muutos

Tällä muutossopimuksella rakentamisvelvoitetta muutetaan siten, että:

- Jos muodostuvalle tontille toteutetaan julkinen raskaanliikenteen latausasema, jonka alustava rakentamisaikatalu on vuonna 2027, varsinainen kolmen (3) vuoden rakentamisvelvoite alkaa 1.1.2028, jolloin rakennuksen tulee olla käyttöönottotarkastettu 31.12.2030 mennessä
- Mikäli edellä mainittua latausasemaa ei toteuteta, rakentamisvelvoiteaika alkaa aluetta koskevan (BA7) asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Tarkemmat ehdot löytyvät liitteenä 3 olevasta sopimusluonnoksesta.

Sopimuksella ei ole muita vaikutuksia alkuperäiseen kauppakirjaan taikka siihen liittyvään rakentamisvelvoite-ehtoon.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta hyväksyy rakentamisvelvoitteen muuttamisen ja allekirjoittaa liitteen 3 mukaisen rakentamisvelvoitteen muutossopimuksen.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntijat ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan liitteen 3 mukainen sopimus ja tarvittaessa tekemään vähäisiä teknisiä muutoksia tai korjauksia siihen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun godkänner ändringen av byggnadsförpliktelsen och undertecknar avtalet om ändring av byggnadsförpliktelsen enligt bilaga 3.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsexperterna och markanvändningsingenjören, två tillsammans, att underteckna avtalet enligt bilaga 3 samt vid behov göra mindre tekniska ändringar eller korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2026

20

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Kauppakirja ML 126 Dormant Oy (Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5)
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavoituksen käynnistämissopimus BA7
- Liite Bilaga 3 - Sopimusluonnos Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

10

Ajankohtaiset asiat / Aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

896/00.03.01/2026

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Eric Roselius,
eric.roselius(at)sipoo.fi

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen vuoden 2027 talousarvion
tilanteesta kaavoitus- sekä mittaus- ja kiinteistöyksiköiden osalta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.
Aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2026

22

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

08.10.2026

11

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 08.10.2026

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut