

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 28.05.2025 klo 17:05 - 19:38**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorninmäki 1 / Festsalen 1 vån.,
Brandersalen, Gamla vatte**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 59	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 60	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 61	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 62	Söderkullan kartanon asuinalueen (S20) AO-tonttien tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Söderkulla Gårds bostadsområde (S20)	7
§ 63	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Pohjanniityn asemakaava-alue kortteli 14434 (1539) tontti 3 753-423-0023-0112 / Arrende av fast egendom, Norrängens detaljplaneområde, kvarter 14434 (1539) tomt 3 753-423-0023-0112	11
§ 64	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, maanvuokrasopimuksen muuttaminen, Sibbesborgin liikealue, kortteli 102, Keravan Energia Oy / Arrende av fast egendom, ändring av markarrendeavtal, Sibbesborgs affärsområde, kvarter 102, Keravan Energia Oy	13
§ 65	Maanvuokrasopimuksen irtisanominen koskien kiinteistöä 753-421-0004-0127 / Uppsägning av markarrendeavtal beträffande fastigheten 753-421-0004-0127, Talman Lehtopuutarha	16
§ 66	Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden hyväksyntä / Godkännande av Sibbo kommuns tomtöverlåtelseprinciper	18
§ 67	Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha, sopimuksen siirto ja päivitys / Avtal om inledande av detaljplanering, TM7 Karlsgård koloniträdgård, överföring och uppdatering av avtalet	21
§ 68	E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos / E5 Detaljplan för Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast	29
§ 69	Kiinteistönluovutukset / Fastighetsöverlåtelse	32
§ 70	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	33
§ 71	Ilmoitusasiat / Delgivningar	34



Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.			
Rantala Juhani	17:05 - 19:38	puheenjohtaja/ordförande	
Lindroos Kicka	17:05 - 19:38	varapuheenjohtaja/viceordförande	
Lindroos Rasmus	17:05 - 19:38	jäsen/medlem	
Sinda Jarkko	17:05 - 19:38	jäsen/medlem	
Oljemark Karl-Erik	17:05 - 19:38	jäsen/medlem	
Nortamo Peter	17:05 - 19:38	varajäsen/ersättare	
Åkerfelt Tanja	17:05 - 19:38	jäsen/medlem	
Poissa/ Frånvarande			
Tarvainen Ritva			
Muu/ Övriga			
von Flittner Maria	17:05 - 19:38	kh:n edustaja/kst:s representant	
Eloranta Katja	17:05 - 19:38	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
Andersson Albert	17:05 - 19:38	esittelijä/föredragande	
Roselius Eric	17:05 - 19:38	esittelijä/föredragande	
Heikkilä Jaakko	17:05 - 19:23	asiantuntija/sakkunnig	§ 59 - 70

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 59 - 71

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratRasmus Lindroos

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarePeter Nortamo

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarePöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt



Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 5.6.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.o.m. 5.6.2025.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 59

28.05.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 59**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 60

28.05.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 60**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Rasmus Lindroos ja Peter Nortamo.

Till protokolljusterare valdes Rasmus Lindroos och Peter Nortamo.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 61

28.05.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 61**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.

**Söderkullan kartanon asuinalueen (S20) AO-tonttien tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Söderkulla Gårds bostadsområde (S20)****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 62**

467/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Läätä, maija.laati(at)sipoo.fi

Söderkullan alueelle on kaavoitettu uusi S20 Söderkullan kartanon asuin-
alue-niminen asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty
kunnanvaltuustossa 5.6.2023 ja se on saanut lainvoiman 17.8.2023.

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa, Söderkullan kartanon
länsipuolella, noin 1 km Söderkullan keskustasta Nikkilän suuntaan.
Söderkullantie rajaa kaava-alueita pohjoisessa ja Sipoonjoki etelässä.
Kaava-alue on kooltaan noin 13,2 hehtaaria.

Maasto laskeutuu Söderkullantieltä Sipoonjoen laaksoon ja on pääasiassa
vaikeasti rakennettavien alueiden väliin jäävää, normaalisti rakennettavaa
aluetta tai osittain haastavaa rinnemaastoa. Joitain rakennuspaikkoja on
osittain erittäin vaikeasti rakennettavan pehmeikön alueella. Alue kuuluu
Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen. Rakentamisessa on
huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.
MA-alueelta joen rannasta on löytynyt mahdollinen sulfidisaviesiintymä ja
försitä voi esiintyä muuallakin savimaalla. Mahdollisten
sulfidisaviesiintymien kohdalla tulee varmistaa, ettei niistä aiheudu haittaa
rakenteille. Tonteille K23105T3, K23106T2, K23104T1 ja K23104T2 on
rakennettava kiinteis-tökohtainen jätevedenpumppaamo.

Alue on rakentamatonta. Alueella on Keski-Uudenmaan Veden käytöstä
poistettu runkovesiputki.

Kaava-alueen katuinfrastruktuuria ollaan toteuttamassa ja se valmistuu ar-
violta kesäkuussa 2025 sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien raken-
nustyöt alueella voidaan käynnistää. Infrarakentamisen osalta viimeistely-
työtä on arvioitu tehtävän vielä loppuvuonna 2025.

Kaava-alue tukeutuu noin kahden kilometrin päässä sijaitseviin
Söderkullan palveluihin.

Kaavassa on varattu kortteleita yksiasuntoisille erillispientaloille
merkinnällä AO-10 ja asuinpientaloille kaavamerkinnällä AP.
Erillispientalojen korttelialueilla kaavan mukainen tonttikoko vaihtelee n.
520-1006 m² välillä. Kaavan tonttitehokkuusluku on osassa tontteja e=0,25
ja osassa e=0,3.

Tässä esitetyt tontinmyyntiperiaatteet koskevat vain AO-merkinnällä
erillispientaloille varattuja alueita. AP-tontit myydään erikseen Sipoon
kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden mukaisesti, eli voidaan luovuttaa



heti myymällä tai vuokraamalla, kun alueen kunnallistekniikka on valmista. AP-tonttien myyntihinta määräytyy erillisen tonttikohtaisen arvion mukaisesti ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta.

Alueen AO-tontit myydään tai vuokrataan avoimella huutokaupalla. Alueen tonttien hinta on määritetty keväällä 2025 ulkopuoliselta arvioitsijalta tilatun arvion mukaisesti, jossa AO-10 korttelien hinta on 425-475 €/kem². Tontin pohjahinnassa otetaan huomioon tontin sijainti, rakennettavuus ja mahdollinen kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon tarve. Tontit on mahdollista myös vuokrata, jolloin perusvuosivuokra, jota tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä on 6 % on sen huudon määrästä, jolla varaaja on tontin saanut.

Asemakaava-alueen tontit saatetaan myyntiin ja vuokrattavaksi muutama tontti kerrallaan siten, että uusi erä tontteja tulee myyntiin edellisen tonttierän menekistä riippuen parin kuukauden välein. Ensimmäinen erä tontteja tulee huutokaupattavaksi alustavan arvion mukaan elokuussa 2025 kunnallistekniikan valmiustasosta riippuen.

Söderkullan kartanon asuinalueen rakentamista ohjaavat asemakaava sekä sitovat rakennustapaohjeet. Sipoon kunta haluaa asemakaavan lisäksi ohjata alueen rakentamista myös erillisillä tontinluovutusehdoilla. Ehdot kirjataan kaikkiin alueen uusiin tonttivarauksiin ja tarvittavilta osin kauppakirjoihin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueen tonttien luovutuksesta ja myynti- ja vuokrausehdoista seuraavasti:

1.Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueen korttelien 23103 - 23111 AO-10-tontit myydään tai vuokrataan huutokaupalla siten, että kerrallaan huudettavana on noin 4 tonttia. Tonttien pohjahinta on 425-475 €/kem². Tontti luovutetaan siitä korkeimman huudon tehneelle. Huutokaupat järjestetään vuosina 2025 – 2026 alkaen elokuusta 2025. Jos tontin varaaja haluaa vuokrata tontin, on tontin perusvuosivuokra 6 % varaajan esittämästä huudosta.

2.Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 230 euroa per tontti.

3.Tontit luovutetaan täysi-ikäisille yksityishenkilöille, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet asuntotonttia Sipoon kunnalta viimeisen 5 vuoden aikana.

4. Tonteista peritään varausmaksu 500 euroa.

5. Kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myynti- tai vuokrauspäätös on saanut lainvoiman.



6. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien luovutuksesta ja luovutuksen aikatauluista.

7. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä tai vuokrauksesta edellä mainituilla periaatteilla.

8. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat tai vuokrasopimukset, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti. Jos kauppakirja tai vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja tai vuokrasopimus.

AP-tontit voidaan myydä tai vuokrata, mutta näistä tehdään erillinen luovutuspäätös kunnan hallintosäännön mukaisesti. Markanvändningssektionen föreslår till kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om Söderkulla gårds bostadsområdets tomters försäljning och försäljningsvillkor som följande:

1. Söderkulla gårds bostadsområdets kvarterens 23103 – 23111 AO-tomter säljs eller arrenderas ut med auktion ca. 4 tomter per gång. Tomternas grundpris är 425 – 475 €/v-m². Tomten överläts till den som lämnar det högsta budet. Auktioner hålls mellan 2025 och 2026 med start i augusti 2025. Om tomtens reserverare vill hyra tomten, är den grundårshyra 6 % av det bud som reserveraren har lämnat.
2. En styckningsavgift på 1230 euro per tomt debiteras för tomterna.
3. Tomterna utlämnas till myndiga privatpersoner som inte har köpt eller hyrt bostadstomter av Sibbo kommun under de senaste 5 åren.
4. En reservationsavgift på 500 euro debiteras för tomterna.
5. Köpebrevet eller arrendeavtalet måste underskrivas inom 6 månader från det att tomtens försäljning- eller arrenderingsbeslut vunnit lagakraft.
6. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomternas försäljning eller arrendering och försäljningens eller arrenderingens tidtabell.
7. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och försäljning eller arrendering på området enligt ovannämnda principer
8. Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet eller arrendeavtalet, två tillsammans, enligt ovannämnda principer. Om köpebrevet eller arrendeavtalet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet eller arrendeavtalet.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 62

28.05.2025

AP-tomterna kan säljas eller hyras ut, men en separat överlåtelsebeslut fattas enligt kommunens förvaltningsstadga.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 63

28.05.2025

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Pohjanniityn asemakaava-alue kortteli 14434 (1539) tontti 3 753-423-0023-0112 / Arrende av fast egendom, Norrängens detaljplaneområde, kvarter 14434 (1539) tomt 3 753-423-0023-0112

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 63

469/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Lähti, maija.lahti(at)sipoo.fi

Pohjanniityn asemakaava-alueen tontit ovat olleet myynnissä tonttiarvonnalla keväällä 2022 sekä tarjouskilpailulla keväällä 2023. Tonttiarvonnasta sekä tarjouskilpailusta jäi varaamatta ja myymättä seitsemän tonttia. Sipoon kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden (Kunnanhallitus 26.11.2019 § 347) mukaan tontit, jotka eivät mene ensimmäisellä hakukierroksella kaupaksi, voidaan asettaa avoimeen jatkuvaan myyntiin ja vuoden päästä myyntiin tulosta myös vuokrattavaksi. Myymättä jääneet Pohjanniityn tontit asetettiin avoimeen jatkuvaan myyntiin kiinteään hintaan 2.10.2023. Tonttien hintana käytettiin ulkopuolisen arvioitsijan määrittämää hintaa, jota käytettiin kevään 2022 tonttiarvonnassa sekä pohjahintana kevään 2023 tarjouskilpailussa. Tontin K1539T4 hinnaksi on määritetty 58 520 euroa. Tontin perusvuosivuokra on 6 % tästä, eli 3511 €. Tontti on ollut kaksi kertaa varattuna mutta varaukset ovat rauenneet. Tontista on jätetty vuokraushakemus 16.4.2025.

Toimivalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokrauksesta 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa noin 770 m² suuruisen kiinteistön K1539T3, kiinteistötunnus 753-423-0023-0112, asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 3511 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.11.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kunta laskuttaa varausmaksun 500 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus. Jos vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun utarrenderar den ca 770 m² stora fastigheten K1539T3, fastighetsbeteckning 753-423-0023-0112, till berörda parter. Tomtens årsarrende är 3511 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 50 år. Arrendeavtalet måste undertecknas senast 30.11.2025. Annars upphör detta beslut att gälla. Kommunen fakturerar en bokningsavgift på 500 euro efter att beslutet har vunnit laga kraft.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 63

28.05.2025

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet. Om arrendeavtalet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelse tjänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta Pohjanniityn tontin 753-423-0023-0112 sijainti



Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, maanvuokrasopimuksen muuttaminen, Sibbesborgin liikealue, kortteli 102, Keravan Energia Oy / Arrende av fast egendom, ändring av markarrendeavtal, Sibbesborgs affärsområde, kvarter 102, Keravan Energia Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 64

571/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /
markanvändningsexperten Harri Kumpulainen,
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen,
juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut maankäyttöjaoston 3.12.2019 § 147 ja kunnanhallituksen 17.12.2019 § 375 päätösten mukaisesti ET-alueen (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) korttelista 102 (uusi korttelitunnus K26102) Keravan Energia Oy:lle Sibbesborgin liikealueella. Vuokra-alue sijaitsee kiinteistöllä 753-414-0002-0033 ja vuokrakohteen osoite on Tarapotinkuja 3. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 4271 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2135 k-m² (e = 0.50). Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-aika on 1.5.2020 – 30.4.2050.

Lainvoimaisten päätösten ja allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-alue on luovutettu pelletti-/kaasulämpökeskuksen rakentamista varten ja henkilökunnan pysäköintialueeksi siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Vuokra-alueella sijaitsee nykyisellään lämpökeskus 197 k-m², pellettisiilot (2 kpl) ja tuhkasäiliö.

Nyt hankkeen suunnitelmat ovat päivittyneet ja Keravan Energian tarkoituksena lisärakentaa vuokratulle tontille kaukolämpöverkostoon yhdistettävä lämmöntalteenottolaitos sekä muita toimintoja, mitkä poikkeavat aikaisemmasta vuokrauspäätöksestä ja allekirjoitetusta maanvuokrasopimuksesta. Rakennusvalvonta on myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan 22.4.2025 ja poikkeamisen ehtona on, että maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan oikeaa käyttötarkoitusta.

Hankkeen muuttuneiden suunnitelmien vuoksi Sipoon kunnan ja Keravan Energia Oy:n välistä maanvuokrasopimusta tulee muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoituksen osalta. Samalla tontti lohkotaan omaksi kiinteistöksi ja vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Lisäksi muutossopimukseen kirjataan, että vuokraa tarkistetaan, mikäli vuokralainen rakentaa jatkossa vuokra-alueelle enemmän kuin mitä 22.4.2025 myönnetyssä poikkeamisluvassa on myönnetty. Vuokra tarkistetaan aina lisärakentamisen määrän mukaan sen hetkiseen markkinahintaan ja sen hetkisten maanvuokraehtojen perusteella.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunnan ja Keravan Energia Oy:n välistä maanvuokrasopimusta (vuokra-aika 1.5.2020



– 30.4.2050) muutetaan. Maanvuokrasopimusta muutetaan vuokra-alueen käyttötarkoituksen osalta ja vuokratontille lisärakennetaan kaukolämpöverkostoon yhdistettävä lämmöntalteenottolaitos sekä muita toimintoja. Vuokra-alue sijaitsee kiinteistöllä 753-414-0002-0033. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 4271 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2135 k-m² (e = 0.50). Tontti lohkotaan omaksi kiinteistöksi ja vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Lisäksi muutossopimukseen kirjataan, että vuokraa tarkistetaan, mikäli vuokralainen rakentaa jatkossa vuokra-alueelle enemmän kuin mitä 22.4.2025 myönnettyssä poikkeamisluvassa on myönnetty. Vuokra tarkistetaan aina lisärakentamisen määrän mukaan sen hetkiseen markkinahintaan ja sen hetkisten maanvuokraehtojen perusteella.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen muutossopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.10.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukea.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att markarrendeavtalet (arrendetid 1.5.2020–30.4.2050) mellan Sibbo kommun och Kervo Energi Ab ändras. Markarrendeavtalet ändras angående arrendeområdets användningsändamål, och på arrendetomten tillbyggs en värmeåtervinningsanläggning som kopplas till fjärrvärmenätet samt andra funktioner. Arrendeområdet är beläget på fastigheten 753-414-0002-0033. Arrendeområdet har en yta på cirka 4 271 m² och en byggrätt på cirka 2 135 m²vy (e=0,50). Tomten styckas till en separat fastighet och styckningskostnaderna debiteras av arrendatorn. Dessutom antecknas i ändringsavtalet att arrendet justeras om arrendatorn i fortsättningen bygger mer på arrendeområdet än vad som beviljats med undantaget som beviljades 22.4.2025. Arrendet justeras alltid enligt tillbyggnad, det dåvarande marknadspriset och de villkor för markarrende som då gäller.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna ändringsavtalet enligt bilagan och vid behov göra tekniska korrigeringar i det. Avtalet ska undertecknas senast 31.10.2025. Annars upphör detta beslut att gälla.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Vuokra-alue Keravan Energia Oy, kortteli 102 ET-alue



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

28.05.2025

Liite Bilaga 2 - Alkuperäinen maanvuokrasopimus 2020-2050 ET-alue Sipoonlahti, Keravan Energia Oy

Liite Bilaga 3 - LUONNOS muutossopimus Keravan Energia Oy, 2025



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 65

28.05.2025

Maanvuokrasopimuksen irtisanominen koskien kiinteistöä 753-421-0004-0127 / Uppsägning av markarrendeavtal beträffande fastigheten 753-421-0004-0127, Talman Lehtopuutarha

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 65

396/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / Markanvändningsingenjör
Maija Lääti, maija.laati(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut kiinteistön 753-421-0004-0127 Sandväxel [REDACTED] [REDACTED] 18.12.1992. Vuokra-aika on viisi vuotta, jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu vuosi kerrallaan, ellei vuokrasopimusta irtisanota kuusi kuukautta ennen vuokraoikeuden päättymistä. Vuokralaisella on etuosto-oikeus vuokra-alueeseen, mikäli kunta irtisanoo vuokraoikeuden myydäkseen alueen kolmannelle osapuolelle. Vuokraoikeus on myöhemmin siirtynyt Talman Lehtopuutarha Oy:lle, jonka elinkeinotoiminta on Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän mukaan päätynyt.

Vuokralaisen edustaja on pyytänyt vuokraoikeuden irtisanomista.

Kiinteistö 753-421-0004-0127 kuuluu Sipoon yleiskaava 2025:ssä keskustatoimintojen alueeseen merkinnällä C. Talman alueella tehdään tällä hetkellä asemakaavoitusta, mutta vuokraoikeuden kohteena oleva kiinteistö ei kuulu minkään vireillä olevan asemakaavan alueeseen. Sipoon kunta ei pääsääntöisesti myy asemakaavoitettua maata, eikä vuokraoikeuden kohteena olevaa aluetta olla tällä hetkellä myymässä. Kunnan intresseissä on saada alue haltuun kaavoituksen myöhempiä tarpeita varten.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää irtisanoa [REDACTED] kanssa 18.12.1992 solmitun, myöhemmin Talman Lehtopuutarha Oy:lle siirtyneen maanvuokrasopimuksen, koskien kiinteistöä 753-421-0004-0127 Sandväxel. Maanvuokrasopimus päättyy 10.10.2025. Päätöksellä vuokralainen ei vapaudu velvoitteista, jotka ovat syntyneet ennen 10.10.2025

Kommunstyrelsen beslutar att säga upp markarrendeavtalet som ingåtts med [REDACTED] 18.12.1992 beträffande 753-421-0004-0127 Sandväxel. Markarrendeavtal har ändrats till Talman Lehtopuutarha Ab . Markarrendeavtalet upphör 10.10.2025. Beslutet befriar inte arrenderaren från förpliktelser som har uppkommit före 10.10.2025.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 65

28.05.2025

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta kiinteistön 753-421-0004-0127 Sandväxel sijainti

**Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden hyväksyntä / Godkännande av Sibbo kommuns tomtöverlåtelseprinciper****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 66**

442/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen,
juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Kunta luovuttaa tontteja eri käyttötarkoituksiin (asuminen, yritystoiminta, asumisoikeus yms.) joko vuokraamalla tai myymällä. Tontinluovutusehdot ohjaavat tätä toimintaa ja tontinluovutusehtojen kautta ohjataan mm. rakentamisen aikataulua, maanvuokrausta ja lunastusperiaatteita.

Keskeiset muutokset tontinluovutusehdoissa ovat:

1. Rakentamisveloitteen aikarajat on määritelty eri tonttityypeille
2. Vuokra-aikojen pituudet on määritelty tonttien käyttötarkoituksen mukaan.
3. Lunastusperiaatteet ja vuokrien hyvitysperiaatteet on määritelty.
4. Vuokraoikeuden siirtämisen edellytykset on täsmennetty

Keskeiset muutokset on avattu alla:

1. Rakentamisvelvoite ja tontin luovutus kesto

Voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaan rakentamisvelvoite (pääsääntöisesti 3 vuotta) saattaa olla liian lyhyt erityisesti yhtiömuotoisessa rakentamisessa tai suuremmissa rakennushankkeissa. Päivitetyissä tontinluovutusehdoissa esitetään, että tontin vuokrataan kunnes rakentamisvelvoite on täyttynyt. Rakentamisveloitteen täyttyminen on siten määritelty eri tavalla eri tonttityypeille. Rakentamisveloitteen määräaika on 3 vuotta, ellei rakennushankkeen laajuuden vuoksi ole perusteltua soveltaa pidempää rakentamisvelvoiteaikaa. Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää rakentamisveloitteeseen lisäaikaa 1–2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään kaksi kertaa.

2. Vuokra-aikojen pituudet on määritelty tonttien käyttötarkoituksen mukaan

Päivitetyissä tontinluovutusperiaatteissa esitetään, että maanvuokrasopimus tehdään AO-tonteista, tai muuten yksityishenkilöille vuokrattavat tontit, 50 vuodeksi ja asunto-osakeyhtiöille vuokrattavat tontit 50–70 vuodeksi. Yritystonttien maanvuokrasopimukset tehdään 30 vuodeksi. Erityistapauksissa vuokra-aika voi olla pidempi kuin 30 vuotta.

3. Lunastusperiaatteet ja vuokrien hyvitysperiaatteet on määritelty.



Päivitettyissä tontinluovutusperiaatteissa esitetään, että mikäli vuokrasuhde ei jatku kunnan päätökseen perustuen, kunta on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat tontille rakennetut rakennukset vuokrasopimuksen mukaisesti. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arviosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

4. Vuokraoikeuden siirtämisen edellytykset on täsmennetty

Päivitettyissä tontinluovutusperiaatteissa esitetään, että kaikkiin maanvuokrasopimuksiin kirjataan vuokralaiselle oikeus siirtää vuokraoikeus kuntaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Uuden vuokralaisen on ilmoitettava vuokraoikeuden siirtymisestä kunnalle yhden kuukauden (1) kuluessa. Jos maanvuokrasopimus siirtyy kolmannelle kesken vuokranmaksukauden, kunta ei hyvitä vuokria maanvuokralaiselle, vaan heidän tulee keskenään sopia vuokranmaksusta.

Rakentamattoman tontin vuokraoikeus voidaan siirtää kuntaa kuulematta, mutta tällaisissa tapauksissa noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoiteaikaa.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että tontinluovutusperiaatteet hyväksytään liitteen 1 mukaisesti.

Markanvändningssektionen förelår åt kommunstyrelsen att tomtöverlåtelseprinciperna godkänns enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti että asia palautetaan valmisteluun.

Rasmus Lindroos ja Karl-Erik Oljemark kannattivat Kicka Lindroosin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus – 2 ääntä: Juhani Rantala ja Peter Nortamo

Kicka Lindroosin vastaehdotus – 5 ääntä: Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Tanja Åkerfelt ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 66

28.05.2025

Kicka Lindroos föreslog att ärendet återremitteras.

Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött motförslag, varvid omröstning var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag – 2 röst: Juhani Rantala och Peter Nortamo

Kicka Lindroos motförslag – 5 röster: Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Tanja Åkerfelt och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen godkände Kicka Lindroos motförslag.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen äänin 5–2.

Markanvändningssektionen godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 5–2.

Liitteet / Bilagor

Tontinluovutusperiaatteet_2025



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha, sopimuksen siirto ja päivitys / Avtal om inledande av detaljplanering, TM7 Karlsgård koloniträdgård, överföring och uppdatering av avtalet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 71

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / planlägningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Asemakaavatyö (TM7 Karlsgård siirtolapuutarha) on mukana Sipoon kaavoitusohjelmassa 2021-2025. Sopimusalueen länsiosa sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 A-alueella (asemakaavoitetta-vaksi tarkoitettu alue), ja itä- ja pohjoispuoliset osat Sipoon yleiskaavan 2025 MTH-alueella. Yleiskaavaa tarkentavassa Talman osayleiskaavassa (tullut voimaan 8.3.2017) sopimusalueen Kylänpääntien pohjoispuoliset osat on osoitettu MT-alueeksi (maatalousalue) ja tien eteläpuoliset osat M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue), joka on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita.

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Talman tulevan taajaman vapaa-ajantoimintoja laajentavan ja parantavan siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa pysyvää asutusta. Alueen toteutus tapahtuu kunnalle koituvien infra- ja mahdollisten palvelurakentamisen investointikustannusten osalta kustannusneutraalisti.

Sopimuksen sisältö:

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet sopimuksesta koskien asemakaavoituksen käynnistämistä. Tarvittaessa kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.1.2022 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 31.12.2022 mennessä.
2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun, mm. kuulutukset ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Kustannukset peritään, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
3. Kunta ohjaa asemakaavan laadintaa ja piirtää lopullisen kaavakartan ehdotusvaiheessa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman ja



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

luonnosvaiheen kaavakartan, joidenka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Päätös raukeaa 31.12.2021 mikäli molemmat osapuolet eivät ole allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling Ritva Tarvainen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun. Max von Hellens kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu palautusehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (5 kpl): Rasmus Lindroos, Mia Wikström, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Kikka Lindroos

Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Ritva Tarvainen, Max von Hellens

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-2.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

Ritva Tarvainen föreslog att ärendet remitteras för vidareberedning. Max von Hellens understödde Ritva Tarvainsens förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag om återremittering och att omröstning därför var påkallad. Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Ritva Tarvainsens förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (5 st): Rasmus Lindroos, Mia Wikström, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Kicka Lindroos

Ritva Tarvainsens förslag om remittering, "nej" (2 st): Ritva Tarvainen, Max von Hellen

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 5-2 beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände föredragandes förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.11.2021 § 348

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

Kommunstyrelsen beslutar godkänna ett avtal i enlighet med bilaga 1. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 57

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planläggningschef Eric
roselius eric.roselius(at)sipoo.fi

Asemakaava TM 7 Karlsgårdin siirtolapuutarha on kuulutettu vireille 24.2.2022 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.4.2023–2.6.2023. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen sopimuskumppani, J & O Tiimi Oy, on myynyt kiinteistön 753-421-1-122 Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle. Sopimus- ja vireillä olevan asemakaavan kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan kiinteistölle 753-421-1-122.

Kiinteistöä 753-421-1-122 koskevassa kauppakirjassa myyjä (J & O Tiimi Oy) ja ostaja (Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy) on sopinut asemakaavoituksesta mm. seuraavasti:

Ostaja vastaa kokonaisvaltaisesti kaavoitusprosessin eteenpäin viemisestä ja siitä syntyvistä kustannuksista.

Sekä

Asemakaavan vahvistaminen on tämän kaupan olennainen edellytys, minkä takia tämä kauppa purkautuu, mikäli asemakaavaa ei vahvisteta.

Kunnan ja J & O Tiimi Oy :n välillä solmitun asemakaavan käynnistämissopimuksen (KH 08.11.2021 § 348) mukaan:

Yhteistyökumppani ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Suostumuksesta päättää kunnanhallitus ja Yhteistyökumppani tulee hakea kirjallinen suostumus ennen sopimuksen siirtämistä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

sekä

Mikäli Yhteistyökumppani luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei Kunta ole kirjallisesti hyväksynyt siirron saajaa.

Näin ollen asemakaavoituksen jatkaminen uuden maanomistajan kanssa edellyttää kunnanhallituksen suostumuksen sopimuksen siirtämisestä.

Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy on lähestynyt kuntaa sähköpostitse 20.3.2025 ja ilmoittanut halukkuutensa jatkaa TM 7 Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavan laadintaa samoin tavoittein ja edellytyksin kuin kiinteistön edellinen omistaja sekä pyytänyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen siirtoa. Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy on toimittanut pyynnön yhteydessä selvityksen yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

Kunta on pitänyt erillisen neuvottelun ostajan ja myyjän kanssa koskien sopimustilannetta sekä kaavoituksen jatkamisen edellytyksistä.

Kunnan ja Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy :n kesken on kunnan aloitteesta sovittu sopimuksen päivityksistä. Päivitykset ovat lähinnä teknisluontoisia ja tarkentavat sopijaosapuolten vastuita ja velvoitteita, lähinnä maanomistajan osalta. Lisäksi sopimuksesta on poistettu niitä velvoitteita, jotka ovat toteuneet, eikä niistä ole nykytilanteessa tarvetta erikseen sopia. Muilta osin päivitetty sopimus vastaa luonteeltaan alkuperäistä sopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirron Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle liitteen 1 mukaisessa päivitetyssä muodossa. Sopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
2) valtuuttaa tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus.
3) valtuuttaa Kaavoituspäällikkö tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen allekirjoittamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1) godkänna överföringen av avtalet med J & O Tiimi Oy till Härmän liike-



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

ja lomahuoneistot Oy med uppdateringar i enlighet med bilaga 1. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.
2) befullmäktiga tomtchefen och planläggningschefen att underteckna avtalet enligt detta beslut.
3) befullmäktiga planläggningschefen att göra tekniska ändringar och korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Ritva Tarvainen ehdotti että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto kannatti pöydällepanoehdotusta yksimielisesti.

Ritva Tarvainen föreslog att ärendet bordläggs.

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen understödde bordläggningsförslaget enhälligt.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 67

1152/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö Eric Roselius
eric.roselius(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirron Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle liitteen 1 mukaisessa päivitetyssä muodossa. Sopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
2) valtuuttaa tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus.
3) valtuuttaa Kaavoituspäällikkö tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen allekirjoittamista.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna överföringen av avtalet med J & O Tiimi Oy till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy med uppdateringar i enlighet med bilaga 1. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.
- 2) befullmäktiga tomtchefen och planläggningschefen att underteckna avtalet enligt detta beslut.
- 3) befullmäktiga planläggningschefen att göra tekniska ändringar och korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) olla hyväksyttämättä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirtoa Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle.
- 2) Kehottaa kaavoitusyksikköä välittömästi ryhtymään valmistelevaan asemakaavan TM7 Karlsgård siirtolapuutarhan asemakaavan keskeyttämistä.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) att inte godkänna överföring av J & O Tiimis avtal till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy
- 2) uppmana enheten Planläggning att omedelbart inleda beredningen av avbrytandet av detaljplanen TM 7 Karlsgårds koloniträdgård

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) olla hyväksyttämättä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirtoa Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle.
- 2) Kehottaa kaavoitusyksikköä välittömästi ryhtymään valmistelevaan asemakaavan TM7 Karlsgård siirtolapuutarhan asemakaavan keskeyttämistä.

Markanvändningssektionen beslutade föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) att inte godkänna överföring av J & O Tiimis avtal till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	28.05.2025

2) uppmånat enheten Planläggning att omedelbart inleda beredningen av
avbrytandet av detaljplanen TM 7 Karlsgårds koloniträdgård

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha
Liite Bilaga 2 - Sopimusalue, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 68

28.05.2025

E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos / E5 Detaljplan för Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 68

296/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: kaavasuunnittelija / planläggare, Jaakko Heikkilä,
jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Asemakaava sijoittuu käytännössä kokonaan kunnan omistuksessa olevalle maalle.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 28.11.2024.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Asemakaavan kuvaus

Noin 27,5 ha laajuinen asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Söderkullan eteläpuolella, Porvoonväylän kyljessä. Asemakaavatyön ensisijaisena tarkoituksena on tutkia työpaikka-alueen rakentamisen edellytykset Porvoonväylän eteläpuoleisella Hangelbyn peltoalueella. Yritysten sijoittumisella alueelle tavoitellaan tuloja yhteisö-, kiinteistö- ja kuntaverotuksen, sekä tonttien myynti- ja vuokratulojen muodossa.

Kaavassa tutkitaan myös edellytykset rakentaa ensimmäinen osa Sipoon yleiskaavassa 2025 varatusta poikittaistieyhteydestä Kalkkirannantieltä länteen Eriksnäsintielle. Tieyhteyden loppuosa on tarkoitus toteuttaa toisen, myöhemmin toteutettavan asemakaavan yhteydessä.

Lisäksi kaavassa tutkitaan Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2006) inventoidun Hangelbyn viljelymaiseman mahdollinen suojeluarvo.

Korttelitehokkuutena on tutkittu tehokkuutta noin $e=0,5$. Tehokkuus mahdollistaa yhteensä noin 43 000 k-m² rakennusoikeutta toimitilarakentamista (KTY-3) varten.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisin viivytys- ja imeytysratkaisuin. Hulevesirakenteiden mitoitus koskevat kaavamääräykset tarkennetaan asemakaavaehdotukseen. Alueelle laaditaan luontoselvitys kaavan



ehdotusvaiheessa. Lisäksi alueelle tullaan tarvittaessa laatimaan meluselvitys sekä ilmastovaikutusten arviointi.

Suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Hanke edistää Sipoon kunnan strategisia tavoitteita mahdollistamalla uusien yritystonttien sijoittumisen saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä olisi positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuisi laskennallisesti kaavan toteutuessa yli 300 uutta työpaikkaa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Porvoon museo
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- GasGrid Finland Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa E5 Hangelbyn työpaikka-alue I asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 68

28.05.2025

rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för E5 Hangelby arbetsplatsområde I, i enlighet med lagen om områdesanvändning 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos, kaavakartta / E5 Hangelby arbetsplatsområde, detaljplanutkast, plankarta

Liite Bilaga 2 - E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos, kaavaselostus / E5 Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast, planbeskrivning

Liite Bilaga 3 - E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos, kaavaselostuksen liitteet / E5 Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast, planbeskrivnings bilagor



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 69

28.05.2025

Kiinteistönluovutukset / Fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 69**

79/00.00.01.03/2025

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee kiinteistönluovutukset tiedoksi.
Markanvändningssektionen antecknar fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi kiinteistönluovutukset tiedoksi.
Markanvändningssektionen antecknade fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 70

28.05.2025

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 70

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar översikt om aktuella ärenden för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi ajankohtaisasiat tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknade de aktuella ärendena för kännedom.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 71

28.05.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 71**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.