

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

---

<b>Aika / Tid</b>	16.04.2026 klo 16:30 -
<b>Paikka / Plats</b>	Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2
	Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 10.4.2026
	Martin Andersson Puheenjohtaja Ordförande

**Käsiteltävät asiat / Ärenden**

<b>Asia / Ärende</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	4
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	5
4	Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmasta 2026–2029 / Markanvändnings- och näringslivssektionens utlåtande om Välfärds- och säkerhetsplanen 2026–2029	6
5	Kuntien imago 2025 – yrityspäättäjien näkemykset kunnista toimintaympäristönä -tutkimuksen tulosten esittely / Presentation av resultaten av undersökningen Kuntien imago 2025 om företagsbeslutsfattarnas åsikter om kommunerna som verksamhetsmiljö	9
6	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	11
7	Yritysvaikutusten arvioinnin käyttöönotto / Ibruktagande av bedömning av företagskonsekvenser	12
7	KR4 Söderkullan kaavarunko, hyväksyminen / KR4 Planstomme för Söderkulla, godkännande	16
9	Vastaus valtuustoaloitteeseen Söderkullan kaavarungosta – Tom Sundbäck ym. / Svar på fullmäktigemotionen om planstommen för Söderkulla – Tom Sundbäck m.fl.	28
10	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, alue kiinteistöstä 753-421-0012-0020, Kyllästäöntie 7, Bastukärr, Neste Markkinointi Oy / Arrende av fast egendom, område av fastigheten 753-421-0012-0020, Kyllästämvägen 7, Bastukärr, Neste Markkinointi Oy	31
11	Kiinteän omaisuuden myyminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0046, kiinteistökaupan esisopimus Evli Value Add IV Holding Ky:n kanssa / Försäljning av fast egendom, outbrutet	34



	område av fastigheten 753-414-0002-0046, föravtal om fastighetsköp med Evli Value Add IV Holding Ky	
12	Sipoon kunnan lausunto Uudenmaan liiton VISIO-kaavan luonnoksesta / Sibbo kommuns utlåtande om Nylands förbunds utkast till VISION-planen	36
13	Ilmoitusasiat / Delgivningar	38



Sipoo kunta / Sibbo kommun

**Kokouskutsu / Esityslista  
Möteskallelse /  
Föredragningslista**

4/2026

3

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

**1**

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2026

4

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

**2**

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2026

5

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

**3**

**Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

4

**Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmasta 2026–2029 / Markanvändnings- och näringslivssektionens utlåtande om Välfärds- och säkerhetsplanen 2026–2029**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

1131/00.01.02.03/2025

Valmistelijat / Beredare: Yleiskaavoittaja / Generalplanering Miika Norppa, Tonttipäällikkö / Tomtchef Juhani Lankinen, Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Henna Piilo, Kaavoitusasiantuntija / Planläggningsexpert Nele Korhonen, Liikennesuunnittelija / Trafikplanerare Emeliina Kortensniemi. etunimi.sukunimi@sipoo.fi

**Lausuntopyyntö**

Sipoon kunnan arjen ja vapaa-ajan valiokunta käsitteli kokouksessaan 10.3.2026 § 4 Sipoon kunnan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaa 2026–2029. Arjen ja vapaa-ajan valiokunta päätti pyytää hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmasta 2026–2029 lausunnot seuraavilta toimielimiltä: koulutusvaliokunta, suomenkielinen koulutusjaosto, ruotsinkielinen koulutusjaosto, varhaiskasvatusvaliokunta, rakennus- ja ympäristövaliokunta, tekninen valiokunta, maankäyttö- ja elinkeinojaosto, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto ja nuorisovaltuusto. Lausunnot pyydetään lähettämään 17.4.2026 mennessä osoitteeseen verena.kortelainen@sipoo.fi.

Sipoon kunnan hallintosäännön 27 §:n mukaan maankäyttö- ja elinkeinojaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta sekä elinkeinopalvelujen kehittämisestä ja järjestämisestä.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto antaa lausuntonsa hallintosäännön mukaisten tehtävien näkökulmasta. Lausunnossa huomioidaan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman 2026–2029 valmisteluprosessi sekä suunnitelman sisältö.

**Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman 2026–2029 valmisteluprosessi**

Sipoon kunnan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman valmisteluprosessi kuvataan suunnitelman liitteessä 2.

Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman 2026–2029 valmistelussa on osallistettu laajasti eri tahoja. Suunnitelman valmisteluun ovat osallistuneet kaikki kunnan toimialat sekä sidosryhmiä. Kuntalaisia on osallistettu suunnitelman pohjana olevan hyvinvointi- ja turvallisuuskertomuksen valmisteluun toteuttamalla kuntalaisten hyvinvointikysely. Lisäksi suunnitelma tulee julkisesti kommentoitavaksi huhtikuussa 2026.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

### **Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026–2029**

Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026–2029 jakautuu seuraaviin osioihin:

- kaikki sipoolaiset (ml. elinympäristön näkökulma)
- lapset ja nuoret
- työkäiset
- seniorit.

Suunnitelmassa määritellään valtuustokauden hyvinvoinnin, terveyden ja arjen turvallisuuden edistämisen painopisteet, tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit. Lisäksi suunnitelmassa kuvataan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman jalkauttaminen koko kunnan toimintaan.

Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026–2029 toteuttaa osaltaan kuntastrategiaa. Sen valmistelussa on hyödynnetty laajaa tietopohjaa. Suunnitelman painopisteissä, tavoitteissa ja toimenpiteissä on huomioitu hyvinvoinnin edistämisen laaja-alaisuus. Suunnitelma luo hyvän pohjan kunnan hyvinvointityölle valtuustokauden aikana.

Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmassa 2026–2029 on huomioitu maankäyttö- ja elinkeinojaoston tehtävien näkökulma.

### **Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan sekä elinvoimapalvelujen lausunto hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmasta maankäyttö- ja elinkeinojaoston tehtävien näkökulmasta**

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala ja elinvoimapalvelut kehottavat harkitsemaan, tulisiko toimenpiteiden vastuutahot nimetä toimialojen lisäksi yksiköittäin. Vastuutahojen esitettyä tarkemmalla määrittelyllä voisi olla vaikutusta toimenpiteiden täytäntöönpanoon ja vaikuttavuuteen. Toisaalta viranhaltijat haluavat tuoda esille, että monet hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet ovat varsin yleisluontoisia ja päivittäisessä valmistelutyössä jo nykyisellään huomioitavia asioita. Tiiviimmässä ja laaja-alaisemmassa vuorovaikutuksessa eri toimialojen ja yksiköiden kanssa olisi voinut olla mahdollista aikaansaada esitettyä yksityiskohtaisempia ja vaikuttavampia toimenpidekirjauksia. Viranhaltijat pitävät kuitenkin myös esitetyn kaltaista, yleisellä tasolla pysyttelevää hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaa toteutuskelpoisena.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa yllä olevan lausunnon Sipoon kunnan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmasta vuosille 2026–2029.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Kaavoituspäällikölle annetaan oikeus tehdä teknisiä korjauksia ennen lausunnon toimittamista Sipoon kunnan arjen ja vapaa-ajan valiokunnalle. Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar ge ovanstående utlåtande om Sibbo kommuns välfärds- och säkerhetsplan för 2026-2029. Planläggningschefen ges rätt att göra tekniska korrigeringar innan utlåtandet lämnas in till Sibbo kommuns utskott för vardag och fritid.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026 - 2029\_luonnos



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

## 5

**Kuntien imago 2025 – yrityspäätäjien näkemykset kunnista toimintaympäristönä -tutkimuksen tulosten esittely / Presentation av resultat av undersökningen Kuntien imago 2025 om företagsbeslutsfattarnas åsikter om kommunerna som verksamhetsmiljö**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

31/14.01.00/2026

Valmistelija / Beredare: Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Henna Piilo,  
henna.piilo@sipoo.fi

Elinvoimapäällikkö esittelee maankäyttö- ja elinkeinojaostolle Kuntien imago 2025 – yrityspäätäjien näkemykset kunnista toimintaympäristönä - tutkimuksen tulokset.

Taloustutkimus Oy:n tuottama Kuntien imago -tutkimus kertoo, millaisia arvioita kunnat ja kaupungit saavat yrityksiltä ja yrityspäätäjiltä. Mukana tutkimuksessa ovat Suomen 54 suurinta (yli 20 000 asukasta) kuntaa ja kaupunkia sekä niiden alueella toimivat elinkeinoyhtiöt. Vuoden 2025 tutkimukseen vastasi yhteensä 2 034 yrityspäätäjää. Arvionsa Sipoosta tutkimuksessa antoi yhteensä 34 sipoolaista yrityspäätäjää.

Tutkimuksessa arvioidaan kuntaa sekä kunnan elinkeinoyhtiötä useiden elinvoimaa arvioivien osa-alueiden kautta, kuten esimerkiksi kunnan yritysmuotoisuus, kunnan markkinointi ja viestintä, toimitilojen saatavuus, kaavoitus- ja lupaprosessien sujuvuus, kunnan yhteyshenkilöiden tavoittaminen. Lisäksi tutkimuksessa selvitetään yrityspäätäjien suositteluhalukkuutta kunnan ja elinkeinoyhtiön osalta.

Tutkimuksesta saatavan tiedon avulla kunnan on mahdollista kehittää toimintaansa erityisesti niiden osa-alueiden osalta, jotka on koettu vähiten onnistuneimmiksi sekä toisaalta löytää myös niitä osa-alueita, jotka on koettu hyvin toimiviksi. Elinvoimapäällikkö esittelee maankäyttö- ja elinkeinojaostolle suunniteltuja ja jo käynnistettyjä toimenpiteitä pohjautuen Kuntien Imago -tutkimuksen tuloksiin.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsee tutkimuksen tulokset tiedoksi.  
Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknar undersökningarnas resultat för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



**Sipoon kunta / Sibbo kommun**

4/2026

10

**Kokouskutsu / Esityslista  
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

**6**

**Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

Elinvoimapäällikkö antaa katsauksen elinkeinopalveluiden  
ajankohtaisiin asioihin.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.  
Näringslivstjänsternas aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

7

## Yritysvaikutusten arvioinnin käyttöönotto / Ibruktagande av bedömning av företagskonsekvenser

### Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026

320/14.01.00/2026

Valmistelija / Beredare: Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef, Henna Piilo  
henna.piilo(at)sipoo.fi

Kuntalain mukaan kunnan tehtävänä on edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa. Yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen ja yritys näkökulman huomioiminen osana päätöksentekoa ovat keinoja elinvoiman kehittämiseksi.

Yritysvaikutusten arviointi on menetelmä, jonka avulla päätöksenteossa ja sen valmistelussa voidaan systemaattisesti ennakoida ja tarkastella päätöksen vaikutuksia yrityksiin. Arvioinnin avulla voidaan vähentää riskiä tehdä päätöksiä, jotka heikentävät yritystoiminnan edellytyksiä ja yritysmyönteisyyttä kunnassa. Toisaalta yritysvaikutusten arvioinnin avulla on mahdollista havaita päätösten positiiviset vaikutuksen yrittäjyyteen ja yritystoimintaan kunnassa.

Yritysvaikutusten arvioinnin tavoitteena on tunnistaa päätösten mahdolliset positiiviset ja negatiiviset vaikutukset yritystoimintaan jo valmisteluvaiheessa, tukea yritysten toimintaedellytyksiä ja kunnan elinvoiman kehittymistä, lisätä päätöksenteon läpinäkyvyyttä ja tasapuolisuutta yrityksiä kohtaan sekä vahvistaa kunnan ja paikallisen yritysten välistä vuoropuhelua.

Yritysvaikutusten arviointi edistää Sipoo kunnan strategian toteuttamista. Strategian 2025-2028 mukaisesti Sipoo kunnan visiona on olla pääkaupunkiseudun yrittäjämönteisin kunta. Strategian tavoitteissa korostuvat elinvoima, avoimuus ja yritysten toimintaedellytysten vahvistaminen. Sipoo kunnan strategian yhtenä kärkiteemana on elinvoiman kehittäminen, ja johon valtuustokauden kärkiteemoiksi on kirjattu yritysvaikutusten arvioinnin käyttöönotto.

Uudenmaan Yrittäjät ry on määritellyt yritysvaikutusten arvioinnin yhdeksi arviointikriteeristä, kun kunnille myönnetään yrittäjälippuja yritysmyönteisyydestä kunnassa.

Yritysvaikutusten arviointi otetaan käyttöön yhdyskunnan ja ympäristön sekä arjen ja vapaa-ajan toimialoilla. Vuosien 2026-2027 aikana kerätään palautetta prosessista ja sen toimivuudesta, jonka jälkeen arvioidaan menetelmän laajempaa käyttöönottoa Sipoo kunnassa. Yritysvaikutusten arvioinnin prosessia arvioidaan osana koko kunnan ennakkovaikutusten arvioinnin kehittämistä.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Yritysvaikutusten arviointi tehdään niin sanotun liikennevalomallin mukaisesti (liite 1), jonka mahdollistaa positiivisten, negatiivisten ja neutraalien vaikutusten tunnistamisen. Malli antaa myös mahdollisuuden kuvata päätöstä tai asiaa sanallisesti. Liikennevalomallin yhteyteen on lisäksi laadittu ohjeistus kunnan työntekijöiden käyttöön, jossa kuvataan laajemmin yritysvaikutusten arvioinnin merkitystä, tavoitteita sekä määritelty niitä päätöksiä, joissa toimintatapa otetaan käyttöön. Ohjeistus kuvaa lisäksi päätöksentekoon liittyviä suoria ja välillisiä vaikutuksia sekä yritysvaikutusten arviointiin liittyvää termistöä. Ohjeistusta voidaan täsmentää ilman poliittista päätöksentekoa.

Sipoon kunnan työntekijöille järjestetään koulutus yritysvaikutusten arvioinnin käyttöön ottamiseksi. Vuosin 2026-2027 aikana on myös mahdollista järjestää lisäkoulutusta kerätyn palautteen perusteella.

Yritysvaikutusten arviointi tulee kohdistaa erityisesti päätöksiin, jotka vaikuttavat yritysten toimintaympäristöön joko suoraan tai välillisesti. Tällaisia ovat muun muassa kunnan strategiat, suunnitelma ja ohjelmat, kaavoitus- ja maankäyttöpäätökset, palveluverkon muutokset, liikenne- ja infrastruktuurimuutokset, ilmasto- ja energiapäätökset sekä elinvoimapalveluiden järjestämiseen liittyvät päätökset.

Yritysvaikutusten arviointi tulee aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta vaikutukset voidaan huomioida jo valmisteluvaiheessa sekä myöhemmin päätöksenteossa. Arviointia ei pääsääntöisesti edellytetä rutiiniluonteisissa tai hallinnollisesti vähämerkityksellisissä päätöksissä.

Arviointiprosessi toteutetaan seuraavasti:

1. Asianvalmistelija/esittelijä tunnistaa, onko asiassa yritysvaikutuksia. Vuosien 2026-2027 aikana pyritään aktiivisesti tunnistamaan niitä päätöksiä ja asioita, joissa yritysvaikutusten arviointi on syytä ottaa käyttöön.
2. Asianvalmistelija laatii alustavan yritysvaikutusten arvioinnin käyttämällä tähän luotua liikennevalomalli-pohjaa. Asianvalmistelijan tulee arvioida suhteessa valmisteltavaan asiaan tai päätökseen, missä valmistelun kohdassa yritysvaikutusten arviointi on syytä tehdä, esim. kaavoitusprosessin aikana.
3. Asianvalmistelija arvioi tuleeko yritysvaikutusten arvioinnista pyytää kommentti, lausunto tai arvio paikalliselta yrittäjähdistykseltä. Merkittävissä asioissa arvioinnista tehty dokumentti lähetetään yrittäjähdistykselle vapaamuotoisesti kommentoitavaksi.
4. Yritysvaikutusten arvioinnin dokumentti annetaan valmistelun materiaalina päätöksenteon yhteydessä ja esitellään tarvittaessa päätöksentekijöille. Päätöksentekoon menevässä esittelymateriaalissa



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

tulee mainita, että yritysvaikutusten arviointi on tehty ja kerrottava yritysvaikutusten arvioinnin tuloksesta.

Päätöksentekijöillä on keskeinen rooli yritysvaikutusten arviointien hyödyntämisessä. Selkeät toimintatavat parantavat päätösten laatua ja yritysvaikutusten huomioimista. Päätöksentekijöillä on aina oikeus kysyä asian valmistelijalta tai esittelijältä yritysvaikutuksista ennen päätöksentekoa, ja siten varmistua yritysvaikutusten huomioimisesta.

Yritysvaikutusten arvioinnin menetelmästä kerätään palautetta ja sen toimivuutta laajemman käyttöönoton suunnittelemiseksi arvioidaan vuosien 2026-2027 aikana seuraavasti:

- Luodaan käyttäjille palautteenantokanava menetelmän käytöstä,
- Kerätään ja seurataan tietoa päätöksistä ja määräistä, joissa yritysvaikutusten arviointi on otettu käyttöön

Yritysvaikutusten arvioinnin malli on valmisteltu yhteistyössä yhdyskunnan ja ympäristön toimialan kanssa sekä Sipoon Yrittäjät ry:n kanssa.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle että:

- Yritysvaikutusten arviointi otetaan käyttöön vuosiksi 2026-2027 yhdyskunnan ja ympäristön sekä arjen- ja vapaa-ajan toimialoilla.
- Vuosien 2026-2027 aikana kerätään palautetta prosessin toimivuudesta sekä tehdyistä yritysvaikutusten arviointien määräistä, joiden perusteella elinkeinopalvelut laativat suunnitelman arviointimenetelmän laajentamisesta koskemaan koko kuntaorganisaatiota vuoden 2028 alusta alkaen.
- Yritysvaikutusten arvioinnin käytöstä raportoidaan vuosittain osana tilinpäätöstä.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att

- Företagskonsekvensbedömning införs för åren 2026–2027 inom samhälls- och miljösektorn samt inom sektorerna för vardag och fritid.
- Under åren 2026–2027 samlas respons in om hur processen fungerar samt om antalet genomförda företagskonsekvensbedömningar. Utifrån detta utarbetar näringslivstjänsterna en plan för att utvidga bedömningsmetoden till att omfatta hela kommunorganisationen från och med början av år 2028.
- sektorerna rapporterar årligen i bokslutet om hur företagskonsekvenserna har beaktats.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2026

15

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoon kunnan yritysvaikutusten arviointimalli



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

7

**KR4 Söderkullan kaavarunko, hyväksyminen / KR4 Planstomme för Söderkulla, godkännande****Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.12.2025 § 47**

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 Eriksnäsin (G18) ja Sibbesborgin (G22) osayleiskaavatyöt, 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 Eriksnäsin osayleiskaavatöiden 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 Eriksnäsin osayleiskaavatöiden selvitykset, sekä vireillä olevan Sipoon yleiskaavan 2050 selvitykset. Kaavarunkotyön rinnalla on myös laadittu Söderkullan viheralue-suunnitelma, jonka on tarkoitus tukea alueen viheralueiden ja virkistyspalveluiden tarkempaa suunnittelua kaavarunkoalueella.

### **Kaavarunko**

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

oikeusvaikutuksia. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle vaiheittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaavarunko toimii toisaalta kaavoituksen työkaluna huolehtimassa siitä, että kokonaisuus pysyy hallussa, kun pieniä kaavamuutoksia tehdään ympäri taajamaa, ja toisaalta herättää yksityiset maanomistajat näkemään alueidensa kehittämispotentiaalia.

**Kaavatyön tavoitteet**

Söderkullan kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin 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 esitetyt strategisia linjauksia. Kaavarungossa tarkastellaan keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. Kaavarungossa esitetään myös liikenneverkon ja vihervestoston peruseriaatteet sekä osoitetaan keskeiset verkostoihin kohdistuvat kehitystarpeet. Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda tiivis korttelirakenne ja katuverkko ydinalueilla ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47 Markanvändnings- och näringslivssektionen		02.12.2025
Kunnanhallitus / § 405 Kommunstyrelsen		08.12.2025
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen		16.04.2026

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 Eriksnäsintien pohjoiset alueet. Toisen vaiheen laajennusalueet kytkeytyvät 1. vaiheen laajennusalueisiin ja mahdollistavat yhdyskuntarakenteen kestävä 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 suunnittelualan 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-alueita 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 kehittyi 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

**Kokouskutsu / Esityslista  
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47 Markanvändnings- och näringslivssektionen		02.12.2025
Kunnanhallitus / § 405 Kommunstyrelsen		08.12.2025
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen		16.04.2026

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 Eriksnäsintien varressa kulkevan pääpyöräilyreitit varaan. Näissä pyöräilyreiteissä on tunnistettu myös täydennystarpeita. Paikalliset reitit rakentuvat pienempien katujen varsilla kulkeviin jalankulun ja pyöräliikenteen väyliin ja täydentyvät uusien alueiden rakentuessa.

Söderkullan viheraluesuunnitelmassa (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 viherverkoston kehittyminen kasvavaan Söderkullaan. Viheralueverkostoa on tarkasteltu ensisijaisesti virkistykseen 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, liikkumisen 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



**Kokouskutsu / Esityslista  
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

Traficom

Fingrid Oyj

GasGrid Finland Oy

Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy

Metsäkeskus

Saaristovaltuuskunta

Nuorisovaltuusto

Vanhusneuvosto

Vammaisneuvosto

Eriksnäs Asukasyhdistys ry

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

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

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**

Puheenjohtaja Martin Andersson ehdotti, että kaavarunkoa muutetaan seuraavasti:

Mitoituksen perusteena käytetään 10 000 asukasta, jolloin kasvua on 4100 asukasta vuoden 2022 asukasluvusta. Kaavarungosta ja skenaariosta poistetaan raitiotie, jonka rakentamista jaosto ei kannata. Näillä muutoksilla maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että KR4 Söderkullan kaavarunko asetetaan nähtäville ja pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ada Möller ja Kasper Nyberg kannattivat puheenjohtajan ehdotusta.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto piti neuvottelutauon klo 19.47-19.56.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtaja Anderssonin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus – neljä (4) ääntä

Martin Anderssonin vastaehdotus – kolme (3) ääntä

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 4-3.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47 Markanvändnings- och näringslivssektionen		02.12.2025
Kunnanhallitus / § 405 Kommunstyrelsen		08.12.2025
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen		16.04.2026

Ordförande Martin Andersson föreslog att planstommen ändras enligt följande:

Grunden för dimensioneringen är 10 000 invånare, vilket innebär att invånarantalet ökar med 4 100 invånare jämfört med invånarantalet år 2022. Sektionen understöder inte byggande av en spårväg, så spårvägen styrks ur planstommen och scenarion. Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att den framlägger KR4 Planstomme för Söderkulla med dessa ändringar och begär nödvändiga utlåtanden.

Ada Möller och Kasper Nyberg understödde ordförandens förslag.

Markanvändnings- och näringslivssektionen höll en förhandlingspaus kl. 19.47-19.56.

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 ordförande Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstningen sker elektroniskt via systemet Cloudmeeting.

Omröstning:

Föredragandes förslag – fyra (4) röst

Martin Anderssons motförslag – tre (3) röster

Ordföranden konstaterade att markanvändnings- och näringslivssektionen godkände föredragandes förslag med rösterna 4–3.

Omröstningsrapporten bifogas protokollet.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände föredragandens förslag.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

### Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.12.2025 § 405

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että KR4 Söderkullan kaavarungon kaavaehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för KR4 Planstomme för Söderkulla läggs fram för invånarväxelverkan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Kaavoittaja Henna Malinen selosti asiaa kokouksessa.

Planläggare Henna Malinen redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Esa Kantee teki Carola Juseliuksen ja Ritva Tarvaisen ym. kannattamana seuraavan vastaehdotuksen: "Lisätään tekstiin: tieyhteydet pyritään tekemään kunnan omistamille alueille. Näin voidaan suojata yksityisten maanomistajien omaisuudensuojaa."

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

Puheenjohtaja ehdotti, että kunnanjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kanteen ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys päättyi seuraaviin tuloksiin:

Kunnanjohtajan ehdotus – kolme (3) ääntä  
Kanteen ehdotus – kahdeksan (8) ääntä  
Pidättäytyi äänestyksestä – ei kukaan  
Poissa – ei kukaan



**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus on hyväksynyt Kanteen ehdotuksen.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Esa Kantee gjorde följande motförslag som understöddes av Carola Juselius och Ritva Tarvainen m.fl.: ”Lisätään tekstiin: tieyhteydet pyritään tekemään kunnan omistamille alueille. Näin voidaan suojata yksityisten maanomistajien omaisuudensuojaa.”

Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att ”ja” röstar de som understöder kommundirektörens förslag och ”nej” de som understöder Kantees förslag. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Omröstningen avslutades med följande resultat:

Kommundirektörens förslag – tre (3) röster  
Kantees förslag – åtta (8) röster  
Avstod från att rösta – ingen  
Frånvarande – ingen

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen godkände Kantees förslag.

Röstlängden finns som bilaga.

**Päätös / Beslut**

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen lisättynä Esa Kanteen ehdotuksen mukaisesti.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag med tillägg av Esa Kantees förslag.

**Liitteet / Bilagor**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

1203/10.00.00/2023

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



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

### Kaavoitusprosessin vaihe

Söderkullan kaavarunkoehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.12.2025–30.1.2026. Kaavarunkoehdotuksesta pyydettiin lausunnot 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, 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.

Kaavarunkoehdotuksesta jätettiin 13 lausuntoa ja 17 mielipidettä. Lisäksi ehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetyssä asukastilaisuudessa kerätystä palautteesta koottiin kirjallinen tiivistelmä. Ehdotuksesta kerätty palaute ja vastineet ovat liitteenä. Kaavarunkoehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu nyt hyväksyttäväksi vietävä kaavarunkoaineisto. Kaavarunkoihin ei sovelleta alueidenkäyttölain mukaista vuorovaikutusprosessia.

### Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko

Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko on pääpiirteiltään pysynyt kaavarunkoehdotuksen (18.12.2026) kaltaisena. Kaavarunkotyössä tarkastellaan Söderkullan aluetta kokonaisuutena sekä tarkennetaan ja konkretisoidaan alueen suunnitteluperiaatteissa esitetyjä strategisia linjauksia.

Kaavarunkoaineistoon on saadun palautteen perusteella tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Kallbäckin A1-1 alue on muutettu reservialueeksi.
- Amiraalintien pohjoispuolella pienten A2-alueiden rajauksia on päivitetty huomioimaan paremmin hiihtostadionin sijainti ja asemakaavoitetun alueen laajennusvara kadun varressa.
- Täydennettiin liikenneselvityksessä vaikutusten arviointia liittyen Porvoonväylän sujuvuuteen ja turvallisuuteen.
- Lisättiin Sipoonlahdelle raskaan liikenteen palvelualueen kohdemerkintä.

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

- Täydennettiin luonnon ja liikenteen nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia. Kuvattiin tarkemmin maakunnallisten inventointien kohteita selostuksessa.
- Selkeytettiin kaavarunkokartalla luontoon liittyviä merkintöjä ja lisättiin yleismääräys.
- Sipoonjoen ja Sipoonlahden ranta-alueelle on esitetty ekologinen runkoyhteystarve.
- Tarkistettiin muinaisjäännösmerkinnät Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaisiksi.
- Tarkistettiin asemakaavoitetun alueen rajaus ja rakennetut reuna-alueet suhteessa suojelualuekokonaisuus (maakuntakaava) -merkintään.
- Lisättiin Taasjärven itäpuolelle muu merkittävä bussiyhteys.
- Viheraluesuunnitelmaan lisättiin uusi ulkoilureittimerkintä Sipoonjoen varteen, näkymälinja maiseman nykytilakuvaukseen sekä puuttunut symboli karttaselitteeseen.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

1. hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä
2. hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1. godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter om förslaget samt
2. godkänner planstommen som grund för den fortsatta planeringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - KR4 Vastineraportti / Bemötanderapport



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2026

27

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 47	02.12.2025
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 405	08.12.2025
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	16.04.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

Liite Bilaga 2 - KR4 Söderkullan kaavarunko / Planstomme för Söderkulla

Liite Bilaga 3 - KR4 Selostus / Beskrivning

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

Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 4: Tyyppipoikkileikkaukset

Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 5: Söderkullan viheraluesuunnitelma

Liite Bilaga 9 - Selostuksen liite 6: Liikenneselvitys



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

9

**Vastaus valtuustoaloitteeseen Söderkullan kaavarungosta – Tom Sundbäck ym. / Svar på fullmäktigemotionen om planstommen för Söderkulla – Tom Sundbäck m.fl.**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

343/10.00.00/2025

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

Tom Sundbäck ja 18 muuta valtuutettua jättivät 17.3.2025 valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että valtuustolle valmistellaan kaksi vaihtoehtoista esitystä Söderkullan kaavarungoksi. Näistä toisessa tulisi väestönkasvuna käyttää 4 100–6 600 asukkaan lisäystä tavoitteen ollessa 10 000–12 500 asukasta.

Söderkullan kaavarungon laatiminen on otettu kunnan kaavoitusohjelmaan vuonna 2021, kun vuosina 2010 ja 2012 käynnistetyn Eriksnäs ja Sibbesborgin osayleiskaavatyöt keskeytettiin. Kaavarunkomuotoisen tarkastelun tavoitteena on ollut näiden alueiden yhteisen, osayleiskaavan kaltaisen ja asemakaavoitusta ohjaavan kokonaiskuvan laatiminen. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi ja huomioi näin paremmin kaavoituksen rajalliset resurssit. Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus ohjaa maankäytön suunnittelua, joten kaavarungon hyväksyy kunnanhallitus.

Söderkullan kaavarunkoa on ryhdytty valmistelemaan vuoden 2023 loppupuolella kilpailuttamalla kaavarungon laatimistyö. Kaavarungon laatijaksi on valittu hankintakilpailutuksen perusteella Ramboll Finland Oy 15.2.2024. Työn ohjauksesta on vastannut kunnan kaavoitusyksiköstä muodostettu ohjausryhmä. Työhön on sisällynyt muun muassa suunnitteluperiaatteiden, sekä kahden eri skenaariovaihtoehdon laatiminen, joiden jälkeen konsultin tehtävänä on ollut yhden kaavarunkoehdotuksen laatiminen skenaariovaiheessa kerätyn palautteen pohjalta. Työn aikana on järjestetty kolme asukastilaisuutta (7.11.2024, 26.5.2025 ja 26.12.2026) sekä päättäjien iltakoulu (18.11.2024), joissa on kerätty palautetta kaavarungon suunnittelun tueksi. Kaavarunkoehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.12.2025–30.1.2026, jolloin siitä on pyydetty viranomaisten lausunnot ja asukkaiden kirjalliset mielipiteet. Nämä palautteet on huomioitu kaavarunkoehdotuksen korjauksissa ennen hyväksymiskäsittelyä.

Keväällä 2024 Söderkullan kaavarungon laatimisen lähtökohdaksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kunnanhallitus on hyväksynyt 27.5.2024. Suunnitteluperiaatteissa kaavarungon mitoitusväestöksi on linjattu 12 500–15 000 asukasta, mikä tarkoittaisi 6 600–9 100 asukkaan lisäystä alueelle mallinnusvuoteen 2040 mennessä. Mitoitusväestö ei kuitenkaan ole tavoite alueen väestönkasvulle, vaan suunnittelun työkalu,



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

jolla varmistetaan kokonaisuuden toimivuus pitkällä aikajänteellä. Mitoitusväestön avulla on tarkasteltu kaavarunkotyössä muun muassa viher- ja virkistyspalvelujen riittävyttä ja saavutettavuutta, sekä liikenneverkon toimivuutta. Kaavaprosessin aikana saadun palautteen perusteella alueen mitoitusväestön sijoittelua on tarkennettu poistamalla joitakin suunnitteluvarauksia ja lisäämällä toisia esitettyjen toiveiden mukaisesti.

Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaava, eivätkä siinä tehdyt ratkaisut ole sitovia. Siksi kaavarunko palveleekin hyvin joustavana suunnitteluvälineenä, joka tukee asemakaavoitusta, mutta ei pakota tulevaa kehitystä. Söderkullan kaavarungon mitoitusväestö sisältää harkitun ylimitoituksen suhteessa kunnan väestönkasvun tavoitteisiin, sillä on hyvin todennäköistä, että kaikki kaavarungon osa-alueet eivät tule toteutumaan siinä laajuudessa ja aikataulussa kuin kaavarungossa on esitetty. Ylimitoituksella taataan sujuva ja toimiva tulevaisuus Söderkullalle pitkäksi ajaksi, mm. liikenneratkaisujen riittävällä mitoituksella. Kaavarungon ratkaisujen toteuttaminen edellyttää aina myös tarkempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta, tie-, katu- tai puistosuunnittelua. Alueen asemakaavoitusta puolestaan ohjataan kaavarungon ohella kunnan oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, kunnan strategisilla tavoitteilla, sekä vuosittain päivitettävällä ja kunnanhallituksen hyväksymällä kaavoitusohjelmalla.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaavarungon joustavan luonteen vuoksi, Söderkullan kaavarunkoehdotuksen ratkaisu, joka on laadittu kunnanhallituksen hyväksymän tavoitteen mukaisesti enimmillään 9 100 asukkaan väestönkasvua silmällä pitäen, toimii asemakaavoituksen tukena myös siinä tapauksessa, että alueen todellinen väestönkasvu jäisi aloitteessa esitettyyn 4 100–6 600 asukkaaseen. Vaihtoehtoisen kaavarunkoehdotuksen laatiminen pienemmällä mitoitusväestöllä edellyttäisi mahdollisesti uuden hankintaprosessin käynnistämistä, sillä kyse on verrattain laajasta työstä, jossa kaavarunkoratkaisun kaikkia osa-alueita olisi tarkasteltava uudelleen ja siihen liittyvät selvitykset päivitettävä. Vaihtoehtoisen version laatiminen edellyttäisi siten myös merkittävää kaavoitusyksikön resurssien käyttöä ja vaikuttaisi muiden suunnitteilla tai käynnissä olevien kaavahankkeiden aikatauluun ja selvitysbudjettiin.

Johtopäätöksenä todetaan, että yhdyskunnan ja ympäristön toimiala ei esitä vaihtoehtoisen kaavarunkoehdotuksen laatimista aloitteen mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa yllä olevan vastauksen kunnanhallitukselle sekä valtuustolle.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2026

30

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ge ovanstående svar till kommunstyrelsen samt fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Aloite Söderkullan kaavarungosta 17.3.2025



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

## 10

**Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, alue kiinteistöstä 753-421-0012-0020, Kyllästämöntie 7, Bastukärr, Neste Markkinointi Oy / Arrende av fast egendom, område av fastigheten 753-421-0012-0020, Kyllästämövägen 7, Bastukärr, Neste Markkinointi Oy**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

333/10.00.02.02/2026

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert  
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on vuokrannut Mittaus- ja kiinteistöpäällikön 3.6.2016 § 18 päätöksen ja vuonna 2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti noin 4000 m<sup>2</sup> suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 753-421-0012-0020 Neste Markkinointi Oy:lle Bastukärrin alueella. Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen rakennuttama polttoaineen jakeluasema ja kohteen osoite on Kyllästämöntie 7. Alkuperäinen vuokra-aika on alkanut 1.9.2016 ja vuokra-aika päättyy 31.8.2026. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, jos vuokralainen on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue (tarkka pinta-ala noin 3891 m<sup>2</sup>) sijaitsee Bastukärrin BA5 asemakaavan mukaisella LT-alueella (Yleisen tien alue). Sipoon kunta ja Neste Markkinointi Oy ovat neuvotelleet alueen uudelleen vuokraamisesta samaan toimintaan eli polttoaineen jakeluasemalle. Uudeksi vuokra-ajaksi on neuvoteltu 10 vuotta. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan asemakaavan mukaiseen käyttöön tai muuhun maankäyttöön. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla on oikeus pienentää vuokra-aluetta ja tämä huomioidaan samassa suhteessa perittävässä vuokrassa, jos vuokra-alueen pienentäminen tulee ajankohtaiseksi.

1.5.2026 voimaan astuvien tonttihintavyöhykkeiden 2026 (kunnanhallitus 30.3.2026 § 74, Catella Property Oy arvopäivä 31.12.2025) mukaisesti Bastukärrin tonttien hinnat määritetään yksikköhinnalla 120 €/k-m<sup>2</sup>. Vuokra-alue sijaitsee LT-alueella (Yleisen tien alue) eikä vuokra-alueelle ole suoraan asemakaavassa merkitty rakennusoikeutta. Vuokra-alueen kanssa samalla kiinteistöllä 753-421-0012-0020 sijaitsee asemakaavan mukainen teollisuustontti, jolle on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e = 0.30$  mukaisesti, minkä avulla nyt vuokrattavalle alueelle voidaan määrittää arvo. Perusvuokra on 6 % vuokra-alueen arvosta voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Perusvuokra =  $3891 \text{ m}^2 * 0.30 * 120 \text{ €/k-m}^2 * 6 \% = 8405 \text{ €/vuosi}$



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta.

Kunnan hallintosäännön 27 §:n 3. kohdan mukaan maankäyttö- ja elinkeinojaoston toimivaltaan kuuluu päättää rakennetun ja rakentamattoman kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista 10 vuotta lyhyemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 3891 m<sup>2</sup> suuruisen alueen kiinteistöstä 753-421-0012-0020 Neste Markkinointi Oy:lle polttoaineen jakeluasemaa varten. Vuokra-alueella sijaitsee aiemman maanvuokrasopimuksen (2016–2026) mukaisesti vuokralaisen rakennuttama polttoaineen jakeluasema.

Vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.9.2026 ja päättyy 31.8.2036. Perusvuokra on 8405 €/vuosi ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta.

Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan asemakaavan mukaiseen käyttöön tai muuhun maankäyttöön. Lisäksi allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla on oikeus pienentää vuokra-aluetta ja tämä huomioidaan samassa suhteessa perittävässä vuokrassa, jos vuokra-alueen pienentäminen tulee ajankohtaiseksi.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att Sibbo kommun arrenderar ut ett på cirka 3 891 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastigheten 753-421-0012-0020 enligt bifogad karta till Neste Markkinointi Oy för en distributionsstation för bränsle. På arrendeområdet ligger en distributionsstation för bränsle som byggdes av arrendatorn enligt det tidigare markarrendeavtalet (2016–2026).

Arrendetiden är 10 år. Arrendetiden inleds 1.9.2026 och slutar 31.8.2036. Grundarrendet är 8 405 euro/år, och arrendet binds till levnadskostnadsindex. Arrendatorn har inte en köption att köpa det arrenderade området.

I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas att Sibbo kommun har rätt att säga upp markarrendeavtalet med en uppsägningstid på sex (6) månader om området behövs för användning enligt detaljplanen eller annan markanvändning. Därtill antecknas ett villkor i markarrendeavtalet



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

som ska undertecknas att Sibbo kommun har rätt att minska på arrendeområdet och att det beaktas i samma förhållande till arrendet som tas ut av arrendatorn, om det blir aktuellt att minska på arrendeområdet.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.8.2026, 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

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Vuokra-alue noin 3891 m2 kiinteistöllä 753-421-0012-0020, Kyllästäöntie 7  
Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Kyllästäöntie 7, Bastukärr



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

11

**Kiinteän omaisuuden myyminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0046, kiinteistökaupan esisopimus Evli Value Add IV Holding Ky:n kanssa / Försäljning av fast egendom, outbrutet område av fastigheten 753-414-0002-0046, föravtal om fastighetsköp med Evli Value Add IV Holding Ky**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

1079/10.00.00/2025

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

Sipoon kunta on laatinut kunnanhallituksen päätöksellä 10.11.2025 § 371 aiesopimuksen Evli Value Add Fund IV Ky:n kanssa, jonka tarkoituksena on Big Box -tyyppisen kauppapaikan sijoittuminen Söderkullaan. Aiesopimus allekirjoitettiin osapuolten toimesta 11.12.2025, jonka edellytyksinä ja jatkotoimenpiteinä sovittiin mm. kiinteistökaupan esisopimuksen laatiminen 31.5.2026 mennessä, lopullinen kauppakirja laaditaan esisopimuksen mukaisesti ja alueella on lainvoimainen asemakaava.

Aluetta koskeva asemakaava S29 Uuden Porvoontie kaupankortteli II kuulutettiin vireille 29.1.2026 ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 29.1.2026-27.2.2026 väliseksi ajaksi.

Neuvottelut ovat edenneet aiesopimuksen allekirjoituksen jälkeen siihen pisteeseen, että kiinteistökaupan esisopimus voidaan allekirjoittaa.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta solmii kiinteistökaupan esisopimuksen Evli Value Add IV Holding Ky:n kanssa, jossa sovitaan Big Box - tyyppisen kauppapaikan sijoittumisesta Söderkullaan vireillä olevan asemakaavan S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II:n alueelle.

Valtuutetaan yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan oheisen liitteen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ingår ett föravtal om fastighetsköp med Evli Value Add IV Holding Ky, i vilket det avtalas om placeringen av en handelsplats av typen



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Big Box i Söderkulla inom området för den pågående detaljplanen S29  
Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II.

Samhälledirektören, tomtchefen och markanvändningsexperten  
befullmäktigas, två tillsammans, att underteckna föravtalet om  
fastighetsköp i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till  
det. Föravtalet ska undertecknas senast tre (3) månader efter att beslutet  
har vunnit laga kraft. I annat fall förfaller detta beslut utan särskilt  
meddelande.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kiinteistökaupan esisopimusluonnos\_Evli Value Add IV Holding Ky



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

12

**Sipoon kunnan lausunto Uudenmaan liiton VISIO-kaavan luonnoksesta / Sibbo kommuns utlåtande om Nylands förbunds utkast till VISION-planen**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

279/10.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusasiantuntija / Planläggningsexpert Nele Korhonen, nele.korhonen@sipoo.fi

### **Lausuntopyyntö ja kaavan kuvaus**

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoa vaihemaakuntakaavan luonnoksesta, joka on nähtävillä 11.3.–8.5.2026. Uudenmaan 5. vaihemaakuntakaavan nimi on VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä, ja se laaditaan koko Uudenmaan alueelle. VISIO-kaava täydentää ja päivittää voimassa olevaa maakuntakaavakokonaisuutta vihreän ja puhtaan siirtymän teemojen (energia; teollinen tuotanto, kiertotalous ja maa-aineshuolto; luonto ja hiilensidonta; logistiikka ja pitkän matkan henkilöliikenne; vesihuolto ja vesivarat) sekä maanpuolustuksen osalta. Kaavaluonnoksen aineisto on nähtävillä osoitteessa <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/visiokaava/>.

### **Sipoon kunnan lausunto**

Sipoon kunta pitää vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja koskevaa vaihemaakuntakaavaa hyvänä lisänä maankäytön suunnittelun ohjauksessa. Samalla todettakoon, että kaavaratkaisuissa on hyvä pyrkiä tulevaisuuden ennakoinnin kannalta riittävään joustavuuteen, jotta niillä ei epähuomiossa rajoiteta esimerkiksi puhtaan energian innovaatioita tai tuotannon ja logistiikan alueiden muuttuvia käyttötarpeita.

Sipoon kunnan alueelle on suunnitteilla maakunnallisesti merkittäviä hankkeita, joiden toteutuminen ja sijoittuminen ovat epävarmoja. Sipoon kunta pitää erityisen tärkeänä, että näitä koskevat ylimääräiset luonnosvaiheessa esitetyt maakuntakaavamerkinnät poistuvat kaavatyön edetessä. Tällaisia merkintöjä ovat mm. Itäradan vaihtoehtoiset linjaukset, mutta myös vetyputken osalta on hyvä tarkistaa merkinnän tarpeellisuus. Muita potentiaalisia muutostarpeita VISIO-kaavaan ovat Sipoon yleiskaavoituksessa mahdollisesti osoitettavat uudet suojelualuemerkinnot ja laajat yhtenäiset metsäalueet. Lisäksi Stormossan alueella on selvitetty viheryhteyttä ja sille vaihtoehtoisia linjauksia, joiden perusteella viheryhteystarpeen merkintää voi tarkastaa. Viheryhteys tulee linjata siten, ettei se vaikeuta Stormossan työpaikka-alueen kehittämistä.

Uusi viheryhteysmerkintä vaikuttaa tarpeelliselta alueille, joilla vaihtoehtoisille viheryhteyksille ei ole tilaa, mutta merkinnän ohjaavuus suhteessa viheryhteystarpeen merkintään jää hieman häilyväksi, ja vaihtoehtoja määräyksen tarkentamiselle olisi hyvä selvittää.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

Kaavamääräysten ilmaisuja voi muutoinkin selkeyttää. Esimerkiksi aurinkovoiman sijoituspaikkojen valintaa koskevassa yleismääräyksessä olisi hyvä määrätä luonnontilaisten alueiden, ojittamattomien soiden sekä yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden välttämistä niiden vaalimisen sijaan: Teollisen kokoluokan aurinkovoiman sijoituspaikkoja valittaessa tulee välttää luonnontilaisia alueita, ojittamattomia soita sekä yhtenäisiä metsä- ja peltoalueita.

Sipoon kunta pitää VISIO-kaavassa osoitettuja raskaan liikenteen jakelu- ja taukopaikkoja potentiaalisina kehityskohteina. Sipoon ja Porvoon rajalle osoitetun merkinnän sijainti ei kuitenkaan vastaa kaava-aineistossa esitettyä kuvausta Kilpilahdentien varressa, ja merkinnän sijainti tulee tarkistaa. Sipoonlahteen osoitettu jakelu- ja taukopaikka ei saa estää alueelle maakuntakaavassakin osoitettua liityntäpysäköintiä.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää antaa yllä olevan lausunnon Uudenmaan liiton VISIO-kaavan luonnoksesta. Kaavoituspäällikölle annetaan oikeus tehdä teknisiä korjauksia ennen lausunnon toimittamista Uudenmaan liitolle.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar att ge ovanstående utlåtande om Nylands förbunds utkast till VISION-planen. Planläggningschefen ges rätt att göra tekniska korrigeringar innan utlåtandet lämnas in till Nylands förbund.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2026

38

**Kokouskutsu / Esityslista**  
**Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /  
Markanvändnings- och  
näringslivssektionen

16.04.2026

**13**

**Ilmoitusasiat / Delgivningar**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut