Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

Oikaisuvaatimus liittyen rakentamisvelvoitteen pidentämiseen ja sopimussakon perimiseen, kiinteistö 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa Vaahteramäen yritysalueella, Kuljetus J.J. Oksanen Oy / Begäran om omprövning gällande förlängning av byggnadsförpliktelse och indrivning av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa i Lönnbacka företagspark, Kuljetus J.J. Oksanen Oy

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 24.08.2026 § 186

537/10.00.00/2026

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

Taustaa

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti kokouksessaan 2.6.2026 § 59, että rakentamisvelvoitetta ei jatketa ja sopimussakko peritään, mikäli 18.8.2026 annettuun määräaikaan mennessä rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty. Päätös toimitettiin asianosaiselle 5.6.2026 sähköpostin välityksellä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on 17.6.2026 toimittanut kunnalle edellä mainittua päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen (liite 1). Kunta on pyytänyt oikaisuvaatimukseen täydennystä 29.6.2026, jotta voidaan varmentua, että oikaisuvaatimus kohdistuu oikeaan päätökseen. Lisäksi täydennyspyynnössä pyydettiin oikaisuvaatimuksen tekijää selventämään millaista oikaisua tahdotaan ja millä perusteilla. Kunta on toiseen kertaan pyytänyt täydennystä alkuperäiseen oikaisuvaatimukseen 3.8.2026 lähetetyllä sähköpostilla, johon se sai vastauksensa oikaisuvaatimuksen tekijältä 19.8.2026 (liite 2).

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätös on lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijälle tiedoksi sähköpostitse 5.6.2026. Oikaisuvaatimus kunnan kirjaamoon on saapunut 17.6.2026 eli säädetyssä määräajassa. Oikaisuvaatimus on esitetty liitteenä.

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan hakenut muutosta maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätökseen (2.6.2026 § 59) ja perustellut sitä muun muassa seuraavilla asioilla:

- Maailman tilanteiden äkkinäinen muutos, joka kohdistunut erityisesti kuljetusalalle (polttoaineiden hintojen voimakas kasvu) vuosina 2022 ja 2026.

- Rakennusalan vaikean tilanteen johdosta, josta oikaisuvaatimuksen tekijä on riippuvainen, lopputöitä tontilla ei voida aloittaa taloudellisista syistä johtuen.

- Hulevesiongelmasta ilmoitettu ensimmäisen kerran 2020, jolloin oikaisuvaatimuksen tekijä tehnyt tontilla maavaihdot sekä oman putkituksen tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydentävässä viestissään (19.8.2026) esittänyt sakkomaksun perumista ja lisäajan myöntämistä 30.8.2027 asti, jolloin saataisiin haettua uusi rakennuslupa ja aloittaa kohteen loppuun saattamisen.

Kunnan vastine oikaisuvaatimukseen

Kauppakirja, joka solmittiin 7.11.2018, 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.

Kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut 7.11.2021, joten kunnalla olisi ollut jo aiemminkin oikeus sopimussakon perimiseen kun erillistä päätöstä rakentamisvelvoitteen lisäajan myöntämiseksi ei ole tehty.

Maailman tilanteen muutokset ja rakennusalan tilanteen kunta on huomioinut ja antanut lisäaikaa konkludenttisesti siten, että asiaa ollaan ryhdytty valvomaan ja ohjaamaan tarkemmin vasta vuodesta 2024 lähtien. Oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut pian jo viisi (5) vuotta ylimääräistä aikaa täyttää rakentamisvelvoite.

Hulevesiongelmista kunta toteaa, että kiinteistönomistajalla on velvollisuus huolehtia oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Muilta alueen rakennetuilta tonteilta ei ole kunnalle tullut valituksia hulevesiin liittyen. Kunta on myös omalta osaltaan huolehtinut hulevesien hallinnasta, muun muassa perustamalla purkupisteen hulevesille oikaisuvaatimuksen tekijän

omistaman kiinteistön välittömään läheisyyteen. Rajaojan rakentaminen kuuluu yhtenä osana kiinteistönomistajan velvollisuuksiin hulevesien hallinnassa eikä kunta voi yksityisellä kiinteistöllä huolehtia kiinteistönomistajan puolesta sille kuuluvista hulevesiin liittyvistä velvollisuuksista.

Vuonna 2022 naapurikiinteistön ja oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistörajoja myötäilevässä ojassa ei mitattu virtausongelmaa, ja kunta katsookin, että kiinteistön rajaojan rakentaminen sekä ylipäätään koko tontin tasaus kokonaisuudessaan toisivat ratkaisun kiinteistönomistajan vastuulla olevaan mahdolliseen ongelmaan. Lisäksi rakentamisenaikainen hulevesien hallinta kuuluu kiinteistönomistajalla ja hankkeeseen ryhtyvälle eikä kunnan vastuulle.

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 aktivoimaan tonttivarantoa, ja varmistumaan että kaava-alueet rakentuvat ajallaan.

Lopuksi kunta katsoo, oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita syitä, että maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöstä 2.6.2026 § 59 tulisi miltään osin muuttaa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus merkitsee saapuneen oikaisuvaatimuksen tiedoksi.

Kunnanhallitus päättää hylätä maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksestä 2.6.2026 § 59 tehdyn oikaisuvaatimuksen selostusosassa ilmenevillä perusteilla ja pitää maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksen 2.6.2026 § 59 voimassa.

====

Kommunstyrelsen antecknar den inlämnade begäran om omprövning för kännedom.

Kommunstyrelsen beslutar att avslå begäran om omprövning av markanvändnings- och näringslivssektionens beslut 2.6.2026 § 59, utgående från de grunder som framgår av redogörelsedelen i begäran om omprövning och att markanvändnings- och näringslivssektionens beslut 2.6.2026 § 59 fortsätter att gälla.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Oikaisuvaatimus 17.6.2026 J.J. Oksanen Oy
Liite Bilaga 2 - Täydennys oikaisuvaatimukseen 19.8.2026

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

1.9.2026

Jonas Kujanpää
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig

Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 186

VALITUSOSOITUS
Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42079
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut.html

Pöytäkirja

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

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

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

Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 186

BESVÄRSANVISNING
I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i ett beslut som meddelats med anledning av en begäran om omprövning får sökas genom kommunalbesvär endast av den som begärt omprövning av det ursprungliga beslutet.

Om det ursprungliga beslutet har ändrats med anledning av en begäran om omprövning får ändring i det ändrade beslutet sökas genom kommunalbesvär också av:

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

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten 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 besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i oriktig ordning,
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- beslutet annars strider mot lag.

Den som anför besvär ska presentera besvärsgrunderna innan besvärstiden löper ut.

Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

Postadress: Banbyggarvägen 5, 00520 HELSINGFORS

E-postadress: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Faxnummer: 029 56 42079
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Besvärens form och innehåll

I besvären ska följande anges:

- det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet)
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena)
- grunderna för yrkandena,
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska fogas:

- det överklagade beslutet med besvärsanvisning
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om domstolsavgifter (1455/2015). Aktuell information om rättegångsavgifterna finns på Domstolsväsendets webbplats https://tuomioistuimet.fi/sv/index/utrattandeavarendenochoffentlighet/avgifter.html

Protokoll

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

Postadress: PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress: Klockarbackavägen 2

Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
24.08.2026

E-postadress: registrering(at)sibbo.fi
Telefonnummer: +358 9 23531

Registraturens öppethållningstider: måndag-torsdag kl. 8.00–16.00 och fredag kl. 8.00–14.00.

Beslutet har delgetts parten genom ett e-postmeddelande som avsändes