Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 02.06.2026

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 § 59

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 m^2 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 hyväksyttyjen 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. 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 täyttämiselle on ollut 7.11.2021. Ostaja on ollut yhteydessä kuntaan rakentamisvelvoitteen tiimoilta tammikuussa 2024, jossa ehdotettu lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle. Henkilöstömuutosten vuoksi tilannetta ei edistetty johtuen resurssien vajaudesta. 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 täyttämiselle, 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 määraikaan (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 lisäaikaa.

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

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 02.06.2026

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

4.6.2026

Maiju Korppi
Hallinnon suunnittelija / Förvaltningsplanerare

Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen 02.06.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 59

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa *(asianosainen)*, sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet *(part)*, och
- kommunmedlemmar

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Begäran om omprövning ska lämnas in till Sibbo kommuns registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos

Sibbo kommuns kommunstyrelse

Registraturens kontaktinformation:

Postadress:	PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress:	Klockarbackavägen 2
E-postadress:	registrering(at)sibbo.fi
Telefonnummer:	+358 9 23531

Registraturen är öppen måndag-torsdag kl. 8.00–16.00 och fredag kl. 8.00–14.00.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Sibbo kommuns registratur.