

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet**

Aika / Tid 24.09.2026 klo 17.04 - 19.18**Paikka / Plats** Focus, Kuntala / Sockengården**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 95	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 96	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 97	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 98	Talousarvio 2027 ja taloussuunnitelma 2027–2029, käyttötalousosa / Budget 2027 och ekonomiplan 2027–2029, driftsekonomidelen - rakymp / byggmilj	7
§ 99	Oikaisuvaatimus 26-0275-OIK poikkeamisluvasta 26-0176-POL / Begäran om omprövning 26-0275-OIK av undantagslov 26-0176-POL	9
§ 100	Poikkeamislupa 26-0235-POL / Undantagslov 26-0235-POL - Björkholmen	10
§ 101	Undantagslov 26-0249-POL, Stadsviksvägen / Poikkeamislupa 26-0249-POL, Stadsvikintie	12
§ 102	Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto N43 Nikkilän asemanseudun asemakaavaluonnoksesta / Byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande om utkastet till N43 Nickby stationsnejds detaljplan	14
§ 103	Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto N43 Nikkilän asemanseudun asemakaavan luonnoksesta / Miljövårdsmyndighetens utlåtande om N43 Nickby stationsnejds detaljplaneutkast	16
§ 104	Sipoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto esityksestä luonnonsuojelualueen perustamiseksi / Sibbo miljövårdsmyndighets utlåtande om förslaget att inrätta ett naturskyddsområde	17
§ 105	Poikkeamislupa 26-0278-POL, Ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennus, Puistikkotie / Undantagslov 26-0278-POL, Boendeservicebyggnad med heldygnsomsorg för äldre, Parkgårdsvägen	18
§ 106	Ilmoitusasiat / Delgivningar	21



Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.			
Söderling Anders	17:04 - 19:18	puheenjohtaja/ordförande	
Lindroos Kicka	17:04 - 19:18	varapuheenjohtaja/viceordförande	
Oljemark Karl-Erik	17:04 - 19:18	jäsen/ledamot	
Haikonen Petri	17:04 - 19:18	jäsen/ledamot	
Muurinen Johanna	17:04 - 19:18	jäsen/ledamot	
Ollikainen Hannu	17:06 - 19:18	jäsen/ledamot	§ 97-106
Poissa/ Frånvarande			
Günsberg-Sandström Laura			
Muu/ Övriga			
Kantee Esa	17:05 - 19:18	kh:n edustaja/kst:s representant	
Broman Eric	17:04 - 19:18	nuorisovaltuusjärjestön edustaja/ungdomsfullmäktiges rep.	
Roselius Eric	17:04 - 17:36	esittelijä/föredragande	§ 100-106
Kyttälä Christel	17:06 - 19:18	esittelijä/föredragande	§ 96-106
Pelto-Timperari Lotta	17:05 - 18:35	esittelijä/föredragande	§ 102-106
Upola Ulla-Maija	17:04 - 19:18	esittelijä/föredragande	
Mäntöjärvi Tytti	17:04 - 17:45	asiantuntija/sakkunnig	§ 95-99
Uí Shúilleabháin Sofia	17:04 - 19:18	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
Underskrift

Anders Söderling

Sofia Uí Shúilleabháin

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 95 - 106

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Johanna Muurinen

Petri Haikonen

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
2.10.2026 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 2.10.2026.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 95
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 95****Päätös / Beslut**

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 96
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 96****Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Petri Haikonen ja Johanna Muurinen.
Till protokolljusterare valdes Petri Haikonen och Johanna Muurinen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 97
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 97****Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esityslistan asiat.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt föredragningslistans ärenden.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 98
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Talousarvio 2027 ja taloussuunnitelma 2027–2029, käyttötalousosa / Budget 2027 och ekonomiplan 2027–2029, driftsekonomidelen - rakymp / byggmilj

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 98

391/02.02.01/2026

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Eric Roselius,
eric.roselius(at)sipoo.fi

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan tehtävänä on tarjota kuntalaisille viihtyisää, turvallista ja toimivaa elinympäristöä suunnittelemalla, toteuttamalla, ylläpitämällä ja vaalimalla sipoolaista yhdyskuntaa ja ympäristöä. Toimiala vastaa kunnan strategisesta suunnittelusta ja investoinneista, kaavoituksesta, infrasta, toimitiloista, kiinteistöistä sekä rakentamisen & ympäristön viranomaistoiminnasta. Kuntakonserniin kuuluva Sipoon Vesi on osa toimialan henkilöstöorganisaatiota.

Sipoon asukasmäärä ennustetaan kasvavan. Kestävän kasvun mahdollistaminen ja tukeminen sekä kunnan elinvoiman vahvistaminen ovat keskeisiä toimialan toiminnan tavoitteita samalla kun pidetään huolta sipoolaisten elinympäristöstä.

Vuoden 2027 talousarvion ja 2028-2029 taloussuunnitelma on yhdyskunnan ja ympäristön toimialan osalta kunnanhallituksen hyväksymän talousarviokehityksen mukainen.

Talousarvioesityksessä ei esitetä henkilöstöbudjetin nostoa.

Talousarvioesityksen luvut ja toimialan sitovat tavoitteet on esitetty liitteessä 1.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle liitteen 1 mukaisen talousarvion toimintatuotot ja toimintamenot, tekstiosuuden, sitovat tavoitteet ja tunnusluvut rakennusvalvonta, ympäristövalvonta ja haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksiköiden osalta.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå till kommunstyrelsen och vidare till kommunfullmäktige budgetens verksamhetsintäkter och verksamhetskostnader, budgetens textdel, de bindande målen och nyckeltalen för enheterna byggnadstillsyn, miljötillsyn och tillstånd för byggande i glesbygden enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti yhdyskuntajohtajan ehdotuksen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 98
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt samhällsdirektörens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Talousarvio 2027, yhdyskunta ja ympäristö_rakymp



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 99
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Oikaisuvaatimus 26-0275-OIK poikkeamisluvasta 26-0176-POL / Begäran om omprövning 26-0275-OIK av undantagslov 26-0176-POL

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 99

725/10.03.03.00/2026

Valmistelija / Beredare: lupa-arkkitehti / lovarkitekt Tytti Mäntyoja,
tytti.mantyoja(at)sipoo.fi

Lupa-arkkitehti teki kielteisen viranhaltijapäätöksen 29.06.2026 § 120 hakijan hakemaan poikkeamislupaan, lupatunnus 26-0176-POL, koskien poikkeamista Norrkullalandetin ja Söderkullalandetin ranta-
asemakaavasta, ST 12, saunan rakentamiseksi kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, VL.

Oikaisuvaatimuksen on tehnyt luvan hakija ja hän vaatii viranhaltijan päätöksen kumoamista ja poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksen mukaisena.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta begäran om omprövning enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Asia poistettiin esityslistalta.

Ärendet drogs bort från föredragningslistan.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Päätös oikaisuvaatimuksesta 26-0275-OIK



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 100
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Poikkeamislupa 26-0235-POL / Undantagslov 26-0235-POL - Björkholmen**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 100**

837/10.03.03.00/2026

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy.

Kiinteistölle Björkholmen I 753-416-1-19 on haettu poikkeamislupaa. Poikkeamishakemuksessa on haettu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituisen asumiseen. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu loma-asumisen rakennuspaikkana (RA-1).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Anders Söderling ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää käyttötarkoituksen muutoksen, sillä hakemus täyttää edellytykset. Karl-Erik Oljemark kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Söderlingin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Puheenjohtajan vastaehdotus "ei": 4 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta hyväksyi puheenjohtajan vastaehdotuksen äänin 2-4.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Anders Söderling föreslog att byggnads- och miljöutskottet beviljar förändringen av användningsändamål, eftersom villkoren fylls.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 100
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Karl-Erik Oljemark understödde Anders Söderlings förslag.

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

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandens motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.
Omröstningen sker elektroniskt via systemet Cloudmeeting.

Föredragandes förslag "ja": 2 röster

Ordförandens motförslag "nej": 4 röster

Ordföranden konstaterade att utskottet godkände föredragandens förslag med rösterna 2-4.

Omröstningsrapporten bifogas protokollet.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 26-0235-POL

Liite / Bilaga 2: Äänestystiedot, poikkeamislupa 26-0235-POL - Björkholmen

**Undantagslov 26-0249-POL, Stadsviksvägen / Poikkeamislupa 26-0249-POL, Stadsvikintie****Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 101**

838/10.03.03.00/2026

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy.

För fastigheten Skrifvars 753-422-2-77 har ansökts om undantagslov för bildande av tre nya byggplatser. För varje byggplats ansöks om rätt att uppföra ett egnahemshus på högst 300 m² våningsyta i en och en halv våning samt en ekonomibyggnad på högst 100 m² våningsyta. I den gällande delgeneralplanen för skärgården och kusten är de planerade byggplatserna delvis belägna inom ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda landskaps- och/eller miljövärden (MY-88) samt inom ett jord- och skogsbruksdominerat område i strandzonen (M-1).

Kiinteistölle Skrifvars 753-422-2-77 on haettu poikkeamislupaa kolmen uuden rakennuspaikan muodostamiseksi. Jokaiselle rakennuspaikalle on hakemuksessa haettu enintään 300 k-m²:n suuruisen ja puolitoistakerroksisen omakotitalon ja 100 k-m²:n talousrakennuksen rakentamista. Suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalle on voimassa olevassa saariston ja rannikon osayleiskaavassa osoitettu osittain maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja (MY-88) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä (M-1).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely / Behandling

Anders Söderling föreslog att ärendet bordläggs.
Förslaget vann inte understöd varför det förföll.

Anders Söderling ehdotti, että asia pöydätään.
Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

9/2026

13

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 101
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 26-0249-POL



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 102
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

**Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto N43 Nikkilän asemanseudun
asemakaavaluonnoksesta / Byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande om utkastet till N43
Nickby stationsnejds detaljplan**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 102

121/10.02.03/2025

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja tavoitteita

Kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella - antamalla asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle: tämä sisältää aseman ja sen liikennejärjestelyiden suunnittelemisen. Alueella tutkitaan liikerakentamisen sekä tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia yhdessä maanomistajien kanssa. Etenkin Nikkilän vanhassa kylässä, mutta myös muilla osin kaava-aluetta, tutkitaan rakennussuojelun tarpeita. Osana kaavatyötä päivitetään lisäksi alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana asemanseutua. Asemakaavassa korjataan myös joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavaluonnos nähtäville ja lausuntopyyntö

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti 18.8.2026 asettaa Nikkilän asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (kaava N43) alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaluonnos ja sitä koskeva valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 3.9.–5.10.2026.

Lausunto asemakaavaluonnoksesta pyydetään toimittamaan 5.10.2026 klo 16.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi tai osoitteeseen Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO, sähköpostin otsikkoon tai kirjekuoreen kaavahankkeen nimi. Kaavaluonnokseen ja sitä koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa www.sipoo.fi/n43

Toimivalta lausunnon osalta

Rakennusvalvontaviranomaiselta pyydetty merkittävät lausunnot antaa toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta ja merkitykseltään vähäiset viranhaltija.Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att ge utlåtande i saken enligt bilaga 1.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 102
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynchefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto N43 asemakaavan luonnoksesta



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 103
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto N43 Nikkilän asemanseudun asemakaavan luonnoksesta / Miljövårdsmyndighetens utlåtande om N43 Nickby stationsnejs detaljplaneutkast

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 103

121/10.02.03/2025

Valmistelija / Beredare: ympäristöasiantuntija / miljöexpert Jessika Karvinen jessika.karvinen(at)sipoo.fi

Vireillä olevalla N43 asemakaavalla valmistaudutaan Nikkilän henkilöjunaliikenteen käynnistymiseen suunnittelemalla alueelle asemajärjestelyt katualueineen ja pysäköinteineen. Lisäksi kaava mahdollistaa lisärakentamista asuin- ja liikekäyttöön, sekä huomioi alueen luonto- ja kulttuuriarvojen säilymisen.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 3.9.–5.10.2026 ja Sipoon ympäristönsuojeluviranomaiselta on pyydetty lausunto.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa liitteen 1 mukaisen lausunnon asiasta.

Byggnads- och miljöutskottet ger utlåtande om ärendet enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto N43 asemakaavan luonnoksesta



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Sipoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto esityksestä luonnonsuojelualueen perustamiseksi / Sibbo miljövärdsmyndighets utlåtande om förslaget att inrätta ett naturskyddsområde

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 104

786/11.02.05/2026

Valmistelija / Beredare: ympäristöasiantuntija / miljöexpert Jessika Karvinen jessika.karvinen(at)sipoo.fi

Lupa- ja valvontavirasto pyytää lausuntoa esityksestä yksityisen luonnonsuojelualueen perustamiseksi Sipoon Immersbackaan. Kohde täyttää Metsien monimuotoisuuden toimenpideohjelman (METSO) luonnontieteelliset valintaperusteet monimuotoisuudelle arvokkaiden kangasmetsien ja lehtojen osalta.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa liitteen 1 mukaisen lausunnon asiasta.

Byggnads- och miljöutskottet ger utlåtanden om ärendet enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto esityksestä luonnonsuojelualueen perustamiseksi



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Poikkeamislupa 26-0278-POL, Ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennus, Puistikotie / Undantagslov 26-0278-POL, Boendeservicebyggnad med heldygnsomsorg för äldre, Parkgårdsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 105

741/10.03.00.02/2026

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Oikopolun asemakaavanmuutoksen alueelle (N60) asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10); asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022. Korttelin rakennusoikeus on jaettu kahdelle rakennusalueelle (2 x 2000 k-m²) sekä erilliselle talousrakennuksen rakennusalueelle (200 k-m²); leikki- ja oleskelualue sekä alue paikoitukselle on osoitettu ohjeellisin rajauksin. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on V. Korttelialueelle on asetettu vaatimuksia katujulkisivuille ja parvekeratkaisuille sekä melutasoille yhtä lailla sisä- kuin ulko-oleskelutilojen osalta. Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Lisäksi asemakaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu hulevesimääräys sekä vähimmäismäärät asuntojakauman ja pyörä- ja autopaikkojen osalta. Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavin osin: käyttötarkoitus, rakennusalan sijainti, autopaikkamäärä ja asuntojakauma. Poikkeamiset on perusteltu hakemuksessa. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamislupaa.

Hakemus pohjautuu kunnan järjestämään ja keväällä 2026 käytyyn tontinluovutuskilpailuun koskien ikäihmisten asumista. Poikkeamisluvan hakijana on tämän kilpailun voittanut taho: Asuntorakennuttajat Group Oy. Tontti myydään / vuokrataan, kun hanketta koskeva poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Rakennushanke

Hankkeen erityiseksi syyksi on kirjattu kriittinen tarve yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen paikoille, kun Sipoon väestöennusteen mukaan yli 80-vuotiaiden määrä kasvaa merkittävästi vuoteen 2030 mennessä, mikä ylittää nykyisen hoivapaikkakapasiteetin. Hakemuksen mukaan hanke vastaa tähän huoltosuhteen haasteeseen tarjoamalla nykyaikaisia, esteettömiä koteja, jotka mahdollistavat asukkailla turvallisen vanhuuden omalla asuinalueellaan asumisjatkumona. Hankkeen käyttötarkoitus on ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennus. Rakennusoikeuden vähäinen ylitys ja käyttötarkoituksen täsmentäminen sosiaalitointa palvelevaksi erityisryhmien asumiseksi on välttämätöntä, jotta yksikkö voi tarjota



ympäri vuorokautisen hoivan edellyttämät laatu- ja turvallisuusvaatimukset taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen, L-mallinen asuinrakennus. Rakennuksen mallissa on painotettu pientalomaista mittakaavaa ja rivitalomaisia ominaispiirteitä.

Hankkeen luokittuminen tilastokeskuksen rakennusluokituksen luokkaan 140 (Erityisryhmien asuinrakennukset) vahvistaa sen, että hanke on asuinrakennus, joka kuuluu asuinrakennusten pääluokkaan, mikä tukee sijoittamista asuinrakennusalueen korttelialueelle (AK) ja rinnastuu maankäytöllisesti tavanomaiseen asumiseen. Hanke sopeutuu kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti olemassa olevaan ympäristöön

Valtakirja ja lausunto hankkeesta

Tonttipäällikön valtakirja sisältää seuraavan vaatimuksen:

”Poikkeamislupaa saa hakea vain kyseisen kilpailun mukaiselle hankkeelle, jolla valtuutuksen saaja valittiin kilpailun voittajaksi.

Mahdollinen poikkeuslupa ei anna oikeutta jatkotoimenpiteisiin ennen kuin kiinteistöä koskeva luovutuskirja on allekirjoitettu. Valtakirja on voimassa 31.12.2026 asti tai mahdollisen kilpailusta tehdyn valituksen käsittelyn ajan.”

Kaavoitus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon; kaavoitus puoltaa haettuja poikkeamisia tietyin ehdoin. Ehdot on kirjattu poikkeamislupan lupaehtoihin.

Naapurikuulemiset

Hakija on kuullut naapurit; naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamislupan asemakaava-alueelle kortteliin 12037 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta undantagslovet på detaljplaneområdet, kvarter 12037, enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 26-0278-POL, asumispalvelurakennus



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 106
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 106

Rakennusvalvontapäällikkö, lupavalmistelupäällikkö / Byggnadstill-
synschef, lovberedningschef:

**Rakennusluvat (MRL) ja rakentamisluvat (RakL) / Byggnadslov
(MarkByggL) och bygglov (ByggL)**

**Suunnittelutarveratkaisu (MRL) ja erilliset sijoittamisluvat (RakL) /
Avgörande av planeringsbehov (MarkByggL) och separata place-
ringstillstånd (ByggL)**

**Poikkeamispäätökset (MRL) ja poikkeamisluvat (RakL) / Undan-
tagsbeslut (MarkByggL) och undantagslov (ByggL)
24-25.8. ja / och 7-8.9.2026**

Ympäristövalvontapäällikkö/ Miljötillsynschef

**Päätös 24.08.2026 § 10/2026 hakemuksesta, joka koskee
ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamista, käytöstä poistettu
öljysäiliö / Beslut om ansökan angående avvikelser från
miljöskyddsföreskrifterna, oljecistern som tagits ur bruk –
[REDACTED], 753-402-8-62.**

Lupa- ja valvontavirasto/ Tillstånds- och tillsynsverket

**Lausunto LVV-U/91985/2026 Luvan tarpeen arvio parkkipaikan
laajentaminen pohjavesialueella, Talma Ski, Talmantie 341, Sipoo.**
Insinööritoimisto Wickholm Oy on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta
vesilain mukaisen luvan tarpeen arviota Talma Skin parkkipaikan
laajentamisesta Ollisbackan pohjavesialueella. Lupa- ja valvontavirasto
katsoo, ettei hankkeesta lausuntopyynnön mukaisesti sekä alla olevia
määräyksiä noudattaen aiheudu ennalta arvioiden vesilain 3 luvun 2
§:ssä mainittuja muutoksia, eikä sen rakentamiseen tarvita vesilain
(587/2011) mukaista lupaa, 17.6.2026.

**Päätös LVV-U/76008/2026 Luonnonsuojelulain 89 §:n mukainen
päätös koskien rauhoitetun linnun hallussapitoa.** Hakija hakee
lupaa autotieltä kuolleena löytyneen lehtopöllön täyttämiseen ja
hallussapitoon. Eläin otettiin löytämisen jälkeen haltuun ja toimitettiin
konservoijalle, jonka tiloissa sitä on säilytetty pakastettuna
lupaprosessin ajan. Lupa- ja valvontavirasto ei myönnä hakijalle lupaa
lehtopöllön hallussapitoon, 19.9.2026.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 106
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

Lausunto LVV-U/108842/2026 Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaluonnoksesta. Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä asiana, että Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on päivitetty. Lupa- ja valvontavirasto on kommentoinut eri sektoreittain Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa , 31.8.2026.

Lupa- ja valvontaviraston aluehallinnon asiointipalveluun on tehty ruoppaus- ja niittoilmoitus, kiinteistö ja vesialue -753-430-5-119 [REDACTED], 8.9.2026.

Lausunto LVV-U/119939/2026 Vesilain mukaisen luvan tarve, parkkipaikan laajentaminen pohjavesialueella, 753-421-4-35, [REDACTED]. Sipoon kunnan rakennusvalvonta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa vesilain mukaisen luvan tarpeesta, ojitusilmoituksen tarpeesta sekä sijainnista Talman osayleiskaavassa tunnistetulle herkälle maakunnallisesti arvokkaalle luontokohteelle itäisemmän osan reuna-alueelle ja luonnontilaisen puron osuuden yläpuolelle. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei hankkeesta lausuntopyynnön mukaisesti sekä alla olevia määräyksiä noudattaen aiheudu ennalta arvioiden vesilain 3 luvun 2 §:ssä mainittuja muutoksia pohjaveteen, eikä sen rakentamiseen tarvita vesilain (587/2011) mukaista lupaa. Sipoo, 7.9.2026.

Kuulutus ja päätös LVV-U/119449/2026 Ympäristönsuojelulain (527/2014) 122 §:n mukainen päätös koskien tilapäistä melua tai tärinää aiheuttavaa toimintaa. Sipoon moottorikerho ry toimitti Lupa- ja valvontavirastolle ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisen ilmoituksen tilapäistä melua tai tärinää aiheuttavasta toiminnasta 26.8.2026. Sipoon moottorikerho ry:lle annettu päätös koskee endurokilpailua, joka ajetaan Sipoon ja Pornaisten kuntien alueella 5.9.2026. Lupa- ja valvontavirasto antaa ympäristönsuojelulain 122 §:n nojalla Sipoon moottorikerho ry:n tekemän ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisen ilmoituksen mukaiselle tilapäistä häiritsevää melua aiheuttavalle toiminnalle päätöksessä esitetyin määräyksin. Toimintaa on harjoitettava ilmoituksen ja seuraavien määräysten mukaisesti, 2.9.2026.

Päätös ja kuulutus LVV-U/19264/2026 koskien Kilpilahden materiaalikeskuksen toimintaa osoitteessa Kilpilahdentie 200, Kulloo. Ympäristöluvan muutoshakemuksella haetaan lupaa vaarallisen jätteen terminaalitoiminnalle. Hakemuksen mukaan toiminta on tarkoitus aloittaa voimassa olevan ympäristöluvan sallimissa rajoissa. Lupahakemuksella haetaan lupaa vaarallisten jätteiden



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 106
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

vastaanotto- ja varastointimäärien kasvattamiseksi. Lupa- ja valvontavirasto myöntää ympäristöluvan Rosk'n Roll Oy Ab:n Kilpilahden materiaalikeskuksen toiminnan olennaiselle muuttamiselle, 1.9.2026.

Elinvoimakeskus/ Livskraftscentralen

Päätös UUD/6382/2026 luonnonsuojelualueen perustamisesta Sipoossa. Päätöksellä toteutetaan Metsien monimuotoisuuden toimintaohjelmaa (METSO), 1.9.2026.

Uudenmaan jätelautakunta/ Nylands avfallsnämnd

Lausunto § 33 398/2026 Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelmasta. Lautakunnalla ei ole huomautettavaa pohjavesialueiden suojelusuunnitelman luonnoksesta. Jätehuoltomääräykset sekä jätteistä ja jätevesistä pohjavedelle aiheutuvat riskit on suunnitelmassa huomioitu asianmukaisesti, 31.8.2026.

Helsingin kaupunki/ Helsingfors stad

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan lausunto 2026-012324 koskien Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa. Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on kirjannut huomioita suojelusuunnitelman luonnokseen liittyen, 26.8.2026.

Porvoon kaupunki/ Borgå stad

Ympäristöterveysjaoston lausunto § 86 1896/2026 koskien Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa. Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on kattavasti laadittu ja siinä on tunnistettu merkittävimmät pohjavesiä uhkaavat riskit, sekä määritelty toimenpiteitä riskien pienentämiseksi tai poistamiseksi, 4.9.2026.

Metsähallitus / Forststyrelsen

Poikkeuslupa 133643 Metsähallituksen myöntämä lupa MH 6924/2026 koskien sähkökoekalastuksia sekä pienimuotoisia kunnostustoimenpiteitä Sipoonjoessa Sipoonkorven kansallispuistossa. Uudenmaan elinvoimakeskus on tilannut yhdistykseltä sähkökoekalastuksia Sipoonjoessa osana Helmi-elinympäristöohjelmaa. Sähkökoekalastuksella toteutettavat seurannat koskevat Sipoonjoen alkuperäistä taimenkantaa, jonka elvyttämiseksi yhdistys on tehnyt yhteistyötä mm. Metsähallituksen kanssa. Metsähallitus myöntää hakijalle luvan. Hakijana: Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen Vesien- ja Ilmansuojelu, 11.9.2026.

Fingrid Oyj

Kuulutus voimajohtotutkimuksista. Valtakunnan päävoimansiirtoverkosta eli kantaverkosta vastaava Fingrid Oyj suunnittelee uuden 400 kilovoltin voimajohtoyhteyden rakentamista Porvoossa sijaitsevan Anttilan sähköaseman ja Vantaalla sijaitsevan Länsisalmen sähköaseman välille. Suunniteltu voimajohto sijoittuu



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 106
Byggnads- och miljöutskottet

24.09.2026

pääosin nykyisten voimajohtojen rinnalle tai niiden paikalle. Voimajohdon yleissuunnittelu on käynnistynyt ja siitä vastaa CFE Finland Oy. Fingrid Oy tulee hakemaan valtioneuvostolta lunastuslupaa johdon rakentamiselle. Tästä huolimatta pyrimme saamaan voimajohtoalueen maanomistajilta suostumukset ennakkohaltuunottoon johdon sijoittamiseksi kiinteistöjen alueelle. Sopimussyhteydenotot aloitetaan kuluvan syksyn aikana, ja jokaiseen maanomistajaan ollaan yhteydessä puhelimitse ja kirjeitse, 2.9.2026.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.
Byggnads- och miljöutskottet antecknade delgivningarna för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 102, § 103, § 104, § 106

MUUTOKSENHAKUKIELTO

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

BESVÄRSFÖRBUD

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



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 100, § 101, § 105

OHJE MUUTOKSENHAKUUN

Yllä mainittujen pykälien osalta muutoksenhakuohje on kunkin päätöksen liitteenä.

ANVISNING TILL SÖKANDE AV ÄNDRING

Gällande ovannämnda paragrafer är anvisning för sökande av ändring bifogad till ifrågavarande beslut.