

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 02.06.2026 klo 16:30 -**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 28.5.2026

Martin Andersson
Puheenjohtaja
Ordförande**Käsitteltävät asiat / Ärenden**

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
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	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	6
5	Kuntabarometri 2026 / Företagarnas kommunbarometer 2026	7
6	Maanvuokrasopimuksen purkaminen Kartanonrinteen asemakaava-alueelta NG5, 753-412-0003-0062, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva / Hävning av markarrendeavtal på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde NG5, 753-412-0003-0062, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva	9
7	Taasjärven itäpuolen (T6) AO-tonttien tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Östra Tasträsk AO-tomt Gårds bostadsområde (T6)	14
8	Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa Vaahteramäen yritysalueella, Kuljetus J.J. Oksanen Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa i Lönnbacka företagspark, Kuljetus J.J. Oksanen Oy	18
9	BA7 Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, kaavaehdotus / BA7 detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, planförslag	21
10	M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavamuutos, kaavaluonnos / Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka, planutkast	24



11	E6 Söderkullan pelastusasema, kaavaehdotus / E6 Söderkulla räddningsstation, planförslag	27
12	Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2026 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2026	32
13	Kaavoituskatsaus 2026 ja kaavoitusohjelma 2026-2028 / Planläggningsöversikt 2026 och planläggningsprogram 2026-2028	34
14	Ilmoitusasiat / Delgivningar	36



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

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2026

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2026

5

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

4

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

Elinvoimapäällikkö antaa maankäyttö- ja elinkeinojaostolle katsauksen elinkeinopalveluiden ajankohtaisista asioista.

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

02.06.2026

5

Kuntabarometri 2026 / Företagarnas kommunbarometer 2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

533/14.00.00.00/2026

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

Taloustutkimus selvitti Suomen Yrittäjien toimeksiannosta yrittäjiltä mielipiteitä yrityksen kotikunnan toiminnasta, yrityspalveluista ja yritysmuuntoisyydestä. Kysely tehtiin 11.2.–16.3.2026, ja vastaajia oli 11 985 eri puolilta Suomea. Barometri toteutettiin verkkokyselynä ja siinä käytettiin avointa vastauslinkkiä.

Alueelliset ja kuntakohtaiset tulokset julkistettiin 20. toukokuuta Kunnallisjohdon seminaarissa Jyväskylässä. Edellisen kerran kuntabarometri toteutettiin vuonna 2024.

Sipoon osalta kyselyyn vastasi nyt vuonna 2026 yhteensä 43 vastaajaa. Vuonna 2024 vastaajia kyselyssä oli Sipoossa 27. Kokonaisuudessaan kuntabarometrin tulokset Sipoossa ovat parantuneet hieman edellisistä kyselyistä. Vuoden 2026 kyselyn tulosten keskiarvoksi Sipoossa muodostui 2,95 (asteikolla 1-5). Koko Suomen osalta vastausten keskiarvo oli 3,14.

Vuonna 2024 kyselyn tulosten kokonaiskeskiarvona oli 2,85 Sipoossa ja koko maassa vastaavasti 3,13. Vuonna 2022 tulosten kokonaiskeskiarvona Sipoossa oli 2,48, 26 vastaajalla. Koko maassa tulosten keskiarvo oli 3,08.

Tuoreimpien vuoden 2026 tulosten mukaisesti Sipoolla on eniten parannettavaa yrittäjien kokemusten mukaisesti muun muassa hankintoihin liittyvissä asioissa, lupa-asoiden sujuvuudessa, yrittäjyyttä tukevassa kaavoituksessa sekä kotouttamispalveluissa. Yrittäjät puolestaan kokivat Sipoon kunnan yrityspalvelut, vetovoiman, osaamisen kehittämisen ja työllisyyspalveluiden toiminnan onnistuneimmiksi yrittämiseen liittyvistä asioista Sipoossa.

Yrityspalveluita sipoolaisille yrityksille tuottavat Keski-Uudenmaan kehittämissyhtiö Keuke ja Sipoon kunnan elinvoimapalvelut sekä koko kuntaorganisaatio.

Sipoon kunnan elinkeino-ohjelmaan vuosille 2025-2028 on asetettu mittariksi kuntabarometri useamman kärkeen osalta.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsee asian tiedoksi.



Sipoo kunta / Sibbo kommun

6/2026

8

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknar ärendet för
kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoo 2026 kuntabarometri



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

6

Maanvuokrasopimuksen purkaminen Kartanonrinteen asemakaava-alueelta NG5, 753-412-0003-0062, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva / Hävning av markarrendeavtal på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde NG5, 753-412-0003-0062, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

506/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta päätti vuokrata kunnanhallituksen päätöksellä (12.12.2017 § 326) Nikkilästä Kartanonrinteen asemakaava-alueen(NG5) tontin 1 korttelissa 1526 (nykyisin 14526) Asunto Oy Sipoon Kartanoherralle (jäljempänä "Kartanoherra") (5/9) ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle (jäljempänä "Kartanonrouva") (4/9), joka oli osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä A-1 / pv. Alkuperäinen maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 24.9.2018 ja tontin vuosittainen kokonaisvuokra oli sopimuksen allekirjoitushetkellä 18 000 euroa (elinkustannusindeksiin sidottuna).

Sittemmin kunnanhallituksen päätöksellä (7.11.2022 § 336) päätettiin kyseinen vuokrasopimus päättää ja lohkoa asunto-osakeyhtiöiden hallinnoimat vuokra-alueet omiksi kiinteistöiksi asunto-osakeyhtiöiden hakemuksesta sekä solmia omat, asunto-osakeyhtiökohtaiset maanvuokrasopimukset. Alkuperäinen vuokrasopimus irtisanottiin 25.1.2023 ja samana päivänä allekirjoitettiin uudet asunto-osakeyhtiökohtaiset maanvuokrasopimukset. Kartanonrouvalle vuokrattiin noin 3936 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 753-412-0003-0036 (myöhemmin lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-412-0003-0062) maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen.

Sipoon kunnan ja Kartanonrouvan välisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra allekirjoitushetkellä oli 8 000 euroa (elinkustannusindeksiin sidottuna), ja se on voimassa 31.5.2068 asti.

Rakentamisvelvoite

Maanvuokrasopimuksessa sovittiin myös rakentamisvelvoitteesta, jonka määräaika oli alkuperäisessä maanvuokrasopimuksessa 24.9.2021. Rakentamisvelvoitetta on sittemmin jatkettu kunnanhallituksen päätöksillä (31.5.2021 § 170 ja 19.12.2022 § 389) sekä niistä solmittu omat rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskevat sopimukset 30.8.2021 ja 25.1.2023, joilla rakentamisvelvoitetta on pidennetty 31.5.2024 asti. Rakentamisvelvoitetta on vielä tämän jälkeen pidennetty yhden kerran kunnanhallituksen päätöksellä (9.9.2024 § 233) 31.5.2026 asti, josta myös



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

solmittiin rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva sopimus 21.11.2024. Kartanonrouvalle vuokrattu tontti on edelleen rakentamaton eikä vuokrasopimuksen mukaisia asuinrakennuksia ole rakennettu. Tontille on rakennettu talousrakennukset (tekninen tila ja jätekatos), jotka palvelevat myös Kartananherraa. Talousrakennukset eivät ole luonteeltaan kuitenkaan asuinrakennuksia, joten voidaan todeta ettei rakentamisvelvoitetta ole täytetty. Talousrakennusten sijoittamisesta nykyiselle paikalle tontilla sovittiin Kartananherran, Kartanonrouvan ja Sipoon kunnan välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa (25.1.2023), jossa kunta toimi vain hyväksyvänä osapuolena, kiinteistön omistajan roolissa.

25.1.2023 allekirjoitetun Kartanonrouvan maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 mukaan minkä tahansa sopimuksen ehdon rikkomisen pohjalta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan sopimussakkona enintään rikkomisajankohtana perittävän vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisena.

Kartanonrouvan vuokraoikeus on kirjattu Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin 4.5.2023 (753-412-3-62-L1), johon kohdistuu allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 24 000 euron panttikirja ensimmäisellä etusijalla, jonka saajana on Sipoon kunta.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.7 mukaan, jos vuokralainen jättää vuokrasopimukseen perustuvat maksut maksamatta, on kunnalla oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Mikäli vuokralainen ei maksa tässä päätöksessä eriteltyjä maanvuokria välittömästi, kunta joutuu ryhtyä toimenpiteisiin hakeakseen käräjäoikeudelta täytäntöönpanoperusteen maksamattomien maanvuokrien suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perintäkuluineen. Tästä voi aiheutua epäedullinen maksuhäiriömerkintä sekä merkittävät lisäkulut oikeudenkäyntikulujen muodossa. Lisäksi edellä mainitut toimenpiteet voivat johtaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myymiseen. Täytäntöönpanoperuste saatetaan toimenpiteille ulosottoon.

Ulosottokaaren 5 luvun 52 §:n mukaan pantattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus kiinteistöön myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n mukaan muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.

Maanvuokrasopimuksen purkaminen

Maanvuokralain 21 §:n mukaan vuokranantaja voi purkaa maanvuokrasopimuksen, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa.

Vuokralaiselle on lähetetty ensimmäinen maksumuistutus 6.2.2026 koskien maanvuokrasaatavaa vuodelle 2026. Toinen maksumuistutus on lähtenyt



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

vuokralaiselle 7.2.2026. Maksumuistutukset on lähetetty Intrum Oy:n toimesta. Maksamattomia maanvuokria ei ole maksettu annetussa määräajassa tähän päivään mennessä (16.5.2026).

Vuokralaisen tulee välittömästi maksaa maksamattomat maanvuokraerät yhteensä 10 102,30 euroa. Vuokralaisen tulee maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti maksaa myös tämän purkupäätöksen päätöksentekopäivän jälkeen erääntyvät maanvuokraerät korkoineen ja kuluineen.

Maanvuokralain 21 §:n mukaan, kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan vuokranantajalla on myös oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan (rakentamisvelvoite 31.5.2026 määräaika).

Purkamisen syy ja vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokrasopimus puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, kun tämä päätös maanvuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Maanvuokrasopimuksen purkamisen syynä ovat maksamattomat maanvuokrat sekä maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaisen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti.

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan, jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovitussa laajuudessa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä, koska rakentamista tontilla ei ole edes aloitettu asuintarkoitukseen eikä saatettu maanvuokrasopimuksen mukaiseen valmiusasteeseen sovitussa ajassa.

Maanvuokrapääomia, viivästyskorkoja ja perintäkuluja on maksamatta tällä hetkellä (16.5.2026) yhteensä 10 102,30 euroa (maanvuokra 9690,87 euroa, viivästyskorot 309,43 euroa sekä perintäkulut 102 euroa)

Sopimussakko

Mikäli erääntyneitä saatavia ei saada perittyä, kunta varaa oikeuden tällä päätöksellä tarvittaessa periä sopimussakkona 24 000 euroa maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että maanvuokrasopimus Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan kanssa puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, jolloin tämä päätös on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Maanvuokrasopimus puretaan maksamattoman maanvuokran 2026 ja rakentamisveloitteen laiminlyönnin (31.5.2026 määräaika) perusteella (MVL 21 § ja 54 §).

Ehdotetaan, että kunta varaa maanvuokralain 21 § 4 momentin mukaisen oikeuden vahingonkorvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen vuoksi ja perimään tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan tontin siivoamiseen liittyvät toimenpiteet maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy sopimuksen purkamispäivään, mikäli kyseinen tontti on palautunut kunnan vapaaseen hallintaan.

Mikäli erääntyneitä saatavia ei saada perittyä, kunta varaa oikeuden tällä päätöksellä tarvittaessa periä sopimussakkona 24 000 euroa maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att markarrendeavtalet med Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva hävs så att det upphör omedelbart den dag då detta beslut delges arrendatorn. Arrendeavtalet hävs på grund av obetald arrendeavgift för år 2026 och underlåtenhet att uppfylla byggnadsskyldigheten (tidsfrist 31.5.2026) (jordlegolagen 21 § och 54 §).

Föreslås för att kommunen förbehåller sig rätten till skadestånd enligt 21 § 4 mom. i arrendelagen på grund av arrendeförhållandets förtida upphörande och vid behov, i den mån det är möjligt, vidta åtgärder som gäller städning av tomten i enlighet med villkoren i markarrendeavtalet.

Om förfallna fordringar inte kan drivas in, förbehåller sig kommunen genom detta beslut rätten att vid behov ta ut ett avtalsvite om 24 000 euro i enlighet med villkoren i arrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maanvuokrasopimus 753-412-0003-0036 As Oy Sipoon Kartanonrouva_25.1.2023



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2026

13

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Liite Bilaga 2 - Yhteisjärjestelysopimus 753-412-0003-0036 As Oy Sipoon Kartanoherra ja As Oy
Sipoon Kartanonrouva_25.1.2023



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

7

Taasjärven itäpuolen (T6) AO-tonttien tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Östra Tasträsk AO-tomt Gårds bostadsområde (T6)

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

337/10.00.02.00/2026

Valmistelija / Beredare: Kartoittaja / Kartläggare Elli Heikkinen,
elli.heikkinen(at)sipoo.fi

Söderkullan alueelle on kaavoitettu uusi T6 Taasjärven itäpuoli-niminen asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2022 ja se on saanut lainvoiman 23.11.2023.

Alue sijaitsee Söderkullassa, Taasjärven itäpuolella, noin 1-1,5 km Söderkullan keskustasta. Kaava-alue rajautuu länsipuoleltaan Taasjärveen, pohjoisesta Länsi- Taasjärven pientaloasuinalueeseen ja etelästä Pähkinälehdon kerrostaloalueeseen. Idässä suunnittelualueen raja noudattaa kunnan maanomistuksen rajoja, rajautuen vuoroin peltoalueeseen ja vuoroin metsäalueeseen. Kaava-alue on kooltaan noin 57 hehtaaria.

Alue on yleisilmeeltään vihreä ja metsäinen. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, koostuen jyrkistä rinteistä ja metsäisistä kallioselänteistä. Alueella on myös paljon avokalliota ja louhikkoa. Maaperä on pääosin kalliota ja hiekkamoreenia.

AO-tontit saatetaan myyntiin kahdessa erässä. Rakentamattoman kaava-alueen rakentamisen ja myynnin ensimmäisessä vaiheessa on 19 kpl erillispientalotonttia (AO-12) ja neljä asuinpientalotonttia (AP-5). Erillispientalojen tonttikoko vaihtelee n. 840–1606 m² välillä ja kaavan laskennallinen tonttitehokkuusluku vaihtelee e=0.10–0.19 välillä.

Tarvittava uusi infra rakennetaan vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen katuinfrastruktuuria ollaan toteuttamassa ja se valmistuu arviolta syksyllä 2026 sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien rakennustyöt alueella voidaan käynnistää. Lisäksi tontit tullaan lohkomaan kaavan mukaisesti omiksi kiinteistöiksi ennen myyntiä.

Tonteille K22319T2 ja K22319T3 on rakennettava kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo. Mikäli talon alin viemäröintipiste sijaitsee katutason alapuolella, tontille tulee hankkia kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo.

Tässä esitetyt tontinmyyntiperiaatteet koskevat vain kunnan omistuksessa olevia ensimmäisen vaiheen AO-12-merkinnällä erillispientalorakentamiseen varattuja tontteja. AP-tontit myydään erikseen Sipoon kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden mukaisesti, eli voidaan



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

luovuttaa heti myymällä tai vuokraamalla, kun alueen kunnallistekniikka on valmista. Toisen vaiheen tonteista tehdään oma periaatepäätöksensä.

Alueen AO-tontit myydään tai vuokrataan avoimella hakumenettelyllä yksityishenkilöille. Hakumenettely on auki 30 vuorokautta. Jos samalle tontille tulee enemmän kuin yksi hakemus hakuaikana, tontti arvotaan hakijoiden kesken. Hakija hakee tontteja paremmuusjärjestyksessä, jonka mukaan tontteja tarjotaan hänelle. Tontteja voi hakea enintään viisi ja vain yhden voi saada. Hakumenettelyn jälkeen, jäljelle jäävät tontit saatetaan luovutettavaksi vapaasti haettaviksi hakujärjestyksessä. Alueen tonttien hinta on määritetty keväällä 30.4.2026 ulkopuolisen arvioitsijan Catella Property Oy:n arvion mukaisesti, jossa AO-12 korttelien tonttien yksikköhinna on arvioitu 75 €/m². Korttelin 22319 tonteille 2 ja 3 on tontin ostajan rakennettava kiinteistökohtainen jätevesipumppaamo, joten tonttien yksikköhinna on arvioitu 70 €/m². Yksikköhinta johtaa tonttien markkina-arvojen vaihteluväliin noin. 63 000-120 000 €. Tontin pohjahinnassa otetaan huomioon tontin sijainti, rakennettavuus ja mahdollinen kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon tarve. Jos tontteja jää haettavaksi vuoden 2026 jälkeen, voidaan tonttien hinnoittelussa käyttää päivitettyä arviokirjaa tai vyöhykehinnoittelua erikseen tehtävän päätöksen perusteella.

Ensimmäinen erä tontteja tulee myyntiin alustavan arvion mukaan syksyllä 2026.

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

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Taasjärven itäpuolen asuinalueen asemakaava-alueen tonttien luovutuksesta ja myynti- ja vuokrausehdoista seuraavasti:

1. Taasjärven itäpuolen asuinalueen asemakaava-alueen korttelien 22305 - 22307 ja 22319 AO-12-tontit myydään tai vuokrataan avoimella hakumenettelyllä. Jos tonttiin kohdistuu hakuaikana enemmän kuin yksi hakemus, tontti arvotaan hakijoiden kesken. Tonttien hinta on 75 €/m². Korttelin 22319 tonttien 2 ja 3 hinta on 70 €/m², sillä niille edellytetään kiinteistökohtaista jätevesipumppaamo. Tontit luovutetaan hakumenettelyssä tonttia hakeneelle tai mahdollisen arvonnän voittaneille, hakijan itse valitseman tonttiparemmuusjärjestyksen mukaisesti. Hakumenettelyn jälkeen varaamattomat tontit saatetaan luovutettavaksi hakujärjestyksessä. Ensimmäinen erä tontteja tulee myyntiin alustavan arvion mukaan syksyllä 2026. Jos tontin varaaja haluaa vuokrata tontin, on tontin perusvuosivuokra 6 % myyntihinnasta.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

2. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset. Lohkomismaksu on tontin koosta riippuen joko 1 470 euroa tai 1 240 euroa.
3. Tontit luovutetaan täysi-ikäisille yksityishenkilöille, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet asuntotonttia Sipoon kunnalta viimeisen 5 vuoden aikana.
4. Tonteista peritään varausmaksu 500 euroa.
5. Kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myynti- tai vuokrauspäätös on saanut lainvoiman.
6. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien luovutuksesta ja luovutuksen aikatauluista.
7. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä tai vuokrauksesta edellä mainituilla periaatteilla.
8. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat tai vuokrasopimukset, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti. Jos kauppakirja tai vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja tai vuokrasopimus.

AP-tontit voidaan myydä tai vuokrata, mutta näistä tehdään erillinen luovutuspäätös kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om överlåtelse av och principerna för försäljning och arrende av tomterna på bostadsområdet som är beläget på området för detaljplanen Östra Tasträsk enligt följande:

1. AO-12-tomterna på kvarteren 22305–22307 och 22319 på bostadsområdet som är beläget på detaljplanen Östra Tasträsk säljs eller arrenderas ut med ett öppet ansökningsförfarande. Om fler än en ansökan lämnas in om en tomt under ansökningstiden, lottas tomten ut mellan sökandena. Tomternas pris är 75 euro/m². Priset för tomterna 2 och 3 i kvarter 22319 är 70 euro/m², eftersom fastighetsspecifika avloppspumpstationer förutsätts av dem. Tomterna överläts till den sökanden som ansökt tomten i ansökningsförfarandet eller vinnaren av en eventuell utlottning enligt den rangordning av tomterna som den sökande har själv valt. Efter ansökningsförfarandet släpps de tomter som inte reserverats till överlåtelse i ansökningsordning. Första omgången av tomter läggs till salu enligt preliminär uppskattning hösten 2026. Om den som reserverat tomt vill arrendera tomten är tomtens grundarrende per år 6 procent av försäljningspriset.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

2. Av tomterna debiteras styckningskostnader. Styckningskostnaden är beroende på tomtens storlek antingen 1 470 euro eller 1 240 euro.
3. Tomterna överläts till myndiga privatpersoner som inte har köpt eller arrenderat en bostadstomt av Sibbo kommun under de senaste 5 åren.
4. Av tomterna debiteras en reserveringsavgift på 500 euro.
5. Köpebrevet eller arrendeavtalet ska undertecknas inom 6 månader från det att beslutet om försäljning eller arrende av tomten har vunnit laga kraft.
6. Enheten Mätning och fastighet ansvarar för tomtöverlåtelsen och överlåtelsens tidtabell.
7. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringar, försäljningar eller arrenden av tomterna på området enligt ovan nämnda principer.
8. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna köpebrevet eller arrendeavtalen enligt dessa principer. Om köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet eller arrendeavtalet. AP-tomter kan antingen säljas eller arrenderas ut, men separata beslut om överlåtelse av dessa tomter fattas enligt kommunens förvaltningsstadga.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta Taasjärven itäpuolen (T6) AO-tonttien myynti



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

8

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa Vaahteramäen yritysalueella, Kuljetus J.J. Oksanen Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa i Lönnbacka företagspark, Kuljetus J.J. Oksanen Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

537/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta päätti myydä Kuljetus J.J. Oksanen Oy:lle noin 5283 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-421-0034-0003 Walters (nykyisin 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa) kehitysjohtajan päätöksellä (10.9.2018 12 §) perustuen kunnanhallituksen päättämiin periaatteisiin (30.3.2010 § 106) kauppahintaan 105 660 euroa.

Varsinainen kauppakirja allekirjoitettiin 7.11.2018, jossa on ollut kirjattuna rakentamisvelvoitetta koskeva ehto. Nimenomaisen ehdon mukaan ostajan sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennuksen tulee olla siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty. Myyjä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaikaa. Kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen ehdon vahvistamiseksi kirjattu myös sopimussakkoa koskeva ehto, jonka mukaan mikäli ostaja ei ole määräaikana täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvoitettaan tai on kohdan 7 (vallintarajoitus) vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana, tämä on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkoa 21 132 euroa (20 % kauppahinnasta). Myyjä voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

Rakentamisvelvoite

Alkuperäisen kauppakirjan määräaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on ollut 7.11.2021. Ostaja on ollut yhteydessä kuntaan rakentamisvelvoitteen tiimoilta tammikuussa 2024, jossa ehdotettu lisäaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Henkilöstömuutosten vuoksi tilannetta ei edistetty johtuen resurssien vajeesta. Kunta on uudelleen kysynyt hankkeen tilannetta 19.2.2025, jossa kysytty tarkempaa kuvausta rakentamisesta ja suunnitelmista sekä niiden aikataulusta.

Kunta lähetti vielä 18.2.2026 viimeisimmän sähköpostiviestin takarajasta rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, jossa velvoitteen suorittamiseksi



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

annettiin kuusi (6) kuukautta aikaa, uuden ja viimeisimmän määräajan ollessa 18.8.2026. Ostajan kanssa tavattiin 24.2.2026, jossa sovittiin että rakentamista viedään eteenpäin. Ostaja lähetti 6.4.2026 sähköpostiviestin, jossa koko maailmaan koskettavat tilanteet ovat johtaneet siihen, ettei rakentamista voida aloittaa tontilla ja täten rakentamisvelvoitteelle haettiin jatkoa 30.8.2027 asti.

Sopimussakko

Alkuperäisen määräajan päättyessä jo 7.11.2021 ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (18.8.2026) päättyessä piakkoin, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla vielä täytetty ja sen täyttäminen on epätodennäköistä annettuun määräaikaan mennessä. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräaikaan (18.8.2026) mennessä, siihen liittyvä sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että rakentamisvelvoitteelle ei myönnetä lisää aikaa.

Lisäksi, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja kirjallisesti annettuun määräaikaan (18.8.2026) mennessä, perii kunta kauppakirjassa mainitun sopimussakon täysimääräisenä (21 132 euroa) välittömästi päätöksen saatua lainvoiman.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ingen tilläggstid beviljas för byggnadsförpliktelse.

Dessutom ska kommunen, om byggnadsförpliktelse inte har uppfyllts i enlighet med köpebrevets villkor och inom den skriftligen angivna tidsfristen (18.8.2026), ska kommunen omedelbart, efter att beslutet har vunnit laga kraft, ta ut det avtalsvite som anges i köpebrevet till fullt belopp (21 132 euro).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja 7.11.2018 Kuljetus J.J. Oksanen Oy

Liite Bilaga 2 – Hakemus rakentamisveloitteen pidentämisestä 6.4.2026



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2026

20

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

9

BA7 Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, kaavaehdotus / BA7 detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, planförslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

246/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi, Kaavoittaja / Planläggare Kiara Pashley,
kiara.pashley(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.5.2026.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se laaditaan suoraan ehdotukseksi.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa nykyisten tonttien toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen. Samalla suunnittelualuetta koskevia aiempia asemakaavamääräyksiä on tavoitteena ajantasaistaa ja päivittää siltä osin, kuin sen arvioidaan olevan tarpeellista.

Kaavatyö on luonteeltaan tekninen kaavamuutos. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen; sillä ei muuteta kortteleiden käyttötarkoituksia tai muuteta rakennusoikeutta merkittävässä määrin.

Asemakaavan suhde strategiaan

Sipoon kunnan strategian (2025–2028) mukaisesti asemakaava tukee yritysmyönteistä, ratkaisukeskeistä ja palveluhenkistä yhteistyötä yritysten kanssa. Lisäksi ennakoiva kaavoitus mahdollistaa erikokoisten yritysten sijoittumisen Sipooseen ja edistää työpaikkaomavaraisuuden kasvua.

Hanke edistää Sipoon kunnan strategisia tavoitteita parantamalla yritystonttien toteuttamista saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen.

Kaavoitusprosessin vaihe



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus AKL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat olemassa olevista teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista 34003, 34004 ja 34005. Lisäksi alueelle muodostuu yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV-1) ja katualuetta. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 64 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 47 ha ja rakennusoikeus noin 202 500 k-m². Yleisen tien pinta-ala on noin 13,6 ha, suojaviheralueiden noin 0,5 ha ja katualueiden noin 2,8 ha.

Asemakaava muuttaa ohjeellista tonttijakoa ja rakennusala korttelissa 34005 ja korjaa muualla kaava-alueella tonttijaon osittain toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

Korttelissa 34005 tontilla 3 hulevesien johtaminen on mahdollistettu maanalaisella ratkaisulla. Samalla olemassa oleville vesi- ja viemäriputkille on osoitettu maanalainen aluevaraus.

LT-alueelta on poistettu maanalaisten putkien tilavaraukset ja merkinnät, niiden ollessa sijainniltaan vanhentuneita tai muutoin ohjausvaikutukseltaan tarpeettomia. Myös Rahtiraitin pohjoispuolinen maanalaisen putkilinjan tilavaraus on poistettu tarpeettomana.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin kieltävä määräys.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä uusia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön. Asemakaava ei aiheuta uusia merkittäviä vaikutuksia suhteessa aiempiin asemakaavoihin.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ei ole tarpeen pyytää viranomaislausuntoja.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa BA7 asemakaava-aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för BA7 Bastukärr, läggs fram offentligt i



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i
markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden
begärs om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite Bilaga 3 - Asemakaavan seurantalomake
- Liite Bilaga 4 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

10

M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavamuutos, kaavaluonnos / Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka, planutkast

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

375/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare, Jaakko Heikkilä,
jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos jatkaa hallinnollisesti itsenäisenä prosessina keskeytettyä M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavatyötä, jonka kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 1.11–3.12.2018 ja kaavaehdotus 8.6. –9.7.2020. Sipoon kunnanhallitus on päätöksellään 18.5.2026 § 122 keskeyttänyt M3 Danielsbackan asuinalueen asemakaavan laatimisen ja päättänyt käynnistää sen uutena asemakaavahankkeena M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos, joka asetettiin vireille 28.5.2026.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan pientalotonttien tarjontaa ja hillittä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä sijoittumisvaihtoehtoja Söderkullan taajaman laajenemisalueelta. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon strategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen ja Sipoon kuntastrategian pääteeman 3. Kestävä kasvu, monipuolinen asuminen ja sujuva liikkuminen, jonka mukaan: "toteutamme Nikkilän, Söderkullan ja Talman keskuksissa suunnitelmallisesti monipuolisen, pientalovaltaisen asuntotarjonnan, joka mahdollistaa hyvän arjen kuntalaisten elämänsä eri vaiheissa."

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan mukaisesti taajamatoimintojen aluetta, joka koostuu korkokuvaltaan vaihtelevasta metsämaasta sekä viljelypeltoalueista. Kaava sijoittuu siis pääosin rakentumattomalle maalle. Suunnittelualueella on kolme asuttua omakotitaloa, josta yksi sijoittuu kaavamuuotosalueelle. Uusi rakentaminen on pientaloasutusta, joka on omakotitalorakentamista, yhtiömuotoista pientalorakentamista sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamista. Lisäksi suunnittelualueella on varattu tontti päiväkodille.

Asemakaava mahdollistaa maastoon sovitettun luonnonläheisen ja pientalovaltaisen asuinalueen synnyn. Asemakaavassa osoitetaan noin 60 omakotitalotonttia, joiden koko, tehokkuus ja sallittu rakennusoikeus vaihtelevat. Omakotitontilla (AO-1, AO) on yhteensä 14 000 k-m² rakennusoikeutta. Yhtiömuotoisia erillispientalotontteja (AP-9) on 25 kappaletta ja niillä on tonttien toteutuksesta riippuen noin 130 rakennuspaikkaa. Erillispientalojen yhteen laskettu rakennusoikeus on 20 500 k-m². Yhtiömuotoisia pientalotontteja, joiden asunnot voivat olla myös kytkettyjä, on 14 kappaletta ja niillä on yhteensä noin 6 500 k-m² rakennusoikeutta. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (AR) tontteja on kaksi kappaletta ja näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m². Yhteensä asunrakentamista on kaavassa 56 000 k-m².

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keravan- / Sipoon Energia Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomainen
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää asettaa M5 Danielsbackan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för M5 Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka, i enlighet med områdesanvändningslagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden. Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - M5 kaavakartta, luonnos / plankarta, utkast
- Liite Bilaga 2 - M5 kaavaselostus, luonnos / planbeskrivning, utkast
- Liite Bilaga 3 - Selostuksen liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 2. Pienennetty kaavakartta
- Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 4. Luontoselvitys
- Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 5. Liikennetarkastelu
- Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 6. Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Liite Bilaga 9 - Selostuksen liite 7. Maatutkaluotaus
- Liite Bilaga 10 - Selostuksen liite 8. Maaperätutkimukset
- Liite Bilaga 11 - Selostuksen liite 9. Maisemaselvitys
- Liite Bilaga 12 - Selostuksen liite 10. Hulevesiselvitys
- Liite Bilaga 13 - Selostuksen liite 11. Liikennemeluselvitys



Maankäyttöjaosto / § 54 05.06.2024
Markanvändningssektionen
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / 02.06.2026
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

11

E6 Söderkullan pelastusasema, kaavaehdotus / E6 Söderkulla räddningsstation, planförslag**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 54**

Valmistelija / Beredare: Kaavoitussuunnittelija / Planläggningsplanerare
Henna Malinen, henna.malinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.5.2023. Aloitusvaiheen jälkeen on käyty neuvotteluja eri viranomaisten kanssa, ja suunnittelua on edistetty tiiviissä yhteistyössä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa.

Kaavatyön tavoitteet

Söderkullan pelastusaseman asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan uuden pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen Söderkullaan. Asemakaavalla mahdollistetaan riittävä pelastuspalveluiden turvallisuustaso kunnan kasvaessa. Kaava laaditaan joustavaksi mahdollistaen alueen käyttö myös teollisuus- ja varastotoimintojen alueena, mikäli pelastustoimen tarpeet muuttuisivat eikä pelastusasemahanke toteutuisikaan kaavoitettavalla tontilla. Kaavalla mahdollistetaan ensisijaisesti pelastusaseman rakentaminen ja toissijaisesti teollisuus- tai varastotoimintaa.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Söderkullan pelastusaseman suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan eteläpuolella lähellä Porvoon moottoritien ja Kalkkirannantien risteystä. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Suunnittelualue on suurimmaksi osin Sipoon kunnan omistuksessa lukuun ottamatta valtion yleistä tiealuetta.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus-, varasto, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT). Rakennusoikeus (2000 k-m²)



Maankäyttöjaosto /	§ 54	05.06.2024
Markanvändningssektionen		
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /		02.06.2026
Markanvändnings- och		
näringslivssektionen		

osoitetaan TET-korttelialueelle, ja rakennuksen voi toteuttaa enintään kaksikerroksisena.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan pelastusaseman asemakaavan, kaava E6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för Söderkulla räddningsstation, plan E6, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförfordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026



Maankäyttöjaosto /	§ 54	05.06.2024
Markanvändningssektionen		
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /		02.06.2026
Markanvändnings- och		
näringslivssektionen		

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa. Lausunnot ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen ja kunnan toimialojen sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin. Lisäksi kaavaehdotukseen on laadittu liittymän toimivuustarkastelu, täydentävä lepakkoselvitys sekä hulevesiselvitys. Pelastusaseman korttelialueen merkintä on muutettu vaihtoehtoista teollisuus- ja varastokäyttöä mahdollistavasta TET-merkinnästä vain yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET-merkinnällä. Kaavaselistusta on täydennetty.

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaava mahdollistaa pelastusaseman rakentamisen Söderkullan taajaman ja hyvien tieyhteyksien välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen laajuus on n. 3,6 ha. Noin 1,4 ha kaava-alueesta on suojaviheraluetta ja 1,6 ha yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, jolle on osoitettu 1500 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin tehokkuus on 0,10 ja kaavan aluetehokkuus 0,04.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Itä-Uudenmaan pelastustoimi
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta
- Sipoon kunnan ympäristönsuojelu
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto



Maankäyttöjaosto /	§ 54	05.06.2024
Markanvändningssektionen		
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /		02.06.2026
Markanvändnings- och		
näringslivssektionen		

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaavan ehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttöjaosto esittää lisäksi, että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation läggs fram i enlighet med § 65 i lagen om områdesanvändning och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

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

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaavaehdotus / Planförslaget för E6 detaljplan för Söderkulla räddningsstation
- Liite Bilaga 2 - E6 Asemakaavan selostus, ehdotus / E6 Beskrivning av detaljplanen, förslag
- Liite Bilaga 3 - Selostuksen liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Program för deltagande och bedömning
- Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 2 Kaavakartta
- Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 3 Kaavamerkinnet ja määräyket
- Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 4 Asemakaavan seurantalomake, fi-sve
- Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 5 Luontoselvitykset 2023-2025
- Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 6 Liikenteen toimivuustarkastelu
- Liite Bilaga 9 - Selostuksen liite 7 Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto 2024 ja liitekartat
- Liite Bilaga 10 - Selostuksen liite 8 Hulevesiselvitys ja liitekartat
- Liite Bilaga 11 - Selostuksen liite 9 Vuorovaikutusraportti



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

12

Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2026 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

529/10.02.03/2026

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

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

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

Edellisen kaavoituskatsauksen julkaisun jälkeen tulleet kaavoitusaloitteet

Asemakaava: kiinteistöt 753-421-4-0105 Gräsvik sekä 753-421-4-0154 Villa Seelar

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Talman osayleiskaavan AP-1- ja MU-alueilla. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa pien-, rivi-, kerrostalo-, ja townhouse-rakentamista, noin 7760 k-m² edestä, tavoitteellisella aluetehokkuudella $e = 0.23-0.4$. Alustavien suunnitelmien perusteella hanke on ainakin osittain Talman osayleiskaavan mukainen.

Talman osayleiskaavan toteutuminen on viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta, eikä näin ollen alueelle ole suunniteltu tai toteutettu tarvittavia infraratkaisuja. Ennen kaavan mahdollista toteuttamista tulisi luultavasti Talman keskustan kokoojakadun olla toteutettu, ml. junaradan alitus/ylitys. Nykyarvion mukaan Talman osayleiskaavan mukaisten yhteyksien suunnittelu voisi tapahtua vuosina 2025-2030 ja toteutus vuosina 2030-2035.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

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

Asemakaava: kiinteistöt 753-419-4-94 Solbrink, 753-419-4-572 Solbrink I sekä 753-419-4-897 Solbrink II

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Söderkullan keskustan läheisyydessä Amiraalintien varrella Sipoon yleiskaavan A-alueella. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa pientalorakentaminen. Aloitteen perusteella hanke on yleiskaavan mukainen, tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniikkaan eikä näin ollen todennäköisesti vaadi suuria kunnallistekniikan investointeja.

Asemakaavamuutos: kiinteistö 753-423-2-215, Järppälä

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Nikkilän keskustassa asemakaava-alueella (yleiskaavan C-alue). Hankkeen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen KY-tontilla K-supermarketin laajentamiseksi noin 3000 k-m²:n suuruiseksi. Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus on 2150 k-m².

Asemakaavamuutos N54 K12029 T7

Hanke poistetaan kaavoitusohjelmasta ja -katsauksesta.

Asemakaavamuutos koskee yksityistä liikekiinteistöä 753-416-35-0319 Nikkilässä. Hanke on otettu kunnan kaavoitusohjelmaan maanomistajan aloitteesta vuonna 2022. Hankkeen tavoitteena on ollut kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena.

Kiinteistön maanomistajien edustajaan on oltu yhteydessä ensin puhelimitse ja myöhemmin kirjallisesti, pyytäen ilmoittamaan halukkuudesta käynnistää kaavoitus, jos hanke on edelleen ajankohtainen. Maanomistaja on sen jälkeen selvittänyt hankkeen edellytyksiä ja todennut tammikuussa 2026 tilanteen muuttuneen siten, ettei kaavamuutos ole enää ajankohtainen. Asemakaavahanketta ei ole kuulutettu vireille eikä kunnan ja maanomistajan kanssa ole solmittu kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että:



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

1) seuraava kaavoitusaloite lisätään kaavoituskatsaukseen ohjelmakauden ulkopuolisena hankkeena: Asemakaava kiinteistöt 753-421-4-0105 Gräsvik sekä 753-421-4-0154 Villa Seelar

2) seuraava kaavoitusaloite lisätään kaavoitusohjelmaan: Asemakaava kiinteistöt 753-419-4-94 Solbrink, 753-419-4-572 Solbrink I sekä 753-419-4-897 Solbrink II

3) seuraava kaavamuutosaloite lisätään kaavoitusohjelmaan: Asemakaavamuutos kiinteistö 753-423-2-215, Järppälä

4) seuraava kaavamuutosaloite poistetaan kaavoitusohjelmasta: Asemakaavamuutos N54 K12029 T7

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att:

1) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsöversikten utanför programperioden: Detaljplan för fastigheterna 753-421-4-0105 Gräsvik och 753-421-4-0154 Villa Seelar

2) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsprogrammet: Detaljplan för fastigheterna 753-419-4-94 Solbrink, 753-419-4-572 Solbrink I samt 753-419-4-897 Solbrink II

3) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsprogrammet: Detaljplanändring för fastighet 753-423-2-215, Järppälä

4) följande detaljplanändring tas bort från planläggningsprogrammet: Detaljplanändring N54 K12029 T7

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

13

Kaavoituskatsaus 2026 ja kaavoitusohjelma 2026-2028 / Planläggningsöversikt 2026 och planläggningsprogram 2026-2028

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

520/10.02.07/2026

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

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

Kaavoituskatsaukseen on koottu edellisen katsauksen julkaisun jälkeen hyväksytyt, voimaan tulleet ja keskeytetyt, sekä vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet kunnassa ja maakunnan liitossa alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisesti. Lisäksi on esitetty arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä sekä kaavoituksen lähivuosien työohjelma. Kaavoitusohjelma sisältää meneillään olevien ja vuosina 2027 ja 2028 käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden tavoitteellisen etenemisaikataulun. Kaavoitushankkeiden tarkka sisältö määrittellään kyseisen kaavan laadinnan yhteydessä, ei kaavoitusohjelmassa.

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

Sipoon kaavoituskatsaus 2026 (ehdotus 26.5.2026) on luettavissa suomeksi osoitteessa:

<https://arcgisportal.sipoo.fi/portal/apps/storymaps/stories/5e69d38878044c19a9041769bf16264c>

ja ruotsiksi osoitteessa:

<https://arcgisportal.sipoo.fi/portal/apps/storymaps/stories/be6bb1d6c44c4a518784bd9b66e3f3f5>

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2026–2028 sekä merkitsee tiedoksi Sipoon kaavoituskatsauksen 2026.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planläggningsprogrammet 2026–2028 för Sibbo kommun samt antecknar för kännedom Planläggningsöversikt 2026.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Kaavoituskatsaus 2026
- Liite Bilaga 2 - Planläggningsöversikt 2026



Sipoon kunta / Sibbo kommun

6/2026

36

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

14

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 02.06.2026 klo 16:30 -

Paikka / Plats Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2

Lisälista lähetetty 29.5.2025

Martin Andersson
Puheenjohtaja
Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
15	Maanvuokrasopimuksen purkaminen, Pohjaniityn asemakaava-alue kortteli 14434 (1539) tontti 2, 753-423-23-111/ Hävande av markarrendeavtal, Norrängen, kvarter 14434 (1539), tomt 2, 753-423-0023-0111	2



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

15

Maanvuokrasopimuksen purkaminen, Pohjaniityn asemakaava-alue kortteli 14434 (1539) tontti 2, 753-423-23-111/ Hävande av markarrendeavtal, Norrängen, kvarter 14434 (1539), tomt 2, 753-423-0023-0111

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

17/10.00.02.02/2026

Valmistelija / Beredare: Kartoittaja / Kartläggare Elli Heikkinen,
elli.heikkinen(at)sipoo.fi

Pohjaniityn asemakaava-alueen tontin K1539T2 vuokralainen on henkilökohtaisiin syihin vedoten esittänyt Sipoon kunnalle saapuneessa hakemuksessaan, että hakijan ja kunnan välinen maanvuokrasopimus purettaisiin.

Tonttia koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.4.2026. Tontti on rakentamaton. Estettä maanvuokrasopimuksen purkamiselle ei ole.

Vuokralainen on maksanut vuoden 2026 loppuvuoden vuokran 1983 euroa. Kunta hyvittää maksetun tontinvuokran ajalta 15.6. - 31.12.2026 yht. 1597,87 euroa.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maakäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta purkaa vuokralaisen pyynnöstä 29.4.2026 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen, joka koskee Pohjaniityn asemakaava-alueen tonttia K1539T2, 753-423-23-111. Maanvuokrasopimuksen purusta tehdään erillinen sopimus.

Kunta palauttaa hakijalle maksetun tontin vuokran ajalta 15.6. - 31.12.2026 yhteensä 1 597,87 euroa ja poistaa vuokraoikeuden kirjauksen. Sopimuksen purkutilanteessa kunta palauttaa vuokralaiselle yhteensä 1 597,87 euroa.

Maanvuokrasopimuksen purkamista koskeva erillinen sopimus on allekirjoitettava viimeistään 15.9.2026, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen purkusopimus.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun, på hyresgästens begäran, häver det markarrendeavtal som undertecknades den 29.4.2026 och som gäller tomt K1539T2, 753-423-23-111. Ett separat avtal upprättas om hävning av markarrendeavtalet.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

02.06.2026

Kommunen återbetalar till sökanden den erlagda tomthyran för tiden 15.6 - 31.12.2026, sammanlagt 1 597,87 euro, och avlägsnar inskrivningen av arrenderätten. Vid hävning av avtalet återbetalar kommunen till hyresgästen sammanlagt 1 597,87 euro.

Det separata avtal som gäller hävningen av markarrendeavtalet ska undertecknas senast 15.9.2026, i annat fall förfaller detta beslut utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, bemyndigas att upprätta och underteckna avtalet om hävning av markarrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor