RAKENTAMISVELVOITTEEN MUUTOSSOPIMUSLUONNOS

1. Sopimusosapuolet

1.1. Määräalat (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), jäljempänä ”Tontti”.

Sipoon kunta

Y-tunnus: 0203533-8

PL 7, 04131 Sipoo

(Jäljempänä ”Luovuttaja”)

Päätös:

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto 8.10.2026 § xx.

Kunnanhallitus 26.10.2026 § xxx.

Päätökset ovat lainvoimaisia eikä niistä ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Sipoon kunnan kirjaamoon.

1.2 Määräalat (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), jäljempänä ”Tontti”.

Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5

Y-tunnus: 3598054-7

Osoite: c/o Mrec Investment Management Oy

Eteläesplanadi 22 A

00130 Helsinki

Yhteyshenkilö:

Elsi Luhtanen

puhelin 050 5418521

email: elsi.luhtanen@mrecim.fi

(Jäljempänä ”Luovutuksensaaja”)

(Jäljempänä Luovuttaja ja Luovutuksensaaja yhdessä ”Osapuolet”)

2. Sopimuksen taustaa

Sipoon kunta on myynyt 27.2.2026 yhteensä noin 25 255 m² suuruiset määräalat kiinteistöistä 753-421-0007-0280 LJUNGARS 2, 753-421-0007-0251 LINGONSKOG ja 753-421-0007-0084 LJUNGARS Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5:lle. Tällä sopimuksella sovitaan Sipoon kunnan ja Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5:n väliseen 27.2.2026 allekirjoitettuun kauppakirjaan (Liite 1) kohtaan 6 kirjatun rakentamisvelvoitteen muuttamisesta. Tällä sopimuksella ei ole muita vaikutuksia alkuperäiseen kauppakirjaan.

Kauppakirjassa Luovutuksensaaja on sitoutunut rakentamaan Tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta Tontin rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus on hyväksytysti pidetty tai olisi voitu hyväksytysti pitää, mutta on viivästynyt viranomaisesta johtuvasta syystä.

Kauppakirjassa myös sovittiin, että jos Tontille solmitaan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus (liite 2) vuoden 2026 aikana Luovuttajan ja Luovutuksensaajan välillä, rakentamisvelvoitteesta sovitaan erillisellä rakentamisvelvoitteen muutossopimuksella. Mainitun muutossopimuksen tulee olla osapuolten allekirjoittama ennen mahdollista asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Mikäli osapuolten välillä ei päästä sopimukseen rakentamisvelvoitteen muutoksesta, pätee edellä mainittu kolmen (3) vuoden ja vähintään 50 %:n kaupantekohetken mukainen rakentamisvelvoite-ehto kaavanmukaisesta Tontin rakennusoikeudesta.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on muuttaa Tonttia koskevaa rakentamisvelvoitetta siten, että jos muodostuvalle tontille toteutetaan julkinen raskaanliikenteen latausasema, jonka alustava rakentamisaikataulu on vuonna 2027, varsinainen kolmen (3) vuoden rakentamisvelvoiteaika alkaa 1.1.2028, jolloin rakennuksen tulee olla käyttöönottotarkastettu 31.12.2030 mennessä. Tontin nykyinen omistaja on lisäksi hakenut kaavamuutosta, jotta se voi yhdistää kaksi tonttia (tontti 753-421-0007-0319 ja 27.2.2026 myydyistä määräaloista muodostettava tontti) eri käyttötarkoituksineen yhdeksi tontiksi.

Mikäli edellä mainittua latausasemaa ei toteuteta ja asemakaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu, rakentamisvelvoiteaika alkaa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Kaavoituksen käynnistämissopimus (BA7) allekirjoitettiin 17.4.2026.

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

4. Sopimuksen sisältö

Alkuperäisen kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 27.2.2029. Rakentamisvelvoitetta muutetaan tällä sopimuksella siten, että mikäli Tontille toteutetaan julkinen raskaanliikenteen latausasema, rakentamisvelvoiteaika alkaa 1.1.2028 ja velvoitteen tulee olla täytetty 31.12.2030 mennessä. Mikäli asemakaavamuutoksen tai rakennuslupaprosessin käsittely viranomaisessa viivästyy Luovutuksensaajasta riippumattomasta syystä, rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään vastaavalla ajalla.

Kauppakirjan rakentamisvelvoitteen mukaisesti asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee olla rakennettuna 31.12.2030 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus on hyväksytysti pidetty tai olisi voitu hyväksytysti pitää, mutta on viivästynyt viranomaisesta johtuvasta syystä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisvelvoite koskee 27.2.2026 allekirjoitettua määräalan kauppakirjaa, jolla on rakennusoikeutta 8839 k-m^2. Rakentamisvelvoite on 50 % edellä mainitusta (eli noin 4420 k-m^2) ja tämän uuden rakennuksen tulee olla käyttöönotettu 31.12.2030, olettaen että kiinteistön omistaja on rakentanut edellä mainitun julkisen raskaanliikenteen latausaseman tämän sopimuksen mukaisesti.

Mikäli Osapuolten välillä ei päästä sopimukseen rakentamisvelvoitteen muutoksesta, sovelletaan alkuperäisen kauppakirjan mukaista kolmen (3) vuoden (27.2.2029 mennessä) ja vähintään 50 %:n kaupantekohetken mukaista rakentamisvelvoite-ehtoa kaavanmukaisesta Tontin rakennusoikeudesta. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin neuvottelemaan vilpittömässä mielessä rakentamisvelvoitteen muutoksesta ennen sopimussakon perimistä.

5. Sopimussakko

Mikäli kauppakirjan ehtojen mukaista teollisuusrakennusta ei ole hyväksytysti rakennettu 31.12.2030 mennessä, Sipoon kunta perii Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5:ltä kauppakirjan (liite 1) ehtojen mukaisen sopimussakon. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman loppukatselmuksen, jossa rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönotettavaksi, katsotaan täyttävän edellä mainitun hyväksyttävän rakentamisen vaatimuksen.

Kauppakirjan mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä voi olla kokonaisuudessaan 265 170 euroa riippuen siitä, milloin rakentamisvelvoite täytetään. Kauppakirjan kohdan 10 mukaan ostaja on velvollinen maksamaan 88 390 euroa rakentamisvelvoitetta koskevan määräajan umpeuduttua (27.2.2029) ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta (27.2.2030 jälkeen) 88 390 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, ja edelleen seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta (27.2.2031 jälkeen) 88 390 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty. Edellä mainitut määräajat voivat muuttua, mikäli Tontille

toteutetaan kohdassa 4 mainittu raskaanliikenteen latausasema. Mikäli mainittu latausasema toteutetaan, rakentamisvelvoitteen määräajat ja niihin liittyvät sopimussakot ovat seuraavat:

- 1.1.2031 jälkeen Luovutuksensaaja on velvollinen maksamaan 88 390 euroa sopimussakkona
- 1.1.2032 jälkeen Luovutuksensaaja on velvollinen maksamaan 88 390 euroa sopimussakkona
- 1.1.2033 jälkeen Luovutuksensaaja on velvollinen maksamaan 88 390 euroa sopimussakkona

Mikäli Luovutuksensaaja ei toteuteta Tontille raskaanliikenteen latausasemaa, Tontille tulee rakentaa kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyväksyttävä teollisuusrakennus 27.2.2029 mennessä. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman loppukatselmuksen, jossa rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönotettavaksi, katsotaan täyttävän edellä mainitun hyväksyttävän rakentamisen vaatimuksen. Mikäli rakennusta ei ole hyväksyttävällä tavalla rakennettu, Sipoon kunta perii Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5:ltä kauppakirjan ehtojen mukaisen sopimussakon.

Muutoin alkuperäisen kauppakirjan mukaisia sopimussakkoa koskevia ehtoja sovelletaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Luovutuksensaaja ei ole velvollinen maksamaan tässä kohdassa 5 tarkoitettua sopimussakkoa siltä osin kuin rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman käyttöönottotarkastuksen järjestäminen tai toimittaminen viivästyy Luovutuksensaajasta riippumattomasta syystä.

6. Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Sipoossa ___.___.2026

Kiinteistö Oy Sipoon Rahtiraitti 5

_____
Nimi
Titteli

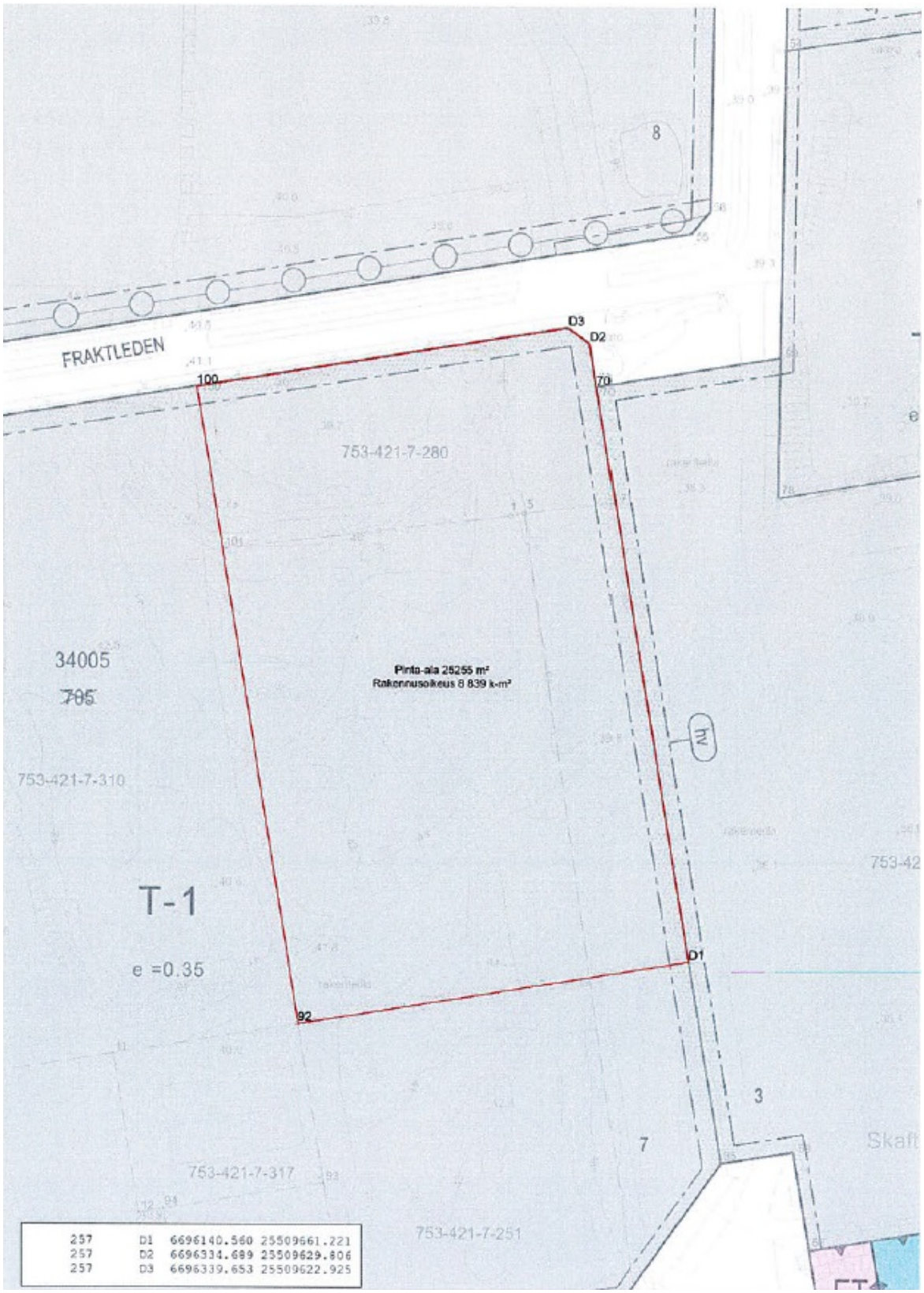
Sipoon kunta

LUONNOS

XX XX
XX XX

Karttaliite. Määräalat (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) (seuraavalla sivulla)

LUONNOS



LIITTEET

Liite 1. Alkuperäinen kauppakirja 27.2.2026

Liite 2. Kaavoituksen käynnistämissopimus

LUONNOS