



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 02.12.2025 klo 16:30 -

Paikka / Plats Juhlatalo 1. krs Brander-sali / Festsalen 1 vån., Brandersalen

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 27.11.2025

Martin Andersson
Puheenjohtaja
Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	3
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	4
4	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	5
5	Sipoonkorpi Hop-On Hop-Off -bussiliikenteen kausi 2025 / Säsongen 2025 för Sibbo storskogs Hop-On Hop-Off-bussens trafik	6
6	KR4 Söderkullan kaavarunko, kaavaehdotus / KR4 Planstomme för Söderkulla, planförslag	8
7	Tontin vuokraaminen Vaahteramäen yrityspuistossa, 753-421-0034-0049, tontti korttelissa 4010, Anttoninkuja 6, Antila Invest Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende av en tomt i Lönnbacka företagspark, 753-421-0034-0049, tomt Antonsgränd 6 i kvarter 4010, till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning	14
8	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, maa-alue kiinteistöllä 753-423-0013-0006, Vanha vesilaitos, Vanha vesitorninmäki 3 / Arrende av fast egendom, markområde på fastigheten 753-423-0013-0006, Gamla vattenverket, Gamla vattentornsbacken 3	17
9	Maankäyttö- ja elinkeinojaoston kokoukset vuodelle 2026 / Markanvändnings- och näringslivssektionens sammanträden år 2026	21
10	Ilmoitusasiat / Delgivningar	23



Sipoon kunta / Sibbo kommun **Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse /
Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2025

3

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2025

4

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

4

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

Elinkeinoasioista vastaava päällikkö antaa katsauksen
elinkeinopalveluiden ajankohtaisista asioista tiedoksi 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 /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

5

**Sipoonkorpi Hop-On Hop-Off -bussiliikenteen kausi 2025 / Säsongen 2025 för Sibbo storskogs
Hop-On Hop-Off-bussens trafik**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

1180/14.02.00/2025

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

Sipoo kunta on tukenut Hop-On Hop-Off -bussiliikennöintiä Sipoonkorven kansallispuistoon vuodesta 2021. Toukokuusta lokakuulle ajoittuneen liikennöinnin tarkoituksena on ollut mahdollistaa kuntalaisille, lähialueiden asukkaille sekä retkeilijöille pääsy helposti ja kestävästi Sipoonkorven kansallispuistoon ilman omaa autoa.

Reitti, yhteistyöhön osallistuvat tahot sekä liikennöinnin toteutustapa ovat vaihdelleet toteutusvuosien aikana. Kuluneen kauden 2025 aikana liikennöinnin yhteistyöhön on osallistunut Sipoo kunnan lisäksi Vantaan Kaupunki. Vantaan Kaupunki on vastannut reitin markkinoinnin kehittämisestä.

Reitin liikennöinti kilpailutettiin keväällä 2025 seuraavaksi kahdeksi kaudeksi (lisäksi optiovuodet). Hop-On Hop-Off -reitin liikennöitsijäksi kausille 2025–2026 valittiin Taksikuljetukset Harri Vuolle Oy.

Kaudelle 2025 reitti on ollut löydettävissä HSL:n reittioppaasta, linja 899. Liikennöinti on tapahtunut matalalattiabussilla mahdollistaen esteettömän pääsyn Sipoonkorven kansallispuistoon.

Kuluneella kaudella liikennöintiä on ollut 10.5.-5.10.2025 viikonloppuisin. Kauden reitti on kulkenut Nikkilän, Mellunmäen ja Tikkurilan kautta kiertäen Sipoonkorven kansallispuistoa. Kertalippujen hinnat ovat olleet HSL:n hinnaston mukaisesti 4,40€ (BCD-vyöhykealueen hinnoittelu) aikuisen osalta. Päivälipun hinta on ollut 10€.

Sipoonkorven Hop-On Hop-Off -bussin kävijämäärät kaudella 2025 jatkoivat edelleen nousuaan saavuttaen 1200 matkustajan rajan.

Matkustajamäärät vuosina 2021-2025:

2025: 1200 matkustajaa
2024: 942 matkustajaa
2023: 921 matkustajaa
2022: 865 matkustajaa
2021: 483 matkustajaa



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

6/2025

7

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

Ehdotus / Förslag

Asia merkitään tiedoksi.

Ärendet antecknas för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Hop-On Hop-Off_mainos_2025



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

6

KR4 Söderkullan kaavarunko, kaavaehdotus / KR4 Planstomme för Söderkulla, planförslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

1203/10.00.00/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Henna Malinen,
henna.malinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Söderkullan kaavarunkotyö (KR4) on käynnistetty vuonna 2023 kunnan kaavoitusohjelman mukaisesti. Työn taustalla vaikuttavat keskeytetyt Eriksnäsän (G18) ja Sibbesborgin (G22) osayleiskaavat, joita on työstetty vuosina 2010–2020. Vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa alueen suunnittelua on päätetty jatkaa oikeusvaikutuksettomana kaavarungon muodossa. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi, ja huomioi näin paremmin kaavoituksen rajalliset resurssit.

Keväällä 2024 järjestettiin verkkokysely, jolla kartoitettiin kaavarunkoalueen asukkaiden ja muiden toimijoiden näkemyksiä ja toiveita alueen vahvuuksista ja kehittämistarpeista. Kaavarunkotyön tueksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kunnanhallitus hyväksyi 27.5.2024. Työn edetessä on järjestetty 2 asukastilaisuutta: syksyllä 2024 kerättiin kommentteja kaavarungon skenaariovaihtoehdoista, ja keväällä 2025 palautetta alustavasta kaavarunkoaineistosta.

Kaavarunkoratkaisun pohjana on käytetty sitä edeltävien Sibbesborgin ja Eriksnäsän osayleiskaavatoiden aineistoja. Maankäytön ratkaisuja on päivitetty kaavarunkotyössä vastaamaan muuttuneita tavoitteita, ja aluevarausmerkintöjä on yleispiirteistetty mahdollistamaan alueen joustava kehitys ja tulevaisuuden tarpeiden huomioiminen. Työssä on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä, joista olennaisimpia ovat Sibbesborgin ja Eriksnäsän osayleiskaavatoiden selvitykset, sekä vireillä olevan Sipoon yleiskaavan 2050 selvitykset. Kaavarunkotyön rinnalla on myös laadittu Söderkullan viheraluesuunnitelma, jonka on tarkoitus tukea alueen viheralueiden ja virkistyspalveluiden tarkempaa suunnittelua kaavarunkoalueella.

Kaavarunko

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle vaihteittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaavarunko toimii toisaalta kaavoituksen työkaluna huolehtimassa siitä, että kokonaisuus pysyy hallussa, kun pieniä kaavamuutoksia tehdään



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

ympäri taajamaa, ja toisaalta herättää yksityiset maanomistajat näkemään alueidensa kehittämispotentiaalia.

Kaavatyön tavoitteet

Söderkullan kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsän alueen maankäytön tulevaisuudesta. Kaavarungossa esitetään tärkeimmät yhdyskuntarakenteen kehittymisen periaatteet, kuten tulevat kasvualueet, liikenneverkko ja alueen virkistysalueverkosto. Kaavarungon tavoitevuosi on 2040. Suunnitteluratkaisut ovat suuntaa antavia.

Kaavarungon ratkaisut ja asukasmitoitus perustuvat kunnanhallituksen hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin. Mitoituksen perusteena käytetään 12 500–15 000 asukasta, mikä on riittävä väestöpohja joukkoliikenteen järjestämiseksi ja tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen. Mitoitusväestö ei kuitenkaan ole alueen kasvutavoite, vaan laskennallinen työväline pitkän aikavälin joustavan kaavarunkoratkaisun laatimiseen. Erityisesti yksityisomisteisilla maa-alueilla asemakaavahankkeiden toteutuminen on epävarmaa, joten osa kasvualueista jää todennäköisesti toteutumatta kaavarungon aikajänteellä ja väestönkasvu on siten mitoitusväestöä maltillisempaa.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavarungosta on laadittu kaavaehdotus vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaavarunkoihin ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusprosessia.

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Söderkullan aluetta kokonaisuutena sekä tarkennetaan ja konkretisoidaan alueen suunnitteluperiaatteissa esitettyjä strategisia linjauksia. Kaavarungossa tarkastellaan keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. Kaavarungossa esitetään myös liikenneverkon ja viherverkoston peruseriaatteet sekä osoitetaan keskeiset verkostoihin kohdistuvat kehitystarpeet. Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda tiivis korttelirakenne ja katuverkko ydinalueilla ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavarungossa on vaiheistettu alueiden tavoitteellista toteutusta osoittamalla pienin toimenpitein kehitettäviä alueita, 1. ja 2. vaiheen laajenemisalueita, sekä reservialueita. Pienin toimenpitein kehitettävänä alueina on osoitettu pääosin rakennetut alueet ja asemakaavoitetut alueet. Ensimmäisen vaiheen laajennusalueet sijoittuvat hyvin saavutettaville alueille nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Näitä alueita on osoitettu mm. Uuden Porvoontien ja moottoritien sekä Söderkullantien ja Eriksnäsintien läheisyyteen. Keskusta-alueiden ulkopuolella ensisijaisina asumisen laajentamisen alueina nähdään Massby ja osin Kallbäck sekä



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

Eriksnäsin pohjoiset alueet. Toisen vaiheen laajennusalueet kytkeytyvät 1. vaiheen laajennusalueisiin ja mahdollistavat yhdyskuntarakenteen kestäväen laajentamisen 1. vaiheen jälkeen. Reservialueiksi on esitetty alueita, jotka on tarkoitus toteuttaa kaavarungon tavoitevuoden 2040 jälkeen.

Kaavarungossa luodaan edellytykset keskustatoimintojen laajentamiselle kohti Kallbäckin aluetta, mikä mahdollistaa eri osa-alueiden kytkemisen nykyistä paremmin yhteen. Merkittävä osa suunnittelualueen kasvusta sijoittuu 15 minuutin kävelysäteelle nykyisestä keskustasta ($r = 750$ m). Keskustan alueella tavoitteena on, että suuremmat rakennusmassat sijoitetaan lähelle Uutta Porvoontietä ja alueella säilytettäisiin vahva viher- ja virkistysverkosto.

Sipoonjokilaakson maisema-aluetta kehitetään varovaisesti huomioiden kulttuuriympäristön arvot ja virkistysmahdollisuudet. Ranta-alueita varataan virkistyskäyttöön ja virkistysmahdollisuuksia kehitetään. Liityntäpysäköintialueita on esitetty moottoritien liittymien kohdalle sekä Uuden Porvoontien pohjoispuolelle Miilin alueen kohdalle, jossa on jo nykyiselläänkin liityntäpysäköintiä.

Kaavarungon autoliikenteen verkko tukeutuu pitkälti samoihin pääväyliin nykyisen liikenneverkon kanssa. Kaavarungossa ei esitetä uusia pääväyliä ja paikallisella tasolla katuverkkoa kehitetään maltillisesti. Katuverkko kehittyy lähinnä uusien ja merkittävästi kasvavien alueiden osalta esimerkiksi keskustassa (mm. rinnakkaiskatu Uuden Porvoontien eteläpuolelle ydinkeskustan alueella) ja Porvoonväylän varressa.

Joukkoliikenne perustuu runkoyhteyteen Helsingin ja Porvoon suuntaan sekä hyviin yhteyksiin kohti Nikkilää. Keskustaan muodostuu useita linjoja yhdistävä vaihtopiste. Joukkoliikenteen osalta kaavarunkokartalla on esitetty joukkoliikenteen runkoyhteys, kehitettävä joukkoliikenteen runkoyhteys, toisessa vaiheessa toteutettava raitiotien tai joukkoliikenteen runkoyhteys, muut merkittävät bussiyhteydet sekä palvelu- ja liityntälinjat. Huomioitavaa on, että raitiotien toteutumisen edellytyksenä on uusi yhteys Östersundomissa sekä Söderkullan ja Östersundomin välialueen kehittyminen.

Kaavarungossa jalankulun ja pyöräliikenteen verkko rakentuu itä-länsisuunnassa Uuden Porvoontien ja pohjois-eteläsuunnassa Söderkullantien varressa kulkevien seudullisten pääreittien sekä Eriksnäsentien varressa kulkevan pääpyöräilyreitin varaan. Näissä pyöräilyreiteissä on tunnistettu myös täydennystarpeita. Paikalliset reitit rakentuvat pienempien katujen varsilla kulkeviin jalankulun ja pyöräliikenteen väyliin ja täydentyvät uusien alueiden rakentuessa.

Söderkullan viheralue suunnitelmassa (kaavarungon liite) on osoitettu yleispiirteisellä tasolla Söderkullan kaavarunkoalueen viheralueverkoston, virkistysreitistön ja -kohteiden sijoittuminen, tilavaraukset ja luonne. Tavoitteena on ollut edistää toimivan, elämyksellisen ja oikein mitoitettun



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

viherverkoston kehittyminen kasvavaan Söderkullaan. Viheralueverkostoa on tarkasteltu ensisijaisesti virkistystyksen kannalta, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

Suhde kunnan strategiaan

Hanke on Sipoon kunnan strategian mukainen. Sipoon strategiassa vuosille 2022-2025 on asetettu tavoitteeksi vuorovaikutteisen kaavarungon laatiminen Söderkullaan. Kaavarunko tukee myös kunnan kasvutavoitetta toteuttavien asemakaavojen laatimista ja huomioi asumisen lisäksi muun muassa palvelut, liikumisen ja viherkäytävät, jotka vaikuttavat ihmisten lähiympäristön laatuun.

Lausunnonantajat

Kaavarunkoehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto

Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

Itä-Uudenmaan pelastustoimi

Porvoon museo

Traficom

Fingrid Oyj

GasGrid Finland Oy

Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy

Metsäkeskus

Saaristovaltuuskunta

Nuorisovaltuusto

Vanhusneuvosto

Vammaisneuvosto

Eriksnäs Asukasyhdistys ry



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

Itä-Taasjärven kyläyhdistys

Sipoon luonnonsuojelijat

Sipoon omakotiyhdistys ry

Sibbo hembygdsförening r.f.

Sipoon rakennusperinne ry

Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret

Sipoon vesi

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä

Sipoon kunnan rakennusvalvonta

Sipoon kunnan ympäristövalvonta

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että KR4 Söderkullan kaavarungon ehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för KR4 Planstomme för Söderkulla läggs fram för invånarväxelverkan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - KR4 Kaavakartta Plankarta

Liite Bilaga 2 - KR4 Kaavarungon selostus

Liite Bilaga 3 - KR4 Planbeskrivning

Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 1: Asukaskyselyn tulokset

Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 2: Skenaarioiden vaikutusten arviointi

Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 3: Kestävä yhdyskuntarakenne



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2025

13

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 4: Tyyppipoikkileikkaukset

Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 5: Söderkullan viheraluesuunnitelma

Liite Bilaga 9 - KR4 Söderkullan kaavarungon suunnitteluperiaatteet _ KR4 Planstomme för
Söderkulla, planeringsprinciper



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

7

Tontin vuokraaminen Vaahteramäen yrityspuistossa, 753-421-0034-0049, tontti korttelissa 4010, Anttoninkuja 6, Antila Invest Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende av en tomt i Lönnbacka företagspark, 753-421-0034-0049, tomt Antonsgränd 6 i kvarter 4010, till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

1145/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /
markanvändningsexperten Harri Kumpulainen,
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Antila Invest Oy:n kanssa tontin vuokraamisesta Vaahteramäen yrityspuistossa. Neuvotteluja on käyty liitekartan mukaisesta tontista Anttoninkuja 6, joka sijaitsee korttelissa 4010 (uusi korttelitunnus K33010). Tontti on tarkoitus luovuttaa perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on merkitty L 3 Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) ja alueelle voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilman saasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle. Enintään 10 % rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkovarastointiin.

Tontin pinta-ala on noin 5317 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 1329 k-m² (e = 0.25). Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöiksi 753-421-0034-0049 ja vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Antila Invest Oy:n on tarkoitus toteuttaa tontille halli (Talliomax - monitoimitila), josta he myyvät monipuolisesti valmiita toimitiloja eri pienyritysten tarpeisiin (arvio noin 3–10 yritystä). Antila Invest Oy:n on tarkoituksena aloittaa rakentaminen keväällä/kesällä 2026.

Voimassa olevien tonttihintavyöhykkeiden (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023) mukaisesti tonttien yksikköhinta on 80 €/k-m² Vaahteramäen yrityspuiston alueella. Tontin arvo on 106 320 euroa ja perusvuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % tontin arvosta eli 6379,20 €/vuosi. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Lisäksi kunnanhallituksen 08.09.2025 § 282 päätöksen mukaisesti Sipoon kunta on päättänyt vuokrata myös vastakkaisen tontin (Anttoninkuja 5) Antila Invest Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Hankkeen markkinointi on sujunut positiivisesti ja Anttoninkuja 5 tontista on jo allekirjoitettu maanvuokrasopimus marraskuussa 2025 kyseisen päätöksen mukaisesti.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

Yritys haluaa laajentaa toimintaa toiselle tontille ja molemmat tontit on tarkoitus vuokrata saman (perustettavan) kiinteistöyhtiön lukuun.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 5317 m² suuruisen kiinteistön 753-421-0034-0049 Antila Invest Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan mukaisen tontin Anttoninkuja 6 korttelissa 4010 (uusi korttelitunnus K33010) ja tontilla on rakennusoikeutta noin 1329 k-m² (e = 0.25).

Tontin arvo on 106 320 euroa ja perusvuokra on 6 % tontin arvosta eli 6379,20 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut enligt den bifogade kartan ett cirka 5 317 m² stort fastigheten 753-421-0034-0049 till Antila Invest Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Enligt detaljplanen för Lönnebacka företagspark bildar den fastigheten en tomt på Antonsgränd 6 i kvarter 4010 (ny kvartersbeteckning K33010). Byggrätten på tomten är cirka 1 329 m²vy (e = 0,25).

Tomtens värde är 106 320 euro och årsarrendet är 6 procent av tomtens värde, det vill säga 6 379,20 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn.

I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas en köpoption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köpoption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts godkänt. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köpoptionen.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.3.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda
och underteckna markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta Anttoninkuja 6, Vaahteramäen yrityspuisto

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Antila Invest Oy varaamat tontit

Liite Bilaga 3 - Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Anttoninkuja 6



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

8

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, maa-alue kiinteistöllä 753-423-0013-0006, Vanha vesilaitos, Vanha vesitorninmäki 3 / Arrende av fast egendom, markområde på fastigheten 753-423-0013-0006, Gamla vattenverket, Gamla vattentornsbacken 3

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

1171/10.00.02.02/2025

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

Sipoon kunta omistaa kiinteistön 753-423-0013-0006 ja kiinteistöllä sijaitsee Sipoon kunnan omistama vanha vesilaitoksen rakennus. Vanha vesilaitos sijaitsee osoitteessa Vanha vesitorninmäki 3 ja se on vuonna 1957 valmistunut tiili- ja betonirunkoinen entinen vesilaitos, joka palveli Nikkilän sairaala-alueita. Myöhemmin rakennus on toiminut hakelämpölaitoksena läheiselle juhlatilakennukselle. Rakennus on nelikerroksinen ja sillä on siipiosa. Kerrosala on 730 k-m² ja vastaava huoneistoala on 504 m². Rakennus on välttävissä kunnossa ja suurin osa sen tekniikasta on purettu, eikä rakennusta ole vuosiin lämmitetty.

Sipoon kunnan on tarkoitus myydä edellä mainittu vanha vesilaitoksen rakennus ja samalla on tarkoitus vuokrata maa-alue samalla toimijalle, kun kiinteistön uusi käyttäjä varmistuu. Vanha vesilaitoksen rakennus on tarkoitus laittaa avoimeen myyntiin ja rakennuksen mahdollisesta myynnistä päättää tekninen valiokunta. Puolestaan maa-alueen vuokrauksesta päätösvalta on kunnanhallituksella (maankäyttö- ja elinkeinojaoston käsittelyn kautta).

Vuokrattava maa-alue on osoitettu oheisessa liitekartassa ja vuokrattavalla alueella sijaitsee edellä mainittu olemassa oleva vanhan vesilaitoksen rakennus. Vuokrattavan maa-alueen koko on noin 2873 m² ja sillä on rakennusoikeutta 750 k-m². Vuokra-alue sijaitsee kiinteistön 753-423-0013-0006 alueella. Vuokrattava alue on osoitettu N31 Itäisen Jokipuiston asemakaavassa liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (asemakaavamerkintä KY-2/s). Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.

Maapohjan arvonmäärittämiseksi on tilattu erillinen kiinteistöarvio (arvopäivä 18.8.2025, Colliers Finland Oy) ja vuokrattavan maa-alueen markkina-arvoksi on määritetty 80 000 euroa. Perusvuokran suuruus on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % maapohjan arvosta eli 4800 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ei kirjata vuokralaisen osto-optiota maa-alueen ostamiseen. Vuokrattava alue sijaitsee Sipoon kunnan kannalta tärkeässä kulttuuriympäristössä ja siksi ei ole tarkoituksen mukaista myydä maa-alueita vaan vuokrata se. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjetaan vuokralaisen



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

kunnostamis- / korjausvelvoite siten, että vuokralaisen on kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kunnostettava / korjattava rakennus. Tonttipäälliköllä on hakemuksesta ja perustelluista syistä mahdollisuus jatkaa tätä määräaikaa erillisellä päätöksellä enintään kahdella vuodella. Jos vuokralainen laiminlyö kunnostamis- / korjaamisvelvoitteen, on kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus.

Jos maankäyttö- ja elinkeinojaosto ja edelleen kunnanhallitus päättää hyväksyä maa-alueen vuokrauksen nyt määritettävien periaatteiden mukaisesti, päätös menee ehdollisena tekniseen valiokuntaan rakennuksen myynnin osalta. Jos rakennuksen myyntiin ei suostua, niin myöskin maa-alueen vuokrausta koskeva päätös raukeaa. Koska rakennus on tarkoitus laittaa avoimeen myyntiin eikä kiinteistön uusi käyttäjä ole vielä tiedossa, on perusteltua delegoida päätösvalta tonttipäällikölle sopia maanvuokrasopimuksen lopullisista ehdoista siten, että tehtävän maanvuokrasopimuksen vuokralaisena on sama toimija kuin kenelle tekninen valiokunta päättää myydä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että

1. Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 2873 m² suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 753-423-0013-0006. Vuokra-alueella on rakennusoikeutta 750 k-m² ja vuokrattavalla alueella sijaitsee olemassa oleva vanha vesilaitoksen rakennus. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.
2. Maanvuokrasopimuksen vuokralaisena on sama toimija kuin kenelle tekninen valiokunta päättää myydä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Kunnanhallitus lähettää asian jatkokäsittelyyn tekniseen valiokuntaan rakennuksen myynnin osalta.
3. Maapohjan arvo on 80 000 euroa ja perusvuokran suuruus on 6 % maapohjan arvosta eli 4800 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ei kirjata vuokralaisen osto-optiota maa-alueen ostamiseen.
4. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen kunnostamis- / korjausvelvoite siten, että vuokralaisen on kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kunnostettava / korjattava rakennus. Tonttipäälliköllä on hakemuksesta ja perustelluista syistä mahdollisuus jatkaa tätä määräaikaa erillisellä päätöksellä enintään kahdella vuodella. Jos vuokralainen laiminlyö kunnostamis- / korjaamisvelvoitteen, on kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus.
5. Maa-aluetta koskeva vuokrauspäätös raukeaa, jos tekninen valiokunta ei päättää myydä kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta, tai viimeistään 31.12.2026.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

6. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään maanvuokrasopimuksen lopullista ehdoista edellä määritettyjen periaatteiden mukaisesti.
7. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att

1. Sibbo kommun arrenderar ut ett på cirka 2 873 m² stort markområde av fastighet 753-423-0013-0006 enligt bifogad karta. Arrendeområdet har en byggnadsrätt på 750 m²vy, och vattenverkets gamla byggnad är belägen på arrendeområdet. Byggnaden är inte skyddad i detaljplanen.
2. Arrendatorn i markarrendeavtalet är samma aktör som köparen i fastighetsköpet, om tekniska utskottet beslutar att sälja byggnaden som är belägen på fastigheten. Kommunstyrelsen återremitterar ärendet till tekniska utskottet för fortsatt behandling gällande försäljning av byggnaden.
3. Markens värde är 80 000 euro och grundarrendet är 6 procent av markens värde, det vill säga 4 800 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Ingen köption för markområdet antecknas i markarrendeavtalet som ska undertecknas.
4. Därtill antecknas i markarrendeavtalet som ska undertecknas en iståndsättnings-/reparationsskyldighet således att arrendatorn ska iståndsätta/reparera byggnaden inom tre (3) år från det att arrendetiden börjar. Tomtchefen har på anhållan ocj med väl motiverade skäl möjlighet att genom ett skilt beslut förlänga denna tidsfrist med högst två år. Om arrendatorn försummar iståndsättnings-/reparationsskyldigheten har kommunen rätt att uppsäga markarrendeavtalet.
5. Beslutet om arrende gällande markområdet förfaller om tekniska utskottet beslutar att inte sälja byggnaden som är belägen på fastigheten, eller senast 31.12.2026.
6. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om markarrendeavtalets slutliga villkor enligt de ovannämnda principerna.
7. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.12.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2025

20

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Vuokrattavan alueen tiedot noin 2873 m2 kiinteistöllä 753-423-0013-0006

Liite Bilaga 2 - Vuokra-alue ja asemakaavayhdistelmä

Liite Bilaga 3 - Sijiantikartta, Vanha vesitorninmäki 3



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

9

Maankäyttö- ja elinkeinojaoston kokoukset vuodelle 2026 / Markanvändnings- och näringslivssektionens sammanträden år 2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

1059/00.00.01.03/2025

Valmistelija / Beredare: Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig
Jonas Kujanpää, jonas.kujanpaa(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan hallintosäännön 136 §:n mukaan toimitella päättää kokoustensa ajan ja paikan. Hallintosäännön 134 §:n mukaan toimitellimen kokous voidaan pitää myös sähköisesti.

Hallintosäännön 137 §:n mukaan toimitellimen kokouskutsu lähetetään vähintään viisi päivää ennen kokousta. Poikkeustapauksissa kokouskutsu voidaan lähettää myöhemmin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää pitää vuoden 2026 kokoukset lähikokouksina klo 17.30:

Keväällä:

· 22.1., 12.2., 19.3., 16.4., 7.5., 2.6.

Syksyllä:

· 18.8., 10.9., 8.10., 5.11., 1.12.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar hålla sina sammanträden år 2026 som närmöten kl. 17.30:

Våren:

· 22.1, 12.2, 19.3, 16.4, 7.5, 2.6

Hösten:

· 18.8, 10.9, 8.10, 5.11, 1.12

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2025

22

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2025

23

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

10

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 02.12.2025 klo 16:30 -

Paikka / Plats Juhlatalo 1. krs Brander-sali / Festsalen 1 vån., Brandersalen

Lisälista lähetetty 28.11.2025

Martin Andersson
Puheenjohtaja
Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
11	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen yksityiseltä Nikkilässä / Utarrendering av fast egendom från en privatperson i Nickby	2



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

11

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen yksityiseltä Nikkilässä / Utarrendering av fast egendom från en privatperson i Nickby

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025

1190/10.00.02.02/2025

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

On ilmennyt selvä tarve maamassojen läjitykseen liittyen NG8-kaavan rakennustöihin. Vaihtoehtoisia sijainteja on tarkasteltu yhdessä hanke- ja investointipäällikön kanssa asian tiimoilta. Alueella rakentaminen on tarkoitus aloittaa aikaisintaan 15.1.2026, mutta viimeistään helmikuussa 2026.

Selvitysten ja maanomistajan sallimien koekairausten jälkeen voidaan todeta, että ehdotettu sijainti (maanomistajan kiinteistöt) on kustannustehokkain ratkaisu, kun maamassat voidaan läjittää työmaan viereen eikä niitä tarvitse kuljettaa pidemmälle, ollen siis järkevää niin taloudellisesti kuin ekologisesti.

Kunnalla on tarve läjittää edellä mainittuja maamassoja noin 1 hehtaarin alueelle ehdotetulla sijainnilla. Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa kuitenkin todettiin, että peltojen käyttö ja viljelys estyy täysin eikä vaihtoehtoista reittiä puimurille tai muulle vastaavalle maatalouskoneelle voida osoittaa Mixintien sulkeutuessa työmaan ajaksi.

Tästä johtuen kunta ehdotti, että kunta vuokraisikin edellä mainitun noin 1 hehtaarin määräalan sijaan molemmat pellot, sillä maanomistaja ei voi niitä hyödyntää millään tavalla työmaan aikana.

Maanomistajalle ehdotettiin alueiden vuokraamista vuosille 2026-2027, vuosivuokran ollessa 11 931,30 euroa. Samalla sovittiin, että kunta ennallistaa pellot viljelyskäyttöön alueella tapahtuvan rakentamisen jälkeen. Vuosivuokra perustuu alueen asemakaavasta (N17) kumpuavaan arvoon puistoalueena. Maanomistajan edustaja hyväksyi tarjouksen.

Puisto- ja virkistysalueiden arvo Nikkilässä toteutuneiden kauppoja perusteella on noin 5 €/m². Vuokrattava alue on yhteensä 39 771 m², jonka markkina-arvo edellä esitetyn perusteella on 198 855 euroa. Kunnassa yleisesti käytössä oleva tuottovaatimusperuste on 6 %, jota myös sovellettiin tähän vuokraukseen. Näin ollen saatiin lopullinen vuosivuokra, kun käytettiin 5 €/m² arvoa ja 6 % tuottovaatimusta. Vuokrauksen ollessa lyhytaikainen, ei vuokraa sidota elinkustannusindeksiin.

Kunnan hallintosäännön 27 §:n 3. kohdan mukaan maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää rakennetun ja rakentamattoman kiinteän ja irtaimen



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.12.2025

omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista 10 vuotta lyhyemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Sipoon kunta vuokraa yksityiseltä maanomistajalta kaksi peltokiinteistöä Nikkilän keskustan läheisyydestä maamassojen läjitystä varten vuosiksi 2026-2027. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.1.2026, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Vuosivuokra on molemmista kiinteistöistä yhteensä 11 931,30 euroa.

Vuokrauksen jälkeen kunta ennallistaa pellot viljelyskäyttöön.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista vuokrasopimuksen ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Sibbo kommun arrende två jordbruksfastigheter av en privat markägare i närheten av Nikkilä centrum för uppläggning av jordmassor under åren 2026–2027. Arrendeavtalet ska undertecknas senast den 30.1.2026, annars förfaller detta beslut utan särskilt meddelande.

Årsarrende för båda fastigheterna är sammanlagt 11 931,30 euro.

Efter arrendeperioden återställer kommunen åkrarna för odlingsbruk.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att förhandla om arrendevillkoren samt att göra upp arrendeavtalet och underteckna det.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kohdekartta yksityiseltä maanomistajalta vuokrattavat kiinteistöt

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta yksityiseltä maanomistajalta vuokrattavat kiinteistöt