

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen**

Aika / Tid 09.10.2025 klo 16:30 - 20:30**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus / Sockengården A 2.vån. Focus**Käsittellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 22	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet laglighet och beslutförhet	4
§ 23	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 24	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 25	G 28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos / G28 Generalplan för Sibbo 2050, planutkast	7
§ 26	Pronssinen Yrittäjälippu vuosille 2025-2026 / Brons Företagarflagga för åren 2025-2026	14
§ 27	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	15
§ 28	Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-0004-1938, TT Estate Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-0004-1938, TT Estate Oy	16
§ 29	Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-4-1863, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-4-1863, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky och YIT Housing Oy	19
§ 30	Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2025 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2025	22
§ 31	Kaavoituskatsaus 2025 ja kaavoitusohjelma 2025-2027 / Planläggningsöversikt 2025 och planläggningsprogram 2025- 2027	25
§ 32	Ilmoitusasiat / Delgivningar	27



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Andersson Martin	16:30 - 20:30	puheenjohtaja/ordförande	
	Rissanen Sari	16:30 - 20:30	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Nyberg Kasper	16:30 - 20:30	jäsen/ledamot	
	Rauvanto-Eriksson Sari	16:30 - 20:30	jäsen/ledamot	
	Oksanen Ari	16:30 - 18:03	jäsen/ledamot	§ 22 - 25 (osittain / delvis)
Poissa/ Frånvarande	Möller Ada			
	Petäkoski Pekka Tarvainen Ritva			
Muu/ Övriga	Granqvist Jack	16:30 - 20:30	nuorisovaltuustajajäsen/ungdomsfullmäktig	
	Lankinen Juhani	16:30 - 20:30	esittelijä/föredragande	
	Roselius Eric	16:30 - 20:30	esittelijä/föredragande	
	Piilo Henna	16:30 - 20:30	esittelijä/föredragande	
	Korhonen Nele	16:30 - 20:30	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderholm Dennis	16:30 - 17:51	asiantuntija/sakkunnig	§ 22 - 25 (osittain / delvis)
	Norppa Miika	16:30 - 18:40	asiantuntija/sakkunnig	§ 22 - 25
	Korppi Maiju	16:30 - 20:30	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Kujanpää Jonas	16:30 - 20:30	tekninen sihteeri/teknisk sekreterare	

Allekirjoitukset
UnderskriftMartin Andersson
puheenjohtaja
ordförandeMaiju Korppi
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 22 - 32

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokoll elektroniskt
justerat



Kasper Nyberg
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Sari Rauvanto-Eriksson
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
17.10.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 17.10.2025.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 22
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 22****Päätös / Beslut**

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Det konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 23
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 23****Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Nyberg Kasper ja Sari Rauvanto-Eriksson.

Till protokolljusterare valdes Nyberg Kasper och Sari Rauvanto-Eriksson.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 24
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 24****Päätös / Beslut**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi esityslistan yksimielisesti seuraavilla muutoksilla:

- Asia "Pronssinen Yrittäjälippu vuosille 2025-2026" lisättiin esityslistalle kokouksessa. Asia käsiteltiin kokouksen viidentenä asiana.
- Asia 9 "G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos" käsiteltiin kokouksen neljäntenä asiana.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragningslistan med följande ändringar:

- Ärendet "Brons Företagarflagga för åren 2025-2026" lades till föredragningslistan på sammanträdet. Ärendet behandlades som femte ärende på sammanträdet.
- Ärende 9 "G28 Generalplan för Sibbo 2050, planutkast" behandlades som fjärde ärende vid sammanträdet.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 25
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

G 28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos / G28 Generalplan för Sibbo 2050, planutkast

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 25

889/10.02.02/2022

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa,
miika.norppa(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Koko kunnan yleiskaavan päivittäminen on käynnistetty kaavoitusohjelmassa vuosille 2021–2025 (kh 27.04.2021).

Yleiskaava kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.12.2022. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla ja paikallislehdissä 15.12 ja 16.12.2022 (Sipoon Sanomat, Östnyland). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.12.2022–15.01.2023 Sipoonfon toimipisteissä Nikkilässä ja Söderkullassa ja on nähtävillä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Aloituvaiheessa, joulutammikuussa 2022–2023, toteutettiin Sipoon tarina 2050 -kuntalaiskysely, johon saatiin 543 vastausta.

Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 27.3.2023.

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) järjestettiin ELY-keskuksen kanssa 4.5.2023. Lisäksi järjestettiin ELY-keskuksen kanssa erillinen työkokous 13.04.2023.

Yleiskaavan rakennemallien nähtäville asettamisesta päätettiin kunnanhallituksessa 22.5.2023. Rakennemallit olivat nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja infopisteissä 15.6.2023–15.9.2023. Saman ajan oli avoinna verkkokysely rakennusmalleista. Verkkokyselyyn vastasi 200 ihmistä. Rakennemallien asukastilaisuudet järjestettiin 10.8.2023, 15.8.2023, 17.8.2023, 24.8.2023, 31.8.2023, 5.9.2023 ja 12.9.2023. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 237 ihmistä. Rakennemalleista saatiin viisitoista kirjaamoon jätettyä mielipidettä asukkailta sekä kuusitoista lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

Rakennemallisynteesin luonnosta esiteltiin Sipoon päättäjille infotilaisuudessa 13.12.2023. Lisäksi päättäjille järjestettiin rakennemallisynteesin työpajatilaisuus 29.1.2024.

Verkkokyselyyn vastaukset, kirjallisesti ja tilaisuuksissa annetut asukasmielipiteet, viranomaisilta ja yhdistyksiltä saadut lausunnot sekä päättäjätöypajatilaisuuden kommentit huomioitiin rakennemallisynteesin laadinnassa. Rakennemallisynteesi hyväksyttiin kunnanhallituksessa 29.4.2024.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Marknävändnings- och
näringslivssektionen

§ 25

09.10.2025

Yleiskaavaluonnoksesta järjestettiin maankäyttö- ja elinkeinojaostolle ja kunnanhallitukselle 24.3.2025 työpaja, josta saadut kommentit huomioitiin yleiskaavaluonnoksen viimeistelyssä.

Osana kaavan valmistelua on laadittu muun muassa luontoarvotarkastelu ja kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Selvitykset ja vaikutusten arvioinnit täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on laatia päivitys Sipoon yleiskaava 2025:lle. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena mittakaavassa 1:45 000.

Uusi yleiskaava on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavatyön tavoitteena on esittää kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitetila ja ohjata kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita.

Yleiskaavassa otetaan lisäksi huomioon maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaaliminen sekä viheryhteyksien ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Yleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon kunnan asettamat strategiset tavoitteet, kuten Sipoon strategia 2022–2025 sekä yleiskaavan tavoitteet ja rakennemallisynteesi.

Vuosien 2024–2035 MAL-sopimuksen toimenpiteet luovat edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön yhteensovittamiselle. MAL-sopimuksella edistetään Helsingin seudun kestävä kasvua kehittämällä valtion ja kuntien yhteistyönä vähäpäästöistä ja kestävä yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen ehkäisemiseksi, elinkeinoelämän elinvoimaisuutta, liikenneturvallisuutta, liikennejärjestelmän digitalisaatiota sekä tarpeita vastaavaa asuntokaavoitusta ja -tuotantoa. Tavoitteena on myös torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asutokannan monipuolisuutta.

Sipoon osalta Kerava-Nikkilä-rata on MAL-sopimuksessa merkitty vuosien 2028–2031 investointihankkeeksi. Radan toteuttamisen edellyttämä väestönkasvu on yleiskaavassa otettu huomioon kunnan väestönkasvutavoitteen mukaisena kasvuna sekä rakennemallisynteesin mukaisena väestönkasvun painopisteen ohjaamisena Nikkilän ja Talman alueelle seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Kaavoitusprosessin vaihe



Yleiskaavasta on laadittu luonnos alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen sisältö

Kaavaratkaisu pohjautuu kunnanhallituksen 27.3.2023 hyväksymiin yleiskaavan tavoitteisiin ja 29.4.2024 hyväksymään rakennemallisynteesiin. Suunnittelussa on otettu huomioon muun maankäytön suunnittelun, kuten maakuntakaavoituksen, Sipoon ja naapurikuntien kaavoituksen sekä MAL-sopimuksen, esiin nostamat näkökulmat, päätökset, suositukset ja tavoitteet.

Yleiskaava koskee koko kunnan aluetta. Yleiskaava ei kumoa kokonaisia osayleiskaavoja, vaan osayleiskaavat jäävät voimaan. Yleiskaava kumoo Boxin kylätaajaman osayleiskaavan Boxin työpaikka-alueella ja sen ympäristössä. Yleiskaavan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde -merkintä kumooa voimassa olevien osayleiskaavojen rakennussuojelumerkinnät. Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä täydentää osayleiskaavojen vastaavia merkintöjä. Osayleiskaavojen alueille on osoitettu lisäksi muitakin uusia reitti- ja ominaisuusmerkintöjä kokonaisuuden hahmottamiseksi. Nämä merkinnät eivät kuitenkaan ole oikeusvaikutteisia, eivätkä ne kumoa osayleiskaavojen ratkaisuja milteenkään osin. Osayleiskaavat on esitetty yleiskaavakartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia osayleiskaavojen ollessa voimassa. Pohjois-Paippisten sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån alueiden yleiskaavalliset kysymykset on tarkoitettu ratkaista valmisteilla olevissa osayleiskaavoissa tarkemmalla tasolla.

Uudessa yleiskaavassa keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueiden laajuudet on säilytetty pääsääntöisesti entisellään, kuten myös pääasiassa kyläalueiden ja haja-asutusalueiden alueet. Taajamatoimintojen aluetta on laajennettu Majvikin, Västerskogin ja Bergkullan alueilla maakuntakaavan mukaisesti, ja pienennetty Hitån suunnalla Porvoonväylän varrella, missä sitä on osin muutettu kylämerkinnäksi. Myös Antbackassa on muutettu taajamatoimintojen aluetta kyläalueeksi. Taajama- ja keskustatoimintojen alueilla on joitakin alueellisia muutoksia myös Söderkullassa ja Nikkilässä. Molemmissa on myös osoitettu merkittävimmät lähivirkistysalueet. Majvikin alueelta lähivirkistysalueita osoitetaan ehdotusvaiheessa. Hitån, Eriksnäsin ja Savijärven alueille on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintää. Hitån ja Eriksnäsin alueelle on osoitettu laajat yhtenäiset metsäalueet/ metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä -merkintää. Jälkimmäistä merkintää on sijoitettu myös saariston ja rannikon osayleiskaavassa Löparöhön merkitylle selvitysalueelle. Useiden kaavamerkintöjen määräyksiä on tarkennettu muun muassa maakuntakaavan mukaan. Söderkullan aluetta on suunniteltu Söderkullan kaavarunkotyön kanssa yhteistyössä.



Yleiskaava on päivitetty vastaamaan voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä huomioimaan muita nykyisen yleiskaavan voimaantulon jälkeen toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa muutokset tavoitellun raideliikennejärjestelmän ja siihen kytkettävän maankäytön ratkaisuihin sekä kestävän liikkumisen korostuminen. Yleiskaavaa on myös ajantasaistettu yleiskaavaa varten laadittujen luontoselvityksen sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitysten päivitysten sekä tuoreiden paikkatietoaineistojen mukaisesti. Työpaikka-alueiden riittävyyden turvaamiseen on kiinnitetty huomiota kasvattamalla työpaikka-alueiden lukumäärää yhdellä Nikkilässä, lisäämällä työpaikka-alueet Svartbölen Jokivarrentien varrelle ja Västerskogiin Porvoonväylän varrelle sekä laajentamalla kolme olemassaolevaa työpaikka-aluetta (Bastukärr, Stormossa, Box). Myrakseen rakennemallisynteesissä sijoitettavaksi suunniteltu työpaikka-alue on yleiskaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä poistettu alueen merkittäväksi määritellyn tulvariskin vuoksi. Lisäksi alueella on asutusta sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn Suuren Rantatien linjaus. Eriksnäs ja Löparön selvitysalueille, Hitån ja Majvikin yleiskaavallisille aukkopaikoille sekä aiemmin yleiskaavoittamattomille Granön ja Käringholmenin saarille on laadittu kaavamerkinnot. Maa-ainesten ottoaluetta on vedetty hieman kauemmas Pornaisten kunnanrajasta. Monen alueen kaavamerkinnot tarkentuvat yleiskaavan selvitysten valmistumisen myötä ehdotusvaiheessa.

Mitoituksen osalta korttelitehokkuuden on keskustatoimintojen alueella määriteltävä olevan ”tyypillisesti yli 0,6”, taajamatoimintojen alueella ”tyypillisesti 0,3...0,7” ja kyläalueilla ”pääasiassa alle 0,1”.

Yleiskaava on laadittu myös verkkopohjaisena. Verkkopohjaisen yleiskaavan etuna on käyttöliittymä, jossa yleiskaavakartalla näkyvien karttatasojen määrää mahdollista säätää kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Yleiskaavassa on kolme oikeusvaikutteista teemakarttaa sekä ei-oikeusvaikutteinen yhdistelmäkartta.

Yleiskaavassa kunnan väestönkasvuksi on vuoteen 2050 mennessä rakennemallisynteesin mukaisesti määriteltävä 17 000 asukasta, josta Nikkilään suuntautuisi noin 5 300 asukasta, Söderkullaan 4 300 asukasta, Talmaan 3 800 asukasta ja muille alueille (sisältäen osayleiskaava-alueet) 3 600 asukasta.

Lausunnonantajat

Yleiskaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 25

09.10.2025

- Gasgrid Finland Oy
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Rosk'n Roll
- Porvoon museo
- Metsähallitus
- Suomen metsäkeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Helsingin kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Mäntsälän kaupunki
- Pornaisten kunta
- Porvoon kaupunki
- Tuusulan kunta
- Vantaan kaupunki
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry
- Saaristovaltuuskunta
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon Omakotiyhdistys
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäälikkö / Planläggningschef Roselius Eric Kaavoituspäälikkö /
Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaava 2050, kaava G28, valmisteluaineisto (sis. yleiskaavaluonnos ja sitä koskevan aineisto) asetetaan nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att lägga fram beredningsmaterialet (generalplanutkast med gällande material) för G28 Sibbo generalplan 2050 i enlighet med lag om områdesanvändning (62 §) och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet innan det läggs fram.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 25

09.10.2025

Käsittely / Behandling

Puheenjohtaja Andersson ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavin evästyksin:

Yleiskaavan tulee kohdella kuntalaisia ja kyliä yhtäläisesti. Kantatilaperiaatteen käytöstä luovutaan. Yleiskaavassa rakennuspaikat asemakaavojen ulkopuolella määräytyvät rakentamislain ja rakennusjärjestyksen mukaan. Voimassa olevien osayleiskaavojen osalta ei enää sovelleta kantatilaan perustuvia mitoitusperusteita. Kylien kasvulle voidaan asettaa kasvurajat. Yleiskaavaehdotuksen asukasmitoitus on ylimitoitettu. Yleiskaava tulisi mahdollistaa kasvua enintään 12 500:lle uudelle asukkaalle. Tämä tarkoittaisi 500 asukasta lisää/vuosi. Lyhennetään pikaraitotien linjaus Majvikiin. Mahdollistetaan enemmän rakentamista Hitässa.

Kasper Nyberg ja Sari Rissanen kannattivat puheenjohtaja Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja Andersson totesi, että palautusehdotusta kannatettiin yksimielisesti.

Ordförande Andersson föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande anvisning:

Generalplanen ska behandla kommuninvånarna och byarna på ett likvärdigt sätt. Kommunen avstår från stomlägenhetsprincipen. I generalplanen bestäms byggplatserna utanför detaljplaneområdena enligt bygglagen och byggnadsordningen. Dimensioneringar som baserar sig på stomlägenhetsprincipen tillämpas inte längre för de gällande delgeneralplanerna. Byarnas tillväxt kan begränsas med tillväxtgränser. Invånarantalet i förslaget till generalplanen är överdimensionerat. Generalplanen skulle möjliggöra en tillväxt på högst 12 500 nya invånare. Detta skulle betyda 500 nya invånare per år. Linjedragningen för en snabbspårväg förkortas till Majvik. Mer byggande möjliggörs i Hitå.

Kasper Nyberg och Sari Rissanen understödde ordförande Anderssons förslag.

Ordförande Andersson konstaterade att förslaget att återremittera ärendet understöddes enhälligt.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 25
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

- Liite Bilaga 1 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 1
- Liite Bilaga 2 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 2
- Liite Bilaga 3 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 3
- Liite Bilaga 4 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 4
- Liite Bilaga 5 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, yleiskaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite Bilaga 6 - G28 Sibbo generalplan 2050, planutkast, planbestämmelser- och beteckningar
- Liite Bilaga 7 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavaselostus
- Liite Bilaga 8 - G28 Sibbo generalplan 2050, planutkast, planbeskrivning
- Liite Bilaga 9 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavaselostuksen liitteet
- Liite Bilaga 10 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, luontoarvotarkastelu
- Liite Bilaga 11 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys
- Liite Bilaga 12 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaupan palveluverkkoselvitys
- Liite Bilaga 13 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, rakennemallisynteesin hyväksyntä _G28 Generalplan för Sibbo 2050, godkännande av strukturmodellsyntes
- Liite Bilaga 14 - Sipoon yleiskaavan, G28, rakennemallivaihtoehtojen nähtävälle asettaminen _ Framläggandet av strukturmodellalternativ av Generalplan för Sibbo, G28
- Liite Bilaga 15 - Sipoon yleiskaavan, G28, suunnittelutavoitteet _ Planeringsmål för Generalplan för Sibbo, G28



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 26

09.10.2025

Pronssinen Yrittäjälippu vuosille 2025-2026 / Brons Företagarflagga för åren 2025-2026**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 26**

1011/14.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Henna Piilo, henna.piilo(at)sipoo.fi

Uudenmaan Yrittäjät jakaa alueellaan toimiville kunnille joka toinen vuosi Yrittäjälipun. Yrittäjälipuissa arvioidaan kunnan yritysmyönteistä elinkeinopolitiikkaa, yhteydenpitoa yrityksiin, yrittäjämönteisiä hankintoja sekä kunnan yleistä yrittäjämönteisyyttä. Yrittäjälippu toimii konkreettisena työkaluna sekä vuoropuhelun välineenä. Yrityslippujen arviointi tehdään yhteistyössä kunnan edustajien sekä yrittäjäjärjestön edustajien kanssa. Yrityslipun voi saada kultaisena, hopeisena, tai pronssisena.

9.10.2025 järjestetyssä Uudenmaan elinkeinoseminaarissa on jaettu kunnille uudet Yritysliput vuosille 2025-2026. Sipoolle on myönnetty pronssinen lippu. Elinkeinoseminaarissa jaettiin yhteensä 19 yrityslippua, joista 5 oli pronssisia lippuja, 2 hopeisia lippuja sekä 12 kultaista lippua. Vuonna 2023 Sipoolle myönnettiin kultainen yrityslippu.

Esittelijä / Föredragande Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsee asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknar ärendet för kännedom.

Käsittely / Behandling Ennen tämän asian käsittelyä pidettiin kokoustauko klo 18.34-18.45.

Innan detta ärende behandlades hölls en paus i sammanträdet kl. 18.34-18.45.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsi asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 27
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 27**

Elinkeinoasioista vastaava päällikkö antaa katsauksen ajankohtaisista asioista jaostolle.

Esittelijä / Föredragande Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Henna Piilo

Ehdotus / Förslag

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.

Näringslivstjänsternas aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsi asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 28
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

**Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-0004-1938, TT Estate Oy /
Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-0004-1938, TT Estate Oy**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 28

931/10.00.00/2025

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

Sipoon kunta on vuokrannut kunnanhallituksen päätöksellä 6.6.2022 § 207 noin 2983 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-419-0004-1800 BONDASÄNG ja 1871 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-414-0004-1801 SÖDERKULLA INDUSTRI PARK. Määräala lohkottiin omaksi kiinteistöksi kaupanteon jälkeen, jossa sille määritettiin oma kiinteistötunnus 753-419-0004-1938.

Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 28.9.2022. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä ehto rakentamisvelvoitteen kolmen (3) vuoden määräajasta umpeutui 28.9.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta vuokranantajana voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % tontin vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä olevasta markkinahinnasta eli 16 746 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli maanvuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % eli 16 746 euroa ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta eli 16 746 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

TT Estate Oy jätti 19.9.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi kahden (2) vuoden ajaksi eli 28.9.2027 asti. Vuokralainen hakemuksessaan vedonnut rakennusalan vaikeaan suhdanteeseen. Kohdetta on ennakkomarkkinoitu vuosien 2023 ja 2024 aikana ja pyritty käynnistämään hanke, mutta varausasteet ovat jääneet vaadittavista tasoista, jotta hanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulla tavalla. Ennakkomarkkinointi on aloitettu uudestaan vuoden 2025 aikana.

Markkinatilanne on ollut myös haastava, mutta vuokralainen on kuitenkin toiminut aktiivisesti asian edistämiseksi. Tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuoden, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä. Samalla maanvuokrasopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä siirtyy rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vastaavilta osin.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 26 § mukaan helpotuksen tai vapautuksen myöntämistä yksittäistapauksissa kunnalle tulevan



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 28
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta, kun helpotuksen tai vapautuksen määrä on enintään 100 000 euroa, ja jos helpotuksen tai vapautuksen myöntäminen ei kuulu jonkin muun toimielimen toimivaltaan.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 36 §:n mukaan kunnanhallitus voi siirtää edelleen tässä tarkoitettua toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselleen. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että TT Estate Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 28.9.2026 asti ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Jo erääntynyttä sopimussakkoa ei peritä, jos rakentamisvelvoite on täytetty 28.9.2026 mennessä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 28.9.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 28.9.2026 mennessä TT Estate Oy:n esittämässä aikataulussa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 9.1.2026. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av TT Estate Oy förlängs till 28.9.2026 och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Det redan förfallna avtalsvitet tas inte ut om byggnadsförpliktelsen uppfylls senast 28.9.2026.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av byggnadsförpliktelsen till 28.9.2027 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet har framskridit enligt planen den 28.9.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det Avtalet ska skrivas under senast 9.1.2026. Annars upphör detta beslut att gälla och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 28
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 – Maanvuokrasopimus TT Estate Oy

Liite / Bilaga 2 – Sopimusluonnos TT Estate Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 29
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentäminen kiinteistöllä 753-419-4-1863, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-4-1863, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky och YIT Housing Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 29

927/10.00.00/2025

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

Sipoon kunta on myynyt kunnanhallituksen päätöksellä 18.6.2019 § 218 kiinteistöistä 753-419-0004-1604 SÖDERKULLA ja 753-414-0001-0136 EUTAS lohkottavan tontin 3 korttelista 592 (nykyinen korttelitunnus 21114). Määräalat lohkottiin omaksi kiinteistöksi kaupanteon jälkeen, jossa sille määritettiin oma kiinteistötunnus 753-419-4-1863. Kauppakirjassa sovittiin, että Ålandsbanken Lunastustontti I Ky toimii ostajana ja YIT Suomi Oy (nykyisin YIT Housing Oy) toimii hankkeen toteuttajana.

Kauppakirja allekirjoitettiin 21.12.2021. Kauppakirjaan sisältyvä ehto rakentamisvelvoitteen kolmen (3) vuoden määräajasta on umpeutunut 21.12.2024. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan toteuttaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 33 000 euroa määrääjän umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 6 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % kauppahinnasta eli 49 500 euroa ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % kauppahinnasta eli 66 000 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy ovat jättäneet 13.8.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentämiseksi 28.7.2029 asti sekä sopimussakon siirtämistä vastaavilta osin suhteessa rakentamisvelvoitteen määräaikaan. Hakijat ovat hakemuksessaan vedonneet asuntomarkkinoiden haastavaan tilanteeseen, kuluttajakysynnän ollessa matalalla tasolla uudisasuntotuotannossa. Kohdetta on ennakkomarkkinoitu ja pyritty käynnistämään hanke, mutta varausasteet ovat jääneet vaadittavista tasoista, jolloin hankkeen toteutus voitaisiin käynnistää. YIT Housing Oy on hakenut myönnetyn rakennusluvan jatkoa ja sille on myönnetty jatkoaikaa siten, että rakentaminen on aloitettava 28.7.2027 mennessä ja rakentaminen on saatettava loppuun 28.7.2029 mennessä.

Toteuttaja on pyrkinyt käynnistämään hanketta muun muassa ennakkomarkkinoinneilla syksyllä 2022 ja 2023, ja hanke on menossa uudelleen ennakkomarkkinointiin syksyllä 2025. Markkinatilanne on ollut myös haastava. Toteuttaja on kuitenkin toiminut aktiivisesti asian edistämiseksi. Tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkaampaa



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 29
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuoden, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 26 §:n mukaan helpotuksen tai vapautuksen myöntämistä yksittäistapauksissa kunnalle tulevan julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta, kun helpotuksen tai vapautuksen määrä on enintään 100 000 euroa, ja jos helpotuksen tai vapautuksen myöntäminen ei kuulu jonkin muun toimielimen toimivaltaan.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 36 §:n mukaan kunnanhallitus voi siirtää edelleen tässä tarkoitettua toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselleen. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 21.12.2026 asti ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Jo erääntynyttä sopimussakkoa ei peritä, jos rakentamisvelvoite on täytetty 21.12.2026 mennessä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 21.12.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 21.12.2026 mennessä YIT Housing Oy:n esittämässä aikataulussa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 9.1.2026. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy förlängs till 21.12.2026 och avtalsvitet seanreläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Det redan förfallna avtalsvitet tas inte ut om byggnadsförpliktelsen uppfylls senast 21.12.2026.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 21.12.2027 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet har framskridit enligt planen den 21.12.2026.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 29
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det. Avtalet ska skrivas under senast 9.1.2026. Annars upphör detta beslut att gälla och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 – Kauppakirja Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy

Liite / Bilaga 2 – Sopimusluonnos Ålandsbanken Lunastustontti I Ky ja YIT Housing Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 30
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2025 / Planlägnings- och planändringsinitiativ 2025

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 30

978/10.02.03/2025

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

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemalleen maalle. Ennen aloitteen tekoa tulee kaavan tai kaavamuutoksen mahdollisuudesta keskustella kaavoituspäällikön kanssa. Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan Sipoon kunnan kirjaamoon.

Kunnanhallitus päättää vuosittain kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavatoista tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä. Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavamuutokset edellyttävät sopimusta kunnan kanssa. Ennen kaavatyön käynnistämistä tehdään ns. kaavoituksen käynnistämissopimus ja viimeistään ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee olla hyväksytty kunnan ja maanomistajan välinen maankäytösopimus, jossa on sovittu yksityiskohtaisesti kaava-aloitteen tehneen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin Sipoon kunnalle. Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei peritä maksua, mutta kaikista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja.

Vuoden aikana tulleet kaavoitusaloitteet

-Asemakaava kiinteistöt 753-421-4-97, Västerängen sekä 753-421-5-309, Tähtelä

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Talman osayleiskaavan AP -1-alueella. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa pien-, rivi-, ja kerrostalorakentamista, noin 17 000 m² edestä ja tavoitteellinen aluetehokkuus noin e= 0.3-0.4. Alustavien suunnitelmien perusteella hanke on Talman osayleiskaavan mukainen.

Talman osayleiskaavan toteutuminen on viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta, eikä näin ollen alueelle olla suunniteltu tai toteutettua tarvittavia infraratkaisuja. Ennen kaavan mahdollista toteuttamista tulisi luultavasti Vainikontie/Talman keskustan kokoojakatu olla toteutettu. Molemmat katuyhteydet edellyttävät junaradan alitusten/ylitysten toteuttamista. Nykyarvion mukaan suunnittelu kysesisten Talman osayleiskaavan mukaisten yhteyksien voisi tapahtua vuosina 2025-2030 ja toteutus vuosina 2030-2035.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 30

09.10.2025

Asemakaavahanke jätetään toistaiseksi kaavoitusohjelmassa ohjelmakauden ulkopuolelle. Hanketta on kuitenkin mahdollista edistää, mikäli muu Talman kaavoitus etenee suunniteltua nopeammin tai hankealueen tieyhteyksille löydetään vaihtoehtoinen ratkaisu.

-Asemakaavamuutos N58 K11001 T4

Hanke poistetaan kaavoitusohjelmasta.

Asemakaavamuutos koskee yksityistä liikekiinteistöä 753-432-002-0176 Nikkilässä, on otettu kunnan kaavoitusohjelmaan maanomistajan aloitteesta vuonna 2022. Hankkeen tavoitteena on ollut korttelin tehokkaampi rakentaminen. Hanke nostettiin ns. parkkipaikalta aktiivisesti edistettävien kaavojen joukkoon vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa, tarkoituksena käynnistää kaavatyö vuoden 2025 aikana. Kiinteistön maanomistajien edustajiin on oltu yhteydessä ensin puhelimitse ja myöhemmin kirjallisesti, pyytäen ilmoittamaan halukkuudesta käynnistää kaavoitus, jos hanke on edelleen ajankohtainen. Kirjeeseen ei saatu vastausta reilun kahden kuukauden määräajassa tai sen jälkeen, eivätkä puhelimitse tavoitetut maanomistajat olleet aikeissa edistää hanketta. Asemakavaahanketta ei ole kuulutettu vireille eikä kunnan ja maanomistajan kanssa olla solmittu kaavoituksenkäynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että:

1) seuraava kaavamuutosaloite lisätään kaavoitusohjelmaan ohjelmakauden ulkopuolisena hankkeena: Asemakaava kiinteistöt 753-421-4-97 sekä 753-421-5-309

2) seuraava kaavamuutos poistetaan kaavoitusohjelmasta:
Asemakaavamuutos N58 K11001 T4

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att:

1) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsprogrammets utanför programperioden: Detaljplan för fastigheterna 753-421-4-97 samt 753-421-5-309

2) följande detaljplanändring tas bort från planläggningsprogrammet:
Detaljplanändring N58 K11001 T4

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

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

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 30
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt
föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 31
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Kaavoituskatsaus 2025 ja kaavoitusohjelma 2025-2027 / Planläggningsöversikt 2025 och planläggningsprogram 2025-2027

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 31

975/10.02.07/2025

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusasiantuntija / planläggningsexpert Nele Korhonen, nele.korhonen(at)sipoo.fi

Vuosittain julkaistava Sipoon kunnan kaavoituskatsaus ja -ohjelma on laadittu interaktiivisen tarinakartan muotoon. Tarinakartta on verkkojulkaisu, jossa hyödynnetään selattavia kartoja, tekstiä ja kuvia. Lisäksi julkaisusta on tuotettu ulkoasultaan pelkistetympi, mutta tekstisisällöltään samanlainen pdf-versio tulostettavaksi ja arkistoitavaksi (liitteet).

Kaavoituskatsaukseen on koottu edellisen katsauksen julkaisun jälkeen hyväksytyt, voimaan tulleet ja keskeytetyt, sekä vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet kunnassa ja maakunnan liitossa alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisesti. Lisäksi on esitetty arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoitusohjelmaosiossa on esitetty Sipoon kaavoituksen lähivuosien työohjelma. Ohjelma sisältää meneillään olevien ja vuosina 2026 ja 2027 käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arviot suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden tarkka sisältö määritellään kyseisen kaavan laadinnan yhteydessä, ei kaavoitusohjelmassa.

Kaavoitushankkeiden priorisointi ja ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta ja strategiaan tavoitteisiin vastaamisesta, maapoliittisesta valmiudesta viedä kaavaa eteenpäin, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoituksen resursseista. Esitetty valmisteluaikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki kaavojen aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Osa edellisten vuosien kaavoitusohjelmien kaavahankkeista on jätetty kaavoitusohjelman ulkopuolelle, sillä niiden edistämiseksi ei ole nähty olevan edellytyksiä tämän ohjelmakauden aikana. Hankkeet on kuitenkin listattu ohjelman lopussa ja niitä voidaan nostaa aktiiviseen työstöön tilanteen muuttuessa kaavoituksen resurssit huomioiden.

Sipoon kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2025 (ehdotus 2.10.2025) on luettavissa suomeksi osoitteessa:

<https://arcgisportal.sipoo.fi/portal/apps/storymaps/stories/9fc3dbfe33404d80aa48befcbe7348ce>



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 31

09.10.2025

ja ruotsiksi osoitteessa:

<https://arcgisportal.sipoo.fi/portal/apps/storymaps/stories/3b9c310910a64afe9a3c86aa2a27a2bf>

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2025-2027 sekä merkitsee tiedoksi Kaavoituskatsauksen 2025.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planläggningsprogrammet 2025-2027 för Sibbo kommun samt antecknar för kännedom Planläggningsöversikt 2025.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 – Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2025

Liite / Bilaga 2 – Planläggningsöversikt och planläggningsprogram 2025



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 32
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

09.10.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 09.10.2025 § 32

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32

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.