Oikaisuvaatimus liittyen rakentamisvelvoitteen pidentämiseen ja sopimussakon perimiseen, kiinteistö 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA Sipoonlahden liikealueella, Arctic Trucks Finland Oy / Begäran om omprövning gällande förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA i Sibbovikens företagspark, Arctic Trucks Finland Oy

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 26.10.2026 § 276

728/10.00.00/2026

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

Taustaa

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti kokouksessaan 10.9.2026 § 90, että rakentamisvelvoitetta ei jatketa ja sopimussakko peritään, sillä rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräaikaan mennessä. Päätös toimitettiin asianosaiselle 14.9.2026 sähköpostin välityksellä sekä 1.10.2026 virallisena ja allekirjoitettuna pöytäkirjanotteena, joka luovutettiin henkilökohtaisesti oikaisuvaatimuksen tekijälle (jäljempänä ”ATF”). ATF on 8.10.2026 toimittanut kunnalle edellä mainittua päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen (liite 1). ATF:n edustaja on pyrkinyt noutamaan asiaa koskevan päätöksen tulostettuna 10.9.2026 Sipoon kunnan infosta, mutta tietoteknisistä syistä tämä ei onnistunut.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätös on lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijälle tiedoksi sähköpostitse 14.9.2026 ja 1.10.2026 henkilökohtaisesti luovutettu hallinnon työntekijän toimesta oikaisuvaatimuksen tekijän edustajalle. Oikaisuvaatimus kunnan kirjaamoon on saapunut 8.10.2026 eli säädetyssä määräajassa, kun tulkitaan asiaa toimijamyönteisesti ja siten, että ATF:llä olisi sama oikaisuvaatimusaika kuin kuntalaisilla vaikka päätös on annettu tiedoksi myös sähköisesti 14.9.2026 (viimeinen oikaisuvaatimuspäivä siten 9.10.2026).

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimusta käsittelevä viranomainen on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään, eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin. Oikaisuvaatimuksen väitteet laillisuusvirheistä tutkitaan. Jos oikaisuvaatimuksessa on tarkoituksenmukaisuusperusteita, harkitaan oikaisuvaatimuksen hyväksymistä esitetyillä tarkoituksenmukaisuusperusteilla.

Oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

ATF on oikaisuvaatimuksessaan hakenut muutosta ja vaatinut maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksen (10.9.2026 § 90) kumoamista kokonaisuudessaan ja perustellut sitä muun muassa seuraavilla teemoilla ja seikoilla:

A) Sopimuksen kohteen oikeudellinen lakkaaminen ja kiinteistöjen yhdistäminen;

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että sopimuskohdetta ei olisi enää olemassa vaan puuttuisi kokonaan. Kunta myi alun perin tonttia 753-414-0003-0104 pienempinä osina, josta ATF osti määräaloja. Tämä kyseinen ostettu ja nyt kiistanalainen määräala ei kuitenkaan ole enää olemassa itsenäisenä rekisteriyksikkönä vaan liitetty osaksi nykyistä kiinteistöä 753-414-0003-0161. Kiinteistönmuodostamislain 26 §:n edellytykset siirtolohkomiselle olivat olemassa eikä sopimussakkovaatimusta voida kohdistaa lakanneeseen kiinteistötunnukseen eikä vanhoja ehtoja voida siirtää uuteen kokonaisuuteen.

Lisäksi ATF esittää, että 1.10.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöllä 753-414-0003-0161 Lill Sandbacka ei ole rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia koskevia huomautuksia. Samaisen päivän rasitustodistuksessa lisäksi todetaan selkeästi, että kiinteistöön ei kohdistu vallintarajoituksia.

Tiedot perustuvat ATF:n mukaan viralliseen lohkomiseen eikä tästä lohkomisesta löydy asiakirjoista mitään huomautettavaa. Lisäksi ATF huomauttaa, että kunnan esittämä takautuva sakko on ristiriidassa julkisen luotettavuuden ja rekisteritietojen kanssa.

B) Tosiasiallinen kiinteistonhankintahistoria ja kunnan myötävaikutus

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että määräalakokonaisuus on muodostunut pitkän ajan kuluessa eri vaiheissa, joiden aikana kunnan antamat lähtötiedot ja lohkomiskäytännöt olisivat muuttuneet.

ATF:n mukaan ensimmäisessä vaiheessa tehtiin kaupat 15.10.2010, jolloin muodostettiin noin 3000 m^2 tila (753-414-0003-0139) ja lohkominen hyväksyttiin sellaisenaan. Oikaisuvaatimuksen mukaan ATF:lle ilmoitettiin virallisesti 1.2.2010 ennen kiinteistökauppaa, että asemakaava-alueella saa rakentaa 4 metriä rajasta.

Toisessa vaiheessa sovittiin 9.2.2011 kiinteistökaupan esisopimuksesta 3000 m^2 lisäalueesta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuoden 2011 ei ollut mitään mainintaa rakentamisvelvoitteesta ja, että sopimuksessa luki selvästi ja sitovasti, että lopullinen ja seuraava kiinteistökauppa tehtäisiin tämän kyseisen esikaupan perusteella, kun alueelle laadittava kaavamutos saa lainvoiman.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että 31.8.2018 kunta tarjosi sähköpostitse 627,7 m^2 lisäalueen ostamista, johon ATF suostui. ATF nostaa esiin, että he ovat saaneet vasta hiljattain tiedon siitä, ettei tälle kyseiselle alueelle edes saa rakentaa.

Kolmannessa vaiheessa esitetään, että kiinteistökaupassa 8.1.2019 kunta ei kunnioittanut vuoden 2011 esisopimuksen alkuperäistä linjaa ja velvoitteita.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että 24.4.2019 suoritetussa toimituksessa todettiin, että kiinteistönmuodostamislain 26 §:n mukaiset edellytykset siirtolohkomiselle olivat olemassa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan neljännessä vaiheessa tehtiin kauppa 5.11.2025, jonka lohkomistoimituksessa ei saatettu tietoon sitä, että kiinteistöllä olisi avointa rakennusvelvoitetta.

C) Velvoitteiden täyttäminen ja uuden sopimuksen tulkinta

Oikaisuvaatimuksessa ATF nostaa esiin sen, että ATF on ostanut Sipoon kunnalta maita yhteensä jo 7023 m^2 ja rakentanut kiinteistölle 753-414-3-0161 kiinteistöverotettavan 1008 m^2 rakennuksen.

Oikaisuvaatimuksen johtopäätös

Johtopäätöksenä oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että sopimussakon periminen on perusteetonta ja kohtuutonta johtuen niistä seikoista, että kiistanalaista määräalaa ei ole olemassa ja viralliset rasitustodistukset osoittavan kiinteistön 753-414-3-161 olevan vapaa vallintarajoituksista, ja että ATF on täyttänyt rakentamisvelvoitteen rakentamalla kohteeseen 1008 m^2 suuruisen, kiinteistöverotetun rakennuksen eikä missään asiakirjoissa ole kirjattu rakennusvelvoitettujen neliöiden määrää kiinteistöllä.

<u>Kunnan vastine oikaisuvaatimukseen</u>

A) Sopimuksen kohteen oikeudellinen lakkaaminen ja kiinteistöjen yhdistäminen

Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite, että sopimuksen kohde ei olisi enää olemassa, vaan olisi lakannut sillä se on yhdistetty osaksi kiinteistöä 753-414-3-161, on irrelevantti sillä kyseessä on sopimusehtoon perustuvaan velvoitteeseen liittyvä sopimussakko eikä kiinteistömuodostukseen liittyvillä taikka kiinteistöteknisillä seikoilla ole tähän asiaan merkitystä. Kiinteistönmuodostamislain 26 §:n mukaisilla siirtolohkomisen edellytyksilläkään ei ole merkitystä asiaa tarkasteltaessa yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana. Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite, että sopimussakkovaatimusta ei voida kohdistaa lakanneeseen kiinteistötunnukseen eikä vanhoja ehtoja voitaisi siirtää uuteen kokonaisuuteen on siis täten perusteeton.

Vaikka kiinteistöön ei kohdistu rasitustodistuksessa merkittyä vallintarajoitusta, ei se poista sitä tosiasiaa, että kauppakirjassa tällainen velvoite on kuitenkin ollut mainittuna. Lisäksi rakentamisvelvoitetta ei olla yleisesti katsottu olevan sellainen maakaaren 2 luvun 11 §:ssä tarkoitettu vallintarajoitus- tai luovutusrajoitusehto, tästä johtuen sitä myös harvemmin merkitään Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä nimenomaisen ehdon sitovuus edellytä sen merkitsemistä edellä mainittuun rekisteriin. Kyseessä on kauppakirjan mukainen sopimusvelvoite, jota tehostetaan sopimussakolla.

Kauppakirjassa (8.1.2019) on nimenomaisesta mainittu, että kaupan kohteena on määräala, joka muodostaa Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavanmuutos nimisen asemakaavan korttelin 101 tontin numero 7. Nykyisin korttelinumero on 26101. Tuon kauppakirjan velvoitteet ja niitä koskevat sopimussakot koskevat täten nimenomaan tätä tonttia eikä sillä ole merkitystä, onko se oma kiinteistönsä vai ei.

Tuolle määräalalle eli tontille 7 korttelissa 26101 (ennen 101) ei ole rakennettu kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja rakentamisvelvoitetta koskeva määräaika on ollut 8.1.2022 alun perin.

Lopuksi kunta vielä toteaa, että esimerkinomaisesti samaan kiinteistöön voi kuulua teoriassa useampi palsta, jotka voivat myös sijaita kaukanakin toisistaan. Olisi perusteetonta väittää, että mikäli kiinteistön yhdelle palstalla on rakennettu, tarkoittaisi se myös sitä, että kiinteistön toinenkin palsta olisi täyttänyt rakentamisvelvoitteensa.

B) Tosiasiallinen kiinteistönhankintahistoria ja kunnan myötävaikutus

Oikaisuvaatimuksessa kiinteistönhankintahistoriaan liittyvien seikkojen osalta kunta toteaa, että kiinteistökaupan esisopimus voi poiketa lopullisesta kauppakirjasta ja tämän lopullisen kaupan on ATF hyväksynyt allekirjoittaessaan kauppakirjan 8.1.2019, ollen tietoinen sen ehdoista ja velvoitteista. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetty seikka, että noin 628 m^2 suuruiselle määräalalle, joka liitettiin lopulliseen 8.1.2019 kauppakirjaan, ei voisi rakentaa, pitäisi olla yleisesti tiedossa, että asemakaavoitetulle tontille ei voi rakentaa muuten kuin ohjeelliselle rakennuspaikalle/rakennusalalle. Kyseinen määräala oli kuitenkin osa TY-1 tonttia, jolloin se kuitenkin kerryttää rakennusoikeutta tontilla. Nykyisellään ATF:n omistamalla kiinteistöllä on rakennusoikeutta asemakaavan mukaisesti 3 511,5 k-m^2.

Viimeisimmässä kauppakirjassa koskien noin 396 m^2 suuruista määräalaa ei kohdistettu rakentamisvelvoitetta, koska kyseessä oli osa TY-1 tonttia, mutta pelkästään varsinaisen rakennuspaikan ulkopuolista aluetta, jonne ei voida rakentaa, mutta joka kerryttää tontin saamaa rakennusoikeutta.

C) Velvoitteiden täyttäminen ja uuden sopimuksen tulkinta ja johtopäätös

Kuten aiemmin todettiin, kiinteistönmuodostukseen, kiinteistöteknisiin taikka kiinteistörekisteriin liittyvillä seikoilla ei ole tämän asian kanssa merkitystä. Kyseessä on sopimusvapauteen perustuva ja luonteeltaan yksityisoikeudellinen sopimus, jossa on annettu velvoitteita ja niitä tehostavia yleisen tavan mukaisia ja tavanomaisia kuntien ja kaupunkien käyttämiä sopimussakkoehtoja. Voidaan vielä todeta, että ATF on rakentanut tontille 6 korttelissa 26101 (ennen 101) aiemman kauppakirjaan pohjautuen 1008 m^2 suuruisen rakennuksen. Rakentamisvelvoite katsotaan kerrosalaneliöiden mukaan eikä kokonaisalan mukaan, joten tuon rakennuksen käyttämä rakennusoikeudellinen kerrosala on 565 k-m^2, tällä ei tosin ole asian käsittelyssä merkitystä, koska sopimussakko koskee tonttia 7 eikä asemakaavan mukaista, rakennettua tonttia 6.

ATF:n mukaan asiakirjoissa ei ole kirjattu rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi vaadittuja neliöiden määriä. Kunta toteaa, että näissä samankaltaisissa, vanhemmissa sopimuksissa ei ole ollut mainittuna tarkkaa prosentuaalista vaatimusta, joka täyttäisi rakentamisvelvoitteen vaan näitä on tulkittu tosiaan hakijamyönteisesti, joten mikä tahansa rakennus, kunhan se on asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen, riittää rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi.

Yhteenveto

Kauppakirja, joka solmittiin 8.1.2019, noudatti sen aikaisia käytänteitä eikä rakentamisvelvoitteesta ollut erillistä prosentuaalista vaatimusta. Kunta on tulkinnut tällaisia vastaavia tapauksia hakijamyönteisesti, jolloin millä tahansa rakennuksen kriteerit täyttävällä rakennuksella, joka samalla on asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen, on täyttänyt rakentamisvelvoitteen, kunhan rakennus on sellainen, johon voidaan kohdistaa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus tai loppukatselmus.

Kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut 8.1.2022, joten kunnalla on ollut aiemminkin oikeus sopimussakon perimiseen, kun erillistä sopimusta rakentamisvelvoitteen pidentämiseksi ei ole allekirjoitettu. Asiasta on tehty kuitenkin kunnanhallituksen päätös (16.6.2025 § 229), jonka mukaan sopimus tuli allekirjoittaa 31.9.2025 mennessä tai muuten kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyisi maksettavaksi. Päätös kuitenkin raukesi, koska kyseisestä sopimusta ei koskaan allekirjoitettu.

Lisäksi allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaisesti rakentamisvelvoitteen määräaikaa kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää. Rakentamisvelvoitetta koskeva sopimussakko on tavanomainen kunnan kauppakirjoissa käytettävä ehto, jolla pyritään edistämään asemakaavan toteutumista, ehkäistä tonttien vajaakäyttöä sekä turvata kunnallistekniikan ja palveluverkon tarkoituksenmukainen hyödyntäminen. Oikeuskäytännössä on lisäksi lähtökohtaisesti pidetty rakentamisvelvoitteen ja siihen liittyvän sopimussakkoehdon olevan päteviä kiinteistökaupan ehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka perusteella voitaisiin katsoa rakentamisvelvoitteen täyttyneen tai kunnan menettelyn olleen virheellistä ja jonka perusteella kunnalla ei olisi kauppakirjan mukaista oikeutta periä sopimussakkoa. Myöskään sellaisia erityisiä olosuhteita ei ole esitetty, joiden perusteella sopimussakon perimistä olisi pidettävä kohtuuttomana tai kauppakirjan vastaisena.

Lopuksi kunta katsoo, oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita taikka syitä, että maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöstä 10.9.2026 § 90 tulisi miltään osin muuttaa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus merkitsee saapuneen oikaisuvaatimuksen tiedoksi.

Kunnanhallitus päättää hylätä maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksestä 10.9.2026 § 90 tehdyn oikaisuvaatimuksen selostusosassa ilmenevillä perusteilla ja pitää maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksen 10.9.2026 § 90 voimassa.

====

Kommunstyrelsen antecknar den inlämnade begäran om omprövning för kännedom.

Kommunstyrelsen beslutar att avslå begäran om omprövning av markanvändnings- och näringslivssektionens beslut 10.9.2026 § 90, utgående från de grunder som framgår av redogörelsedelen i begäran om

omprövning och att markanvändnings- och näringslivssektionens beslut 10.9.2026 § 90 fortsätter att gälla.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Oikaisuvaatimus Arctic Trucks Finland Oy