

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa Vaahteramäen yritysalueella, Kuljetus J.J. Oksanen Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa i Lönnbacka företagspark, Kuljetus J.J. Oksanen Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

537/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta päätti myydä Kuljetus J.J. Oksanen Oy:lle noin 5283 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-421-0034-0003 Walters (nykyisin 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa) kehitysjohtajan päätöksellä (10.9.2018 12 §) perustuen kunnanhallituksen päättämiin periaatteisiin (30.3.2010 § 106) kauppahintaan 105 660 euroa.

Varsinainen kauppakirja allekirjoitettiin 7.11.2018, jossa on ollut kirjattuna rakentamisvelvoitetta koskeva ehto. 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. Kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen ehdon vahvistamiseksi kirjattu myös sopimussakkoa koskeva ehto, jonka mukaan mikäli ostaja ei ole määräaikana täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvoitettaan tai on kohdan 7 (vallintarajoitus) vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana, tämä on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkoa 21 132 euroa (20 % kauppahinnasta). Myyjä voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

Rakentamisvelvoite

Alkuperäisen kauppakirjan määräaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on ollut 7.11.2021. Ostaja on ollut yhteydessä kuntaan rakentamisvelvoitteen tiimoilta tammikuussa 2024, jossa ehdotettu lisäaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Henkilöstömuutosten vuoksi tilannetta ei edistetty johtuen resurssien vajeesta. Kunta on uudelleen kysynyt hankkeen tilannetta 19.2.2025, jossa kysytty tarkempaa kuvausta rakentamisesta ja suunnitelmista sekä niiden aikataulusta.

Kunta lähetti vielä 18.2.2026 viimeisimmän sähköpostiviestin takarajasta rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, jossa velvoitteen suorittamiseksi annettiin kuusi (6) kuukautta aikaa, uuden ja viimeisimmän määräajan ollessa 18.8.2026. Ostajan kanssa tavattiin 24.2.2026, jossa sovittiin että rakentamista viedään eteenpäin. Ostaja lähetti 6.4.2026 sähköpostiviestin, jossa koko maailmaan koskettavat tilanteet ovat johtaneet siihen, ettei rakentamista voida aloittaa tontilla ja täten rakentamisvelvoitteelle haettiin jatkoa 30.8.2027 asti.

Sopimussakko

Alkuperäisen määräajan päättyessä jo 7.11.2021 ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (18.8.2026) päättyessä piakkoin, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla vielä täytetty ja sen täyttäminen on epätodennäköistä annettuun määräaikaan mennessä. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräaikaan (18.8.2026) mennessä, siihen liittyvä sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että rakentamisvelvoitteelle ei myönnetä lisääaikaa.

Lisäksi, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja kirjallisesti annettuun määräaikaan (18.8.2026) mennessä, perii kunta kauppakirjassa mainitun sopimussakon täysimääräisenä (21 132 euroa) välittömästi päätöksen saatua lainvoiman.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ingen tilläggstid beviljas för byggnadsförpliktelse.

Dessutom ska kommunen, om byggnadsförpliktelse inte har uppfyllts i enlighet med köpebrevets villkor och inom den skriftligen angivna tidsfristen (18.8.2026), ska kommunen omedelbart, efter att beslutet har vunnit laga kraft, ta ut det avtalsvite som anges i köpebrevet till fullt belopp (21 132 euro).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja 7.11.2018 Kuljetus J.J. Oksanen Oy

Liite Bilaga 2 – Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä 6.4.2026