Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 05.11.2026 klo 16:30 -

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

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 30.10.2026

Martin Andersson
Puheenjohtaja
Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets 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	Matkailun kehittämissuunnitelma / Utvecklingsplan för turismen	7
6	Vastaus valtuustoaloitteeseen Söderkullan kartanon takapiha hyötykäyttöön / Svar på fullmäktigemotion om att ta Söderkulla gårds bakgård i nyttobruk – Tom Sundbäck ym. / m.fl.	11
7	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, alue kiinteistöstä 753-424-0001-0073 telemastolle, Storträskintie, Söderkulla, Digita Towers Oy / Arrendering av fast egendom, område av fastigheten 753-424-0001-0073 för tele mast Storträskvägen, Digita Towers Oy	13
8	Vastaus valtuustoaloitteeseen, Aloite yritysten hyvän ja yhdenvertaisen kohtelun sekä kilpailun varmistaminen kaavoitus- ja neuvotteluprosessien avulla – Juha Salo ym. / Svar på fullmäktigemotion, Motion om att genom planläggnings- och förhandlingsprocesser säkerställa för företag god och likvärdig behandling samt konkurrens – Juha Salo m.fl.	16
9	S27 Kallbäck I:n asemakaava ja asemakaavan muutos, rakennuskiellon asettaminen / S27 Detaljplan och detaljplaneändring för Kallbäck I, utfärdande av byggförbud	19
10	S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaava, kaavaehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planförslag	22

11	Maankäyttö- ja elinkeinojaoston kokoukset vuodelle 2027 / Markanvändnings- och näringslivssektionens sammanträden år 2027	25
12	Ilmoitusasiat / Delgivningar	27

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse /
Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

Päätös / Beslut

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

05.11.2026

2
Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

Päätös / Beslut

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

3
Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

Päätös / Beslut

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

4
Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

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	§ 87	10.09.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen		05.11.2026

5
Matkailun kehittämissuunnitelma / Utvecklingsplan för turismen

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 87

Valmistelija / Beredare: elinvoimapäällikkö / livskraftschef Henna Piilo, henna.piilo(at)sipoo.fi

Elinvoimapäällikkö esittelee maankäyttö- ja elinkeinojaostolle matkailun kehittämissuunnitelman ja pyytää jaoston näkemyksiä suunnitelmasta. Kerättyjen kommenttien pohjalta matkailun kehittämissuunnitelma valmistellaan seuraavaan maankäyttö- ja elinkeinojaoston kokoukseen päätettäväksi.

Matkailun kehittämissuunnitelma on Sipoon kunnan elinkeino-ohjelman (valtuusto 17.03.2025/Pykälä 34) alainen kehittämissuunnitelma. Sipoon kunnan matkailun kehittämissuunnitelma on laadittu tukemaan kunnan elinvoiman vahvistamista, matkailuelinkeinon kehittymistä ja kasvua sekä Sipoon vetovoimaisuuden kehittymistä.

Matkailun kehittämissuunnitelma on laadittu viranhaltijavetoisesti mutta valmistelussa on ollut mukana FCG (Finnish Consulting Group), joka osallistui myös elinkeino-ohjelman valmistelutyöhön. Osana kehittämissuunnitelman laadintaa on järjestetty kaksi matkailutoimijoille, kuntalaisille ja päättäjille suunnattua työpajaa. Ensimmäinen tilaisuus järjestettiin 3.10.2024 osana elinkeino-ohjelman valmistelua ja toinen työpajatilaisuus järjestettiin 19.03.2026.

Työpajojen ja tilaisuuksien tuottama sisältö on linkitetty tiiviiksi osaksi matkailun kehittämissuunnitelmaa ja sen painotuksia määriteltäessä. Kyseinen suunnitelma on Sipoon kunnan ensimmäinen matkailun kehittämisen suunnitelma.

Matkailusuunnitelman tavoitteena on määritellä painopistealueita ja toimenpiteitä Sipoon kunnan matkailun edistämisen työn ja päätöksenteon tueksi. Suunnitelma toimii kunnan matkailun kehittämisen strategisena työkaluna ja ohjaa kunnan sekä sidosryhmien yhteistyötä matkailun edistämisessä.

Elinvoiman ja matkailuelinkeinon kehittymisen lisäksi matkailulla on myös oma roolinsa kuntamielikuvan muodostumisessa niin kansallisesti kuin maakuvan muodostumissa kansainvälisesti. Suunnitelmassa määritellään matkailun nykytilanne, kehittämisen kärjet ja painopisteet, kohderyhmät- ja

markkinat, kehittämisen tahtotila sekä keskeiset toimenpiteet, mittarit ja resurssit kehittämistyölle.

Sipoon matkailun visioksi on määritelty, että Sipoo on pääkaupunkiseudun kupeen elämyksellinen lähimatkailukohde, jossa meri, luonto ja kulttuuriperintö kohtaavat toisensa kestävästi ympäri vuoden. Sipoon kunnan missiona on suunnitelman mukaisesti edistää matkailua kehittämällä laadukkaita, saavutettavia ja kestäviä elämyksiä, jotka hyödyntävät alueen ainutlaatuista luontoa ja paikallista kulttuuria, vahvistaen kunnan elinvoimaa. Matkailun arvoiksi on muodostettu yhteistyö, saavutettavuus, kestävyys, elämyksellisyys ja paikallisuus.

Matkailuelinkeinolla on merkittävä rooli osana kunnan elinkeinorakennetta, työllisyyttä sekä vetovoimaa ja tunnettuutta. Sipoolla erinomainen sijainti aivan pääkaupunkiseudun kupeessa, matkailun kehittämisen osalta luonnon läheisyyttä hyödynnetään erityisesti Sipoonkorven kansallispuiston ja saariston avulla. Lisäksi Sipoossa on tunnistettu kulttuurimatkailuun liittyviä toimijoita ja alueita sekä tapahtumien tuoma vetovoima kunnalle.

Kehittämissuunnitelmassa painotetaan erityisesti seuraavia osa-alueita:
- Reittien ja matkaketjujen kehittäminen
- Matkailuverkoston toiminnan vakiinnuttaminen ja kehittäminen
- Markkinoinnin, tuotteistamisen ja tunnettuuden kehittäminen

Matkailusuunnitelman toimeenpanossa on syytä huomioida, että matkailun kehittämistyöhön on kunnassa varattu noin 0,2-0,3 henkilötyövuotta. Matkailun kehittämistyöstä vastaa elinkeinopalvelut, joka on osa elinvoiman tulosyksikköä. Matkailun kehittämistyö on osa elinvoimapäällikön sekä yrityskoordinaattorin työnkuvaa.

Sipoon kunnan hallintosäännön 6. luvun, 27 §:n mukaisesti Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää elinkeino-ohjelman alaisista suunnitelmista.

Matkailun kehittämissuunnitelma on voimassa toistaiseksi.

Luonnos matkailun kehittämissuunnitelmasta on löydettävissä maankäyttö- ja elinkeinojaoston jäsenille kokouksen lisämateriaaleista.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsee asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknar ärendet för kännedom.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 87	10.09.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen		05.11.2026

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsi asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

788/14.02.00/2026

Valmistelija / Beredare: elinvoimapäällikkö / livskraftschef, Henna Piilo
henna.piilo(at)sipoo.fi

Elinvoimapäällikkö esitteli maankäyttö- ja elinkeinojaostolle matkailun kehittämissuunnitelman (Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026, 87§) ja pyysi jaoston näkemyksiä suunnitelmasta. Kerättyjen kommenttien pohjalta matkailun kehittämissuunnitelmaa on täydennetty maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätettäväksi.

Päätöksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi, joka löytyy kokousmateriaalin lisämateriaalina.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyy matkailun kehittämissuunnitelman.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkänner utvecklingsplanen för turismen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 87	10.09.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen		05.11.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Matkailun kehittämissuunnitelma_5.11.2026

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

6
Vastaus valtuustoaloitteeseen Söderkullan kartanon takapiha hyötykäyttöön / Svar på fullmäktigemotion om att ta Söderkulla gårds bakgård i nyttobruk – Tom Sundbäck ym. / m.fl.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

342/10.03.01.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Valtuustoaloitteessa esitetään (17.3.2025 § 38), että Söderkullan kartanon takapiha otettaisiin paremmin hyötykäyttöön muun muassa läheisen alueen omakotiasukkaiden maisemanäköalaksi. Aloitteessa ehdotettiin myös, että kunta sopisi jonkin lampolan tai muun lampaita omistavan tahon kanssa, että lampaiden laidunmaa rakennettaisiin kartanoalueen rinteeseen.

Aloitteen jättämisen jälkeen kesällä 2026 kunnan suostumuksella lampaita päästettiin jo laiduntamaan Söderkullan kartanon alueelle paikallisen viljelijän suostumuksella, jolle kyseinen peltoalue oli vuokrattuna tuohon aikaan. Lampaiden laiduntamisessa oli positiivia vaikutuksia maisemaan mm. alueen rehevöitymisen torjunnassa ja yleisesti alueen hoidossa. Söderkullan kartanon puisto on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaa, joten alueen hoitaminen mm. lampaiden laiduntamisella on suotavaa ja toivottu tavoite. Kesän 2026 lampaiden laiduntamisen käytännön järjestelyistä vastasi Sibbo hembygdsförening r.f. tuomalla Grisaksen tilan lampaita alueelle.

Kunnan tarkoituksena on jatkossa vuokrata samalle toimijalle (voittoa tavoittelematon yhdistys) Söderkullan kartanon alueelta lampaiden laiduntamista varten siihen soveltuvia peltoalueita.Vuokraukseen liittyen alueella suoritettiin katselmus yhdistyksen, lammastilallisen sekä kunnan mittaus- ja kiinteistöt -yksikön sekä katu ja viheralueet -yksikön kanssa. Peltoalueiden vuokrauksesta päätetään erillisellä tonttipäällikön päätöksellä viimeistään kevään 2027 aikana.

Esittelijä / Föredragande: Tonttipäällikkö / Tomtchef Laine Teemu

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa yllä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle ja ehdottaa, että aloite katsotaan tulleen käsitellyksi.

Markanvändnings- och näringslivssektion beslutar att ge ovanstående svar på fullmäktigemotionen till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige samt föreslår att motionen anses vara slutbehandlad.

Käsittely / Behandling

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

05.11.2026

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Aloite Söderkullan kartanon takapihan ottamisesta hyötykäyttöön

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

7
Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, alue kiinteistöstä 753-424-0001-0073 telemastolle, Storträskintie, Söderkulla, Digita Towers Oy / Arrendering av fast egendom, område av fastigheten 753-424-0001-0073 för tele mast Storträskvägen, Digita Towers Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

958/10.00.02.02/2026

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

Digita Towers Oy on lähestynyt kuntaa uusiakseen telemaston maanvuokrasopimuksen kiinteistön 753-424-0001-0073 alueella, Storträskintien läheisyydessä, Söderkullassa. Alkuperäinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu vuonna 2007 ja kiinteistön 753-424-0001-0073 rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeus on voimassa 12.12.2027 asti (Digita Towers Oy, 3508804-9). Vuokra-alueella sijaitsee olemassa oleva Digitan omistama haruksellisen masto ja maston korkeus on noin 91 metriä. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee noin 12 m2 suuruinen laitetila. Kulku mastolle tapahtuu Digitan rakentaman tulotien kautta, joka on varustettu puomilla. Liitteessä 1 on esitetty maston ja laitetilan asemapiirustus.

Vuokra-alue on osoitettu G13 ”Sipoon yleiskaava 2025” yleiskaavassa MLY-alueeksi (Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.) Sipoon kunnan kaavoitus on antanut lausunnon, että uudelleen vuokraamiselle ei ole esteitä kaavoituksen näkökulmasta.

Sipoon kunta ja vuokralainen ovat neuvotelleet, että alue voidaan vuokrata uudelleen 20 vuoden pituiseksi määräajaksi kiinteistön 753-424-0001-0073 alueella. Varsinainen vuokra-alue on liitekarttojen mukaisesti noin 5000 m2 (eli 0,5 ha) ja lisäksi vuokralaisella on tieoikeus kulkea ”tulotietä” pitkin varsinaiselle vuokra-alueelle. Vuokralainen vastaa tulotien kunnossapidosta, ylläpidosta ja turvallisuudesta kustannuksellaan.

Voimassa olevan hinnaston mukaan (valtuusto 20.03.2023 § 29) telemastojen perusvuokran suuruus on 1000 €/vuosi, jos vuokra-alueen koko on enintään 1000 m2. Nyt vuokrattava alue (noin 5000 m2) on suurempi haruksien vuoksi, joten voimassa olevaa hinnastoa ei voida suoraan soveltaa vuokran määrittämisessä. Viime vuosina Sipoon kunta on käyttänyt haruksellisille telemastoille, joilla on suurempi vuokra-alue kuin 1000 m2, perusvuokraa 2000 €/vuosi.

Vuokralaisen kanssa vuokran suuruudeksi on neuvoteltu 2000 €/vuosi (perusvuokra) ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa ei alenneta vuokrantarkistuksen yhteydessä. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen (sopimusluonnos liitteenä) kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus 12 kuukauden

irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan muuhun maankäyttöön. Vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta.

Kunnan hallintosäännön 26 §:n 9. kohdan mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää rakennetun ja rakentamattoman kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Laine Teemu

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisten liitekarttojen mukaisesti noin 5000 m2 suuruisen alueen kiinteistöstä 753-424-0001-0073 Digita Towers Oy:lle telemastoa varten Storträskintien läheisyydessä.

Vuokra-alueella sijaitsee aiemman maanvuokrasopimuksen (2007–2027) mukaisesti vuokralaisen rakennuttama telemasto (korkeus noin 91 metriä) ja laitetila noin 12 m2. Lisäksi vuokralaisella on tieoikeus kulkea ”tulotietä” pitkin varsinaiselle vuokra-alueelle. Vuokralainen vastaa tulotien kunnossapidosta, ylläpidosta ja turvallisuudesta kustannuksellaan.

Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra-aika alkaa 12.12.2027 ja päättyy 11.12.2047. Perusvuokra on 2000 €/vuosi ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa ei alenneta vuokrantarkistuksen yhteydessä. Vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan muuhun maankäyttöön.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tekemään oheiseen sopimusluonnokseen (liitteenä) teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut ett på cirka 5 000 m2 stort outbrutet område av fastigheten 753-424-0001-0073 enligt bifogad karta till Digita Towers Oy för en telemast i närheten av Storträskvägen.

På arrendeområdet finns, i enlighet med det tidigare markarrendeavtalet (2007–2027), en telemast som arrendatorn har uppfört (höjd cirka 91 meter) samt ett teknikrum om cirka 12 m2. Därtill har arrendatorn vägrätt att färdas längs den så kallade tillfartsvägen till det egentliga arrendeområdet. Arrendatorn ansvarar på egen bekostnad för tillfartsvägens underhåll, skötsel och säkerhet.

Arrendetiden är 20 år. Arrendetiden inleds 12.12.2027 och slutar 11.12.2047. Grundarrendet är 2 000 euro/år, och arrendet binds till

levnadskostnadsindex. Årsarrendet sänks inte i samband med justeringen av arrendet. Arrendatorn har inte en köpoption att köpa det arrenderade området. I det markarrendeavtal som ska undertecknas ska införas ett villkor enligt vilket Sibbo kommun har rätt att säga upp markarrendeavtalet med en uppsägningstid på 12 månader, om området behövs för annan markanvändning.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.11.2027, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet samt att göra tekniska ändringar och korrigeringar i det bifogade avtalsutkastet (bilaga).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoo vuokra-aluekartta 0,5 ha Storträskintie, Digita Towers Oy
Liite Bilaga 2 - Havainnekartta maston vuokra-alue ja tulotie, Storträskintie
Liite Bilaga 3 - Sijaintikartta Stortsräskintien masto
Liite Bilaga 4 - LUONNOS Maanvuokrasopimus Digita Towers Storträskintie v.21.10.2026

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

8

Vastaus valtuustoaloitteeseen, Aloite yritysten hyvän ja yhdenvertaisen kohtelun sekä kilpailun varmistaminen kaavoitus- ja neuvotteluprosessien avulla – Juha Salo ym. / Svar på fullmäktigemotion, Motion om att genom planläggnings- och förhandlingsprocesser säkerställa för företag god och likvärdig behandling samt konkurrens – Juha Salo m.fl.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

160/10.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, Business Developer Pinja Heimala, pinja.heimala(at)sipoo.fi, kaavoitusasiantuntija / planläggningsexpert Nele Korhonen, nele.korhonen(at)sipoo.fi, kaavoituspäällikkö / planläggningschef Jarkko Kukkola, jarkko.kukkola(at)sipoo.fi

Valtuustoaloitteessa 10.2.2025 § 22 (Juha Salo ja 22 muuta valtuutettua) esitetään, että Sipoon kunta käy säännöllistä vuoropuhelua kaupan ja palvelualojen toimijoiden kanssa osana kunnan kehittämistä ja kaavoitusta. Aloitteen tavoitteena on huomioida nykyistä paremmin yritysten tarpeet kaavoituksessa ja edistää eri toimijoiden tasapuolisia mahdollisuuksia sijoittua Sipooseen. Aloitteessa ehdotetaan muun muassa vuosittaisen vuoropuhelutilaisuuden järjestämistä sekä vuoropuhelussa esiin nousseiden tarpeiden huomioimista mahdollisuuksien mukaan kaavoituksessa.

Sipoon kunta käy jo nykyisin vuoropuhelua kaupallisten toimijoiden kanssa ja tapaa eri yrityksiä erityisesti yritysten yhteydenottojen ja sijoittumiskyselyjen yhteydessä. Lisäksi kunta on järjestänyt syksyllä 2026 webinaaritilaisuuden ”Sipoo Tontit & Tulevaisuus 2026” yrityksille, jotka tarkastelevat Sipoota mahdollisena investoini- tai sijoittumispaikkana. Tilaisuudessa yrityksille esiteltiin Sipoon tarjoamia sijoittumismahdollisuuksia, nykyistä tonttitarjontaa sekä kaavoituksessa olevia alueita. Vastaavanlaisia tilaisuuksia on tarkoitus järjestää jatkossa säännöllisesti vuosittain. Lisäksi yritysten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Sipoossa noudatetaan kunnanhallituksen hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita. Tonttikohtaiset luovutusperiaatteet määritellään tontinluovutuspäätöksissä, ja osapuolia sitovat ehdot kauppakirjoissa ja maanvuokrasopimuksissa. Jokaisesta luovutettavasta tontista tehdään erillinen luovutuspäätös kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Päivittäistavarakaupan osalta Sipoossa toimii jo useita toimijoita. Söderkullassa toimivat kolme suurinta päivittäistavarakaupan toimijaa ja Nikkilässä kaksi. Kunta on tarjonnut Nikkilää aktiivisesti sijoittumisvaihtoehdoksi uusille päivittäistavarakaupan toimijoille. Keskustelujen perusteella päivittäistavarakaupan toimijoiden sijoittumispäätökset perustuvat ensisijaisesti yritysten omiin markkina- ja kannattavuusarvioihin. Näissä arvioissa keskeisiä sijoittumispäätöksen

perusteita ovat muun muassa alueen väestömäärä, väestönkasvun kehitys sekä ostovoimapotentiaali.

Kunta huomioi alueidenkäyttölain 5 §:n mukaisesti elinkeinotoiminnan tarpeet kaavoituksen valmistelussa ja huolehtii siitä, että kaavoitus mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen sekä olemassa olevien toimijoiden toiminnan kehittymisen. Tätä työtä tehdään jatkuvasti eri kaavahankkeiden yhteydessä osana kunnan normaalia maankäytön suunnittelua. Esimerkiksi Elinkeinopalvelut osallistuvat yrityksiä koskevien kaavahankkeiden valmisteluun, tuomalla suunnitteluun näkemyksiä yritysten sijoittumisesta, toimintaympäristön kehittämisestä sekä elinkeinoelämän tarpeista. Mikäli kaavahanke koskee yksittäisen yrityksen toimintaa tai sijoittumisedellytyksiä, valmistelua tehdään tiiviissä vuoropuhelussa yrityksen kanssa, jotta kaavaratkaisulla voidaan mahdollisuuksien mukaan vastata yrityksen toiminnan kehittämistarpeisiin.

Uusien kaupallisten toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia pyritään edistämään maankäytön suunnittelulla. Nikkilän asemanseudulle (N43) ollaan parhaillaan kaavoittamassa uutta kaupan tonttia, joka mahdollistaa supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle (asemakaavamerkintä KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Vireillä olevan Kallbäck I (S27) asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia julkisten ja yksityisten palvelujen lisäämiselle osaksi Söderkullan kehittyvää keskustaa. Parhaillaan laadittavan Sipoon yleiskaavan 2050 (G28) yhteydessä on tarkoitus tarkastella kokonaisuutena kaupan ja työpaikkatoimintojen kehittämistarpeita ja sijoittumisedellytyksiä suhteessa mm. yhdyskuntarakenteen ja väestön kehitykseen. Kunta pyrkii kaavoituksen keinoin aktiivisesti luomaan edellytyksiä kaupallisten palveluiden kehittymiselle, kilpailulle ja uusien toimijoiden sijoittumiselle Sipooseen.

Kaavoituksessa pyritään edistämään myös yrittäjiltä ja hankekehittäjiltä tulevia kaavoitusaloitteita mahdollisimman ripeästi resurssien puitteissa. Viimeaikaisia esimerkkejä tästä ovat Liiketien varren liikerakennuksia varten laadittavat asemakaavat. Asemakaava S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö laadittiin vuoden 2022 aikana ja vireillä oleva asemakaava S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II on edennyt aloitusvaiheesta ehdotusvaiheeseen vuoden 2026 aikana. Tuoreeltaan myös Nikkilän K-supermarket on keväällä 2026 jättänyt kunnalle kaavamuutoshakemuksen kaupan laajentamiseksi ja se on heti otettu mukaan kunnan seuraavaan kaavoitusohjelmaan ja edistetään ripeästi (N64).

Kunta seuraa aktiivisesti kauppaa koskevan lainsäädännön kehitystä ja pyrkii ennakoimaan sen vaikutuksia maankäytön suunnitteluun. Lainsäädännön muutokset pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan jo kaavahankkeiden valmistelussa, jotta muuttuvaan toimintaympäristöön voidaan reagoida ennakoivasti.

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

Sipoon kunta pyrkii jatkossakin olemaan yrityksille kiinnostava sijoittumisvaihtoehto ja yritysmyönteinen kunta, sekä kohtelemaan eri toimijoita tasapuolisesti. Yritysten tarpeiden huomioimisessa on kuitenkin samalla otettava huomioon kunnan strategiset tavoitteet sekä alueiden kokonaisvaltainen ja pitkäjänteinen kehittäminen. Kunta jatkaa aktiivista vuoropuhelua eri yritysten kanssa tapaamalla toimijoita säännöllisesti sekä järjestämällä yrityksille yhteisiä tilaisuuksia. Lisäksi yritysten sijoittumisprosessia ja tontinluovutuksen toimintatapoja kehitetään jatkuvasti, jotta yritysten olisi mahdollisimman sujuvaa sijoittua Sipooseen, investoida ja kehittää liiketoimintaansa kunnassa.

Esittelijä / Föredragande

Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

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

Markanvändnings- och näringslivssektion beslutar att ge ovanstående svar på fullmäktigemotionen till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Aloite yritysten hyvän ja yhdenvertaisen kohtelun sekä kilpailun varmistaminen kaavoitus- ja neuvotteluprosessien avulla

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

9
S27 Kallbäck I:n asemakaava ja asemakaavan muutos, rakennuskiellon asettaminen / S27 Detaljplan och detaljplaneändring för Kallbäck I, utfärdande av byggförbud

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

140/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Henna Malinen, henna.malinen(at)sipoo.fi

Kallbäck I:n asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava-alue sijaitsee Söderkullan keskustan reuna-alueella Uuden Porvoontien eteläpuolella. Alue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee liiketiloja Uuden Porvoontien varressa, sekä jonkin verran asutusta Eriksnäsintien ja Kallbäckintien varressa. Alueen eteläosa on laidunaluetta ja se rajautuu Kallbäckin puroon.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille, ja Sipoon yleiskaavassa 2025 keskusta- ja taajamatoiminnoille. Söderkullan kaavarungossa alueelle on osoitettu keskustatoimintojenaluetta ja virkistysaluetta sekä uusia kokoojakatuja ja pyöräilyreittejä. Alueen länsireuna on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (maakuntakaava ja kaavarunko) ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (yleiskaava). Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2026–2028. Kaava on kuulutettu vireille 29.10.2026.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa lisää monipuolista asumista Söderkullan keskustaan. Suunnittelulla pyritään luomaan viihtyisää, toimivaa ja saavutettavaa elinympäristöä alueen luonnetta kunnioittaen. Tavoitteena on yhteensovittaa suunnittelualueella tiivistyvä taajamarakenne sekä luonto -, maisema- ja virkistysarvojen turvaaminen. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset sujuvalle liikkumiselle kaava-alueella ja sen ulkopuolelle. Suunnittelun alkuvaiheessa tarkastellaan kolmea eri vaihtoehtoista yhteyttä alueelle. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuuksia julkisten ja yksityisten palvelujen lisäämiselle osaksi Söderkullan keskustaa siten, että alueen viihtyisyys ja muut tavoitteet voidaan turvata.

Osana kaavatyötä päivitetään alueen asemakaavoitetut osat vastaamaan toteutunutta tilannetta ja mahdollisia uusia tarpeita.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi

vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Asemakaavatyötä varten alueelle on perusteltua asettaa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto ei kuitenkaan koskisi olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Rakennuskielto ei koskisi myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Rakennuskiellon myötä alueelle astuu voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

Rakennuskiellon perusteluna on antaa suunnittelurauha kaavoittamiselle, kunnes on luotu edellytykset kaavan mukaiselle rakentamiselle. Rakennuskiellolla pyritään minimoimaan alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat myöhemmälle kaavan toteuttamiselle.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Kallbäck I:n liitteessä 1 esitetylle asemakaava ja -muutosalueelle asetetaan alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto ei koske olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaavoituspäälliköltä. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Tässä yhteydessä määrätään myös alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att ett byggförbud enligt områdesanvändningslagen 53 § utfärdas i två år för detaljplane- och detaljplaneändringsområdet i Kallbäck I enligt bilaga 1. Byggförbudet gäller inte vid reparation av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av bostadsbyggnader. I dessa fall ska byggnadstillsynsmyndigheten ändå begära ett utlåtande av planläggningschefen. Byggförbudet gäller inte heller ändringsarbeten inne i en befintlig byggnad. Samtidigt bestäms att i enlighet med 202 § i lagen om områdesanvändning träder beslutet i kraft innan det vunnit laga kraft.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - S27 Kallbäck I:n rakennuskieltoalue

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

10
S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaava, kaavaehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planförslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

813/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Niina Tiittanen, niina.tiittanen@sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Vaiheasemakaava kuulutettiin vireille 24.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunni-telma oli nähtävillä 24.9.–9.10.2026 ja siitä jätettiin yksi mielipide, johon on vas-tattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus AKL:n 65 §:n mukaisen vuorovaiku-tuksen käymiseksi. Asemakaava laadittiin suoraan ehdotukseksi, sillä se on vai-kutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavan kuvaus

Noin 24 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Söderkullan keskustan tun-tumassa Kalliomäen ja Pähkinälehdon asuinalueilla. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää pysäköintimääräykset Pähkinälehdon ja Kalliomäen asuinkortteleissa. Päivityksen tarkoituksena on turvata riittävä määrä pysäköin-tipaikkoja uusille rakennettaville tonteille. Vaiheasemakaava koskee vain alueen pysäköintimääräyksiä. Vaiheasemakaavan avulla kunnan on mahdollista päivit-tää suuren alueen pysäköintimääräykset ilman, että koko aluetta tarvitsee kaa-voittaa uudelleen. Asemakaavalla ei muodostu uutta rakennusoikeutta, eikä korttelien käyttötarkoitukset muutu.

Kaavaehdotuksen rakenne

Vaiheasemakaava koskee vain asuinkortteleiden pysäköinnin osakokonaisuutta voimassa olevissa asemakaavoissa T3, T7A, T8 ja K8B. Muutoksella ei ole vai-kutusta nykyisin toteutuneiden asuinkortteleiden pysäköintiratkaisuihin. Pysä-köintimääräykset päivitetään kunnanhallituksessa 23.11.2020 hyväksytyn pysä-köintilinjauksen mukaisiksi.

Alueen pysäköintimääräykset on todettu puutteellisiksi alueiden toteuduttua. Pysäköintipaikkojen vähäisyyden arvioidaan johtuvan osittain siitä, että alueelle toteutettiin alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen paljon pieniä asuntoja, jolloin kerrosneliömetreihin pohjautuvat pysäköintimääräykset eivät tuottaneet riittä-västi pysäköintipaikkoja asuntoja kohden.

Pysäköintimääräyksiä lukuun ottamatta muutettavat asemakaavat jäävät muilta osin voimaan.

Kuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla ei ole kuntataloudellisia vaikutuksia.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan ehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttö- ja elinkeinojaosto 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.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla läggs fram i enlighet med § 65 i lag om områdesanvändning och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändnings- och näringslivssektionen 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.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan kaavakartta, ehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, plankarta, planförslag

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

Liite Bilaga 2 - S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan kaavaselostus, ehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planbeskrivning, planförslag
Liite Bilaga 3 - S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan ehdotus, kaavaselostuksen liitteet / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planbeskrivnings bilagor, planförslag

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

11
Maankäyttö- ja elinkeinojaoston kokoukset vuodelle 2027 / Markanvändnings- och näringslivssektionens sammanträden år 2027

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

949/00.00.01.03/2026

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

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

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

Esittelijä / Föredragande

Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää pitää vuoden 2027 kokoukset lähikokouksina klo 16.30:

Keväällä:

- 21.1., 9.2., 16.3., 6.4., 11.5. ja 1.6.

Syksyllä:

- 17.8., 9.8., 7.10., 4.11. ja 30.11.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar hålla sina sammanträden år 2027 som närmöten kl. 16.30:

Våren:

- 21.1, 9.2, 16.3, 6.4, 11.5 och 1.6

Hösten:

- 17.8, 9.8, 7.10, 4.11 och 30.11

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

05.11.2026

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

05.11.2026

12
Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut