



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet

Aika / Tid 16.09.2025 klo 17:00 -**Paikka / Plats** Yhdyskuntatalo Spektri, Martinkyläntie 94 / Samhällshuset Spektri, Mårtensbyvägen 94

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 11.9.2025

Jokke Härmä
Puheenjohtaja
Ordförande**Käsiteltävät asiat / Ärenden**

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	2
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	3
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	4
4	Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut A, hyväksyminen / Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård A, godkännande	5
5	Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut B, hyväksyminen / Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård B, godkännande	14
6	Katusuunnitelma, Lukkarintien radanalitus (Nikkilä), hyväksyminen / Gatuplan, Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby), godkännande	23
7	Investointien talousarvio 2026 ja TS 2027-2028, I käsittely / Investeringsbudget 2026 och ekonomiplan 2027-2028, behandling I	33
8	Talman koulun vuokrauksen jatkaminen / Fortsättning av hyresavtalet, Tallmo skola	41
9	Toimitilojen korjausinvestoinnit 2025, teknisen valiokunnan kohdentamat hankkeet / Lokalitetsförvaltningens saneringar 2025, projekt vars anslag fördelas av tekniska utskottet	44
10	Toimitilojen energiatehokkuushankkeet 2025 / Lokalitetsförvaltningens energieffektivitetsprojekt 2025	47
11	Ilmoitusasiat / Delgivningar	51
12	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	52



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

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2025

3

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2025

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

Päätös / Beslut



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

4

Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut A, hyväksyminen / Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård A, godkännande**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 19**

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / Kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut Pohjanmetsäntien länsipuoli, Nikkilän kartanontien pohjoispuoli, Matildanpolku, Natalianpolku, Olganpolku, Kartanonrouvankuja, Kartanoherrankuja, Pohjanmetsänreuna ja Pohjanmetsänrinne ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon länsiosan A-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-11.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Päättöehdotusta korjattu "katusuunnitelmat"-osalta muotoon "katusuunnitelmaehdotukset".



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Beslutsförslaget korrigerades från "gatuplaner" till "gatuplansförslag".

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag med teknisk korrigering.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 17.06.2025 § 94

Valmistelija / Beredare: Vt. kuntatekniikan päällikkö / tf. kommunteknisk chef Sami Palmu

Katusuunnitelmaehdotuksissa esitetyt kadut Pohjanmetsäntien länsipuoli, Nikkilän kartanontien pohjoispuoli, Matildanpolku, Natalianpolku, Olganpolku, Kartanonrouvankuja, Kartanoherrankuja, Pohjanmetsänreuna ja Pohjanmetsänrinne ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon länsiosan A-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-11.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmaehdotukset nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplarna för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:

Katusuunnitelmaehdotuksia ei laiteta nähtäville, ennen kuin tekninen valiokunta on antanut oman lausuntonsa asiassa "Nikkilän kartanon NG8- asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen" ja valtuusto on käsitellyt asian, kuten kuntalaki sen vaatii.

Monika Hämäläinen kannatti Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" – (2 ääntä): Jokke Härmä, Antti Haajanen

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei" – (4 ääntä): Carola Juselius, Lotta Nordman, Jari Malm, Monika Hämäläinen

Tyhjää – 1 ääni: Tom Sundbäck

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 4-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

Förslaget till gatuplanerna sätts inte till påseende förrän tekniska utskottet har gett sitt eget utlåtande angående ärendet "Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård" och att fullmäktige har behandlat ärendet som kommunallagen kräver.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

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

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder föredragandes förslag och "nej" de som understöder Carola Juselius motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Föredragandes förslag "ja" – (2 röster): Jokke Härmä, Antti Haajanen

Carola Juselius motförslag "nej" – (4 röster): Carola Juselius, Lotta Nordman, Jari Malm, Monika Hämäläinen

Blankt – 1 röst: Tom Sundbäck

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet godkände Carola Juselius motförslag med rösterna 4-2

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi Carola Juseliuksen vastaehdotuksen äänin 4-2.

Merkittiin, että Jokke Härmä jätti eriävän mielipiteen.

Tekniska utskottet godkände Carola Juselius motförslag med rösterna 4-2.

Antecknades att Jokke Härmä lämnade avvikande mening.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.08.2025 § 257

Valmistelija / Beredare: Kunnanjohtaja Mikael Grannas
mikael.grannas(at)sipoo.fi

Kunnanjohtaja päätti 19.6.2025 § 22 käyttää otto-oikeutta teknisen valiokunnan päätökseen 17.6.2025 § 94, Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut A.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti on katusuunnitelmaehdotus pidettävä julkisesti nähtävänä, jotta lainmukainen kuntalaisdemokratia voi asiassa toteutua. Suunnitelmaehdotuksen nähtäväksi asettaminen on eri asia kuin valtuuston käsittely Nikkilän Kartanon kaavan toteutuksen mahdollisesta keskeyttämisestä. Jos



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

keskeytyspäättös valtuuston toimesta tehdään, keskeytyy myös katusuunnitelmaehdotuksen käsittely.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmaehdotukset nähtäville.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar att lägga fram förslaget till gatuplaner för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Carola Juselius ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Esa Kantee kannatti Carola Juseliuksen pöydällepanoehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Carola Juseliuksen pöydällepanoehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus oli äänin 9-2 päättänyt jatkaa asian käsittelyä. Äänestystiedot ovat liitteenä.

Carola Juselius föreslog att ärendet bordläggs.

Esa Kantee understödde Carola Juselius bordläggningsförslag.

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

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter och "nej" de som understöder Carola Juselius bordläggningsförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen fortsatte behandlingen av ärendet med rösterna 9-2. Omröstningsuppgifterna finns som bilaga.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Carola Juselius ja Esa Kantee jättivät eriävän mielipiteen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Carola Juselius och Esa Kantee lämnade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

210/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Sami Palmu, sami.palmu(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmaehdotukset on pidetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 28.8.–10.9.2025 välisenä aikana asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sen aukioloaikana ja kunnan verkkosivuilla.

Katusuunnitelmaehdotukset olivat myös nähtävillä maaliskuussa 2025, jolloin niistä jätettiin kaksi muistutusta. Sen jälkeen suunnitelmia on päivitetty ja ne asetettiin uudestaan nähtäville.

Suunnitelmista tuli 1 muistutus nähtävilläoloaikana. Muistutuksiin vastataan niiltä osin kuin ne koskivat katusuunnitelmia.

Katusuunnitelmat perustuvat lainvoiman saaneeseen asemakaavaan ja siinä yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Tietyiltä muistutusten osilta suunnitelmat täydentyvät tarkemman rakennussuunnittelun myötä.

Muistutus 1

Muistuttaja esitti huolensa alueen hulevesien hallinnasta, sekä esitettyjen hulevesialtaiden riittämättömyydestä. Muistuttaja esitti, ettei huleveden määrän laskelmia, eikä simulaatiota ole tehty ja että hulevesisuunnitelmaa ei ole hyväksytty. Muistuttaja huomauttaa, että suunnitelma sijaitsee osittain pohjavesialueella ja öljynerotuskaivoja ei ole esitetty. Muistuttajan



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

mielestä sulfaattimaan mahdollinen esiintyminen alueella pitäisi tutkia vielä tarkemmin.

Muistuttaja toi esille, että korvaavia ulkoilureittejä ei ole rakennettu.

Muistuttaja toi esille, että Pohjanmetsässä olevat lähteet tulee suojella.

Muistuttaja toi esille, että katujen poikkileikkaukset on ylimitoitettu odotettavissa olevaan liikennemäärään nähden, toisaalta muistuttaja toi esille, että katujen poikkileikkaukset ovat liian kapeita liikenneturvallisuuden näkökulmasta, sekä esitti huolensa Matildanpolun ja Olganpolun läpiajosta.

Muistuttaja tuo ilmi alueen luonteen ja maiseman muuttumisen suunnitelmissa esitettyjen valotolppien, asfaltoinnin ja teknisen infrastruktuurin myötä.

Muistuttaja toi esille, että selostus on ollut nähtävillä vain suomenkielisenä.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Katusuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja vaihtoehtoiset ratkaisut on tutkittu, tarpeelliset selvitykset on laadittu ja vaikutusten arvio on tehty asemakaavaprosessin aikana. Katusuunnitteluprosessin aikana on täydennetty katusuunnitteluun liittyvät tekniset selvitykset, mm. geotekniset ja pohjaveden tutkimukset sekä hulevesilaskelmat, joilla on varmistettu ratkaisujen toteutuskelpoisuus ja arvioitu kustannukset. Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että työmaavedet käsitellään asianmukaisesti eikä niistä aiheudu haittaa alueen vesistöille. Alueella suoritetuissa tutkimuksissa ei ole löydetty sulfaattimaata. Mikäli hankkeen edetessä sulfaattimaata kuitenkin löytyy siihen reagoidaan asianmukaisesti.

Katusuunnitelmissa esitetyt hulevesiratkaisut perustuvat asemakaavassa esitettyihin hulevesiratkaisuihin. Asemakaavassa alue on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena, jossa on otettu laaja-alaisesti sen valuma-alueet huomioon. Katusuunnittelun yhteydessä on mitoitettu sekä suunniteltu tarkemmin hulevesiratkaisuja alan ohjeiden mukaisesti. Katusuunnitelmissa tulee esittää kadun kuivatus ja hulevesien käsittely, ei laajempaa hulevesisuunnitelmaa. Hulevesialtaiden teknisiä ratkaisuja ja kasvillisuutta tai öljynerotuskaivoja ei esitetä katusuunnitelmissa, vaan tarkentavissa teknisissä suunnitelmissa. Pohjavesialueella sijaitsevien yli 5



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

auton pysäköintipaikkojen vettäläpäisemättömyys ja hulevesien asianmukainen käsittely asemakaavamääräysten vaatimusten mukaisesti suunnitellaan tarkentavissa teknisissä suunnitelmissa.

Muistutuksessa mainittu alue on asianmukaisesti inventoitu asemakaavan laadinnan yhteydessä vuosina 2019 ja uudestaan 2023. Inventoinneissa on tällöin todettu alueella olevan lähdevaikutusta, joka ei ole enää luonnontilassa, eikä täten ylitä suojelukynnystä.

Kokoojakatujen ajoradat ovat 1+1-kaistaiset ja leveyden mitoitus perustuu bussiliikenteeseen ja se on tehty kapeimman mahdollisen mitoituksen mukaan. Etenkin kokoojakaduilla on haluttu varmistaa kaikkien liikkujien turvallisuus erottamalla kulkijat omille kaistoilleen. Suunnitelmissa esitetyt kapeammat kadut ovat pihakatuja ja niissä liikutaan hitaimman käyttäjän ehdoilla (jalankulkija ja pyöräilijä). Pihakadun nopeusrajoitus on 20 km/h. Pysäköintiruutujen ja istutustaskujen käyttö on yleisesti käytetty menetelmä hillitä nopeuksia ja lisätä liikenneturvallisuutta asuinkaduilla ja etenkin pihakaduilla. Kadun alhaista nopeusrajoitusta tuetaan rakentamalla kadulle erilaisia rakenteellisia hidasteita, kuten kavennuksia, sivusiirtymiä tai töyssyjä. Kadut on mitoitettu yleisti käytettävien katuluokkien mukaan. Matildanpolku ja Olganpolku on suunniteltu lainvoimaisessa asemakaavassa esitettyjen katulinjausten mukaisesti.

Katusuunnittelussa on pyritty ottamaan lähiympäristö huomioon. Materiaalivalinnoilla ja istutuksilla on mahdollisuuksien mukaan luotu viihtyisää asuinympäristöä.

Kielilaki ei velvoita kääntämään viranomaisten laatimia selvityksiä tai muita vastaavia tekstejä sellaisinaan. Viranomaisen tulee kuitenkin huolehtia sekä suomen- että ruotsinkielisen väestön tiedonsaantitarpeista. Katusuunnitelmista on voinut tiedustella tarkemmin suullisesti kunnan suunnittelijoilta tai infopisteeltä.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä Nikkilän kartanon länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat, sekä määrää päätöksen alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tekniska utskottet beslutar att godgänna gatuplanerna för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området, samt förordnar att beslutet träder i



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 19	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 94	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 257	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

kraft innan det har vunnit laga kraft enligt 202 § i lag om
områdesanvändning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Katusuunnitelma 128-1-2 Koostepiirustus Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut A
- Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelma 128-2-1 Pohjanmetsäntie
- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelma 128-3-1 Nikkilän kartanontie
- Liite Bilaga 4 - Katusuunnitelma 128-6-1 Pohjanmetsänreuna
- Liite Bilaga 5 - Katusuunnitelma 128-7-1 Pohjanmetsänrinne
- Liite Bilaga 6 - Katusuunnitelma 128-8-1 Kartanonrouvankuja
- Liite Bilaga 7 - Katusuunnitelma 128-9-1 Kartanoherrankuja
- Liite Bilaga 8 - Katusuunnitelma 128-10-1 Matildanpolku
- Liite Bilaga 9 - Katusuunnitelma 128-11-1 Natalianpolku
- Liite Bilaga 10 - Katusuunnitelma 128-12-1 Olganpolku
- Liite Bilaga 11 - Suunnitelmaselostus Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut A



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

5

Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut B, hyväksyminen / Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård B, godkännande**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 20**

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / Kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut Mäntypellontie, Gretasbäckintie, Tinkipolku, Riihimäentie, Riihimäenrinne, Itävaltalaisenkuja, Puromyllyntie, Myllyveräjänpolku, Veräjänpelto ja Myllytori ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon Länsiosan B-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-13.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläolokautena Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan B-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, B-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Päättöehdotusta korjattu "katusuunnitelmat"-osalta muotoon "katusuunnitelmaehdotukset".

Beslutsförslaget korrigerades från "gatuplaner" till "gatuplansförslag".



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag med teknisk korrigering.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 17.06.2025 § 95

Valmistelija / Beredare: Vt. kuntatekniikan päällikkö / tf. kommunteknisk chef Sami Palmu

Katusuunnitelmaehdotuksissa esitetyt kadut Mäntypellontie, Gretasbäckintie, Tinkipolku, Riihimäentie, Riihimäenrinne, Itävaltalaisenkujat, Puromyllyntie, Myllyveräjänpolku, Veräjänpelto, Myllytori ja Ollbäckintie ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon Länsiosan B-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-14.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan B-alueen tonttikatujen katusuunnitelmaehdotukset nähtäville. Pykälä tarkistetaan välittömästi.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplaneerna för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, B-området. Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:

Katusuunnitelmaehdotuksia ei laiteta nähtäville, ennen kuin tekninen valiokunta on antanut oman lausuntonsa asiassa "Nikkilän kartanon NG8-asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen" ja valtuusto on käsitellyt asian, kuten kuntalaki sen vaatii.

Tom Sundbäck kannatti Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" – (2 ääntä): Jokke Härmä, Antti Haajanen

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei" – (5 ääntä): Carola Juselius, Lotta Nordman, Jari Malm, Monika Hämäläinen, Tom Sundbäck

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

Förslaget till gatuplanerna sätts inte till påseende förrän tekniska utskottet har gett sitt eget utlåtande angående ärendet "Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård" och att fullmäktige har behandlat ärendet som kommunallagen kräver.

Tom Sundbäck understödde Carola Juselius förslag.

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



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder föredragandes förslag och "nej" de som understöder Carola Juselius motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Föredragandes förslag "ja" – (2 röster): Jokke Härmä, Antti Haajanen

Carola Juselius motförslag "nej" – (5 röster): Carola Juselius, Lotta Nordman, Jari Malm, Monika Hämäläinen, Tom Sundbäck

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet godkände Carola Juselius motförslag med rösterna 5-2

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi Carola Juseliuksen vastaehdotuksen äänin 5-2.

Merkittiin että Jokke Härmä jätti eriävän mielipiteen.

Tekniska utskottet godkände Carola Juselius motförslag med rösterna 5-2.

Antecknades att Jokke Härmä lämnade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.08.2025 § 258**

Valmistelija / Beredare: Kunnanjohtaja Mikael Grannas
mikael.grannas(at)sipoo.fi

Kunnanjohtaja päätti 19.6.2025 § 22 käyttää otto-oikeutta teknisen valiokunnan päätökseen 17.6.2025 § 95, Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut B.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti on katusuunnitelmaehdotus pidettävä julkisesti nähtävänä, jotta lainmukainen kuntalaisdemokratia voi asiassa toteutua. Suunnitelmaehdotuksen nähtäväksi asettaminen on eri asia kuin valtuuston käsittely Nikkilän Kartanon kaavan toteutuksen mahdollisesta keskeyttämisestä. Jos keskeytyspäätös valtuuston toimesta tehdään, keskeytyy myös katusuunnitelmaehdotuksen käsittely.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Kunnanhallitus päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmaehdotukset nähtäville.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar att lägga fram förslaget till gatuplaner för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Carola Juselius ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Esa Kantee kannatti Carola Juseliuksen pöydällepanoehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Carola Juseliuksen pöydällepanoehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus oli äänin 9-2 päättänyt jatkaa asian käsittelyä. Äänestystiedot ovat liitteenä.

Carola Juselius föreslog att ärendet bordläggs.

Esa Kantee understödde Carola Juselius bordlägningsförslag.

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

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter och "nej" de som understöder Carola Juselius bordlägningsförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen fortsatte behandlingen av ärendet med rösterna 9-2. Omröstningsuppgifterna finns som bilaga.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Carola Juselius ja Esa Kantee jättivät eriävän mielipiteen.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Carola Juselius och Esa Kantee lämnade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

212/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Sami Palmu, sami.palmu(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmaehdotukset on pidetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 28.8.–10.9.2025 välisenä aikana asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sen aukioloaikana ja kunnan verkkosivuilla.

Katusuunnitelmaehdotukset olivat myös nähtävillä maaliskuussa 2025, jolloin niistä jätettiin kaksi muistutusta. Sen jälkeen suunnitelmia on päivitetty ja ne asetettiin uudestaan nähtäville.

Suunnitelmista tuli 1 muistutus nähtävilläoloaikana. Muistutuksiin vastataan niiltä osin kuin ne koskivat katusuunnitelmia.

Katusuunnitelmat perustuvat lainvoiman saaneeseen asemakaavaan ja siinä yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Tietyiltä muistutusten osilta suunnitelmat täydentyvät tarkemman rakennussuunnittelun myötä.

Muistutus 1

Muistuttaja esitti huolensa alueen hulevesien hallinnasta, sekä esitettyjen hulevesialtaiden riittämättömyydestä. Muistuttaja esitti, ettei huleveden määrän laskelmia, eikä simulaatiota ole tehty ja että hulevesisuunnitelmaa ei ole hyväksytty. Muistuttaja huomauttaa, että suunnitelma sijaitsee osittain pohjavesialueella ja öljynerotuskaivoja ei ole esitetty ja pysäköintipaikoilla on esitetty vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Muistuttajan mielestä sulfaattimaan mahdollinen esiintyminen alueella pitäisi tutkia vielä tarkemmin.

Muistuttaja toi esille, että korvaavia ulkoilureittejä ei ole rakennettu.

Muistuttaja toi esille, että katujen poikkileikkaukset on ylimitoitettu odotettavissa olevaan liikennemäärään nähden, toisaalta muistuttaja toi



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

esille, että katujen poikkileikkaukset ovat liian kapeita liikenneturvallisuuden näkökulmasta, sekä esitti huolensa Matildanpolun ja Olganpolun läpiajosta.

Muistuttaja tuo ilmi alueen luonteen ja maiseman muuttumisen suunnitelmissa esitettyjen valotolppien, asfaltoinnin ja teknisen infrastruktuurin myötä. Muistuttaja esittää lisäksi, että maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvojen säilyttämistä on selvitettävä.

Muistuttaja toi esille, että selostus on ollut nähtävillä vain suomenkielisenä.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Katusuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja vaihtoehtoiset ratkaisut on tutkittu, tarpeelliset selvitykset on laadittu ja vaikutusten arvio on tehty asemakaavaprosessin aikana. Katusuunnitteluprosessin aikana on täydennetty katusuunnitteluun liittyvät tekniset selvitykset, mm. geotekniset ja pohjaveden tutkimukset sekä hulevesilaskelmat, joilla on varmistettu ratkaisujen toteutuskelpoisuus ja arvioitu kustannukset. Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että työmaavedet käsitellään asianmukaisesti eikä niistä aiheudu haittaa alueen vesistöille. Alueella suoritetuissa tutkimuksissa ei ole löydetty sulfaattimaata. Mikäli hankkeen edetessä sulfaattimaata kuitenkin löytyy siihen reagoidaan asianmukaisesti.

Katusuunnitelmissa esitetyt hulevesiratkaisut perustuvat asemakaavassa esitettyihin hulevesiratkaisuihin. Asemakaavassa alue on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena, jossa on otettu laaja-alaisesti sen valuma-alueet huomioon. Katusuunnittelun yhteydessä on mitoitettu sekä suunniteltu tarkemmin hulevesiratkaisuja alan ohjeiden mukaisesti. Katusuunnitelmissa tulee esittää kadun kuivatus ja hulevesien käsittely, ei laajempaa hulevesisuunnitelmaa. Hulevesialtaiden teknisiä ratkaisuja ja kasvillisuutta tai öljynerotuskaivoja ei esitetä katusuunnitelmissa, vaan tarkentavissa teknisissä suunnitelmissa. Pohjavesialueella sijaitsevien yli 5 auton pysäköintipaikkojen vettäläpäisemättömyys ja hulevesien asianmukainen käsittely asemakaavamääräysten vaatimusten mukaisesti suunnitellaan tarkentavissa teknisissä suunnitelmissa.

Kokoojakatujen ajoradat ovat 1+1-kaistaiset ja leveyden mitoitus perustuu bussiliikenteeseen ja se on tehty kapeimman mahdollisen mitoituksen mukaan. Etenkin kokoojakaduilla on haluttu varmistaa kaikkien liikkujien turvallisuus erottamalla kulkijat omille kaistoilleen. Suunnitelmissa esitetyt



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

kapeammat kadut ovat pihakatuja ja niissä liikutaan hitaimman käyttäjän ehdoilla (jalankulkija ja pyöräilijä). Pihakadun nopeusrajoitus on 20 km/h. Pysäköintiruutujen ja istutustaskujen käyttö on yleisesti käytetty menetelmä hillitä nopeuksia ja lisätä liikenneturvallisuutta asuinkaduilla ja etenkin pihakaduilla. Kadun alhaista nopeusrajoitusta tuetaan rakentamalla kadulle erilaisia rakenteellisia hidasteita, kuten kavennuksia, sivusiirtymiä tai töyssyjä. Kadut on mitoitettu yleisti käytettävien katuluokkien mukaan. Matildanpolku ja Olganpolku eivät sijoitu suunnittelualueelle.

Katusuunnittelussa on pyritty ottamaan lähiympäristö huomioon. Materiaalivalinnoilla ja istutuksilla on mahdollisuuksien mukaan luotu viihtyisää asuinympäristöä.

Kielilaki ei velvoita kääntämään viranomaisten laatimia selvityksiä tai muita vastaavia tekstejä sellaisinaan. Viranomaisen tulee kuitenkin huolehtia sekä suomen- että ruotsinkielisen väestön tiedonsaantitarpeista. Katusuunnitelmista on voinut tiedustella tarkemmin suullisesti kunnan suunnittelijoilta tai infopisteeltä.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä Nikkilän kartanon länsiosan B-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat, sekä määrää päätöksen alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tekniska utskottet beslutar att godgänna gatuplanerna för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, B-området, samt förordnar att beslutet träder i kraft innan det har vunnit laga kraft enligt 202 § i lag om områdesanvändning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Katusuunnitelma 128-1-3 Koostepiirustus Nikkilän kartanon länsiosan tonttikadut B
Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelma 128-13-1 Mäntypellontie



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 20	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 95	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 258	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelma 128-13-2 Mäntypellontie
- Liite Bilaga 4 - Katusuunnitelma 128-14-1 Gretasbäckintie
- Liite Bilaga 5 - Katusuunnitelma 128-15-1 Riihimäentie
- Liite Bilaga 6 - Katusuunnitelma 128-16-1 Tinkipolku
- Liite Bilaga 7 - Katusuunnitelma 128-17-1 Itävaltalaisenkuja
- Liite Bilaga 8 - Katusuunnitelma 128-18-1 Riihimäenrinne
- Liite Bilaga 9 - Katusuunnitelma 128-19-1 Puromyllyntie
- Liite Bilaga 10 - Katusuunnitelma 128-20-1 Myllyveräjänpolku
- Liite Bilaga 11 - Katusuunnitelma 128-21-1 Veräjänpelto
- Liite Bilaga 12 - Katusuunnitelma 128-22-1 Myllytori
- Liite Bilaga 13 - Katusuunnitelma 128-23-1 Ollbäckintie
- Liite Bilaga 14 - Katusuunnitelma Suunnitelmaselostus Nikkilan kartanon länsiosan tonttikadut B



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

6**Katusuunnitelma, Lukkarintien radanalitus (Nikkilä), hyväksyminen / Gatuplan, Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby), godkännande****Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 18**

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / Kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Lukkarintien jatkeesta, Lukkarintien sillasta, Lukkarintien radanalituksesta, sekä Jussaksentien ja Lukkarintien risteysalueesta.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-7.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Lukkarintien radanalituksen (Nikkilä) katusuunnitelmaehdotukset nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby).

Paragrafen justeras omedelbart

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 17.06.2025 § 96

Valmistelija / Beredare: Vt. kuntatekniikan päällikkö / tf. kommunteknisk chef Sami Palmu

Katusuunnitelmaehdotuksissa esitetyt kadut ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Lukkarintien jatkeesta, Lukkarintien sillasta, Lukkarintien radanalituksesta, sekä Jussaksentien ja Lukkarintien risteysalueesta.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-7.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Lukkarintien radanalituksen (Nikkilä) katusuunnitelmaehdotukset nähtäville. Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby). Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Katusuunnitelmaehdotuksia ei laiteta nähtäville, ennen kuin tekninen valiokunta on antanut oman lausuntonsa asiassa "Nikkilän kartanon NG8- asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen" ja valtuusto on käsitellyt asian, kuten kuntalaki sen vaatii.

Tom Sundbäck kannatti Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" – (2 ääntä): Jokke Härmä, Antti Haajanen

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei" – (4 ääntä): Carola Juselius, Jari Malm, Monika Hämäläinen, Tom Sundbäck

Tyhjää – 1 ääni: Lotta Nordman

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 4-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

Förslaget till gatuplanerna sätts inte till påseende förrän tekniska utskottet har gett sitt eget utlåtande angående ärendet "Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård" och att fullmäktige har behandlat ärendet som kommunallagen kräver.

Tom Sundbäck understödde Carola Juselius förslag.

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

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder föredragandes förslag och "nej" de som understöder Carola Juselius motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Föredragandes förslag "ja" – (2 röster): Jokke Härmä, Antti Haajanen



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Carola Juselius motförslag "nej" – (4 röster): Carola Juselius, Jari Malm, Monika Hämäläinen, Tom Sundbäck

Blankt – 1 röst: Lotta Nordman

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet godkände Carola Juselius motförslag med rösterna 4-2

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi Carola Juseliuksen vastaehdotuksen äänin 4-2.

Merkittiin, että Jokke Härmä ja Antti Haajanen jättivät eriävät mielipiteet.

Merkittiin, että yhdyskuntajohtaja Albert Andersson jätti eriävän mielipiteen:

"Hanke on hyväksytty talousarviossa ja nähtävillesäätämisen on menettely jolla tehdään asukkaiden ja osallisten osallistamista. Jos suunnitelmia ei aseteta nähtävillesä, voi hankkeen suunnittelu myöhästyä joka vaikuttaa negatiivisesti hankkeen jo myönnetyn ARA-avustuksen määrään."

Tekniska utskottet godkände Carola Juselius motförslag med rösterna 4-2.

Antecknades att Jokke Härmä och Antti Haajanen lämnade avvikande mening.

Antecknades att samhällsdirektör Albert Andersson lämnade avvikande mening:

"Projektet godkändes i budgeten, och framläggning är ett förfarande för att delaktiggöra invånarna och intressenterna. Om planerna inte läggs fram kan planeringen av projektet försenas, vilket påverkar beloppet på det redan beviljade ARA-understödet negativt."

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.08.2025 § 259

Valmistelija / Beredare: kunnanjohtaja / kommundirektör Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Kunnanjohtaja päätti 19.6.2025 § 22 käyttää otto-oikeutta teknisen valiokunnan päätökseen 17.6.2025 § 96, Katusuunnitelma, Lukkarintien radanalitus (Nikkilä).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti on katusuunnitelmaehdotus pidettävä julkisesti nähtävänä, jotta lainmukainen kuntalaisdemokratia voi asiassa toteutua. Suunnitelmaehdotuksen nähtäväksi asettaminen on eri asia kuin valtuuston käsittely Nikkilän Kartanon kaavan toteutuksen mahdollisesta keskeyttämisestä. Jos keskeytyspäättös valtuuston toimesta tehdään, keskeytyy myös katusuunnitelmaehdotuksen käsittely.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa Lukkarintien radanalituksen (Nikkilä) katusuunnitelmaehdotukset nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar att lägga fram förslaget till gatuplaner för Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Carola Juselius ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Esa Kantee kannatti Carola Juseliuksen pöydällepanoehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Carola Juseliuksen pöydällepanoehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus oli äänin 9-2 päättänyt jatkaa asian käsittelyä. Äänestystiedot ovat liitteenä.

Carola Juselius föreslog att ärendet bordläggs.

Esa Kantee understödde Carola Juselius bordlägningsförslag.

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



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter och "nej" de som understöder Carola Juselius bordläggningsförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen fortsatte behandlingen av ärendet med rösterna 9-2. Omröstningsuppgifterna finns som bilaga.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Carola Juselius ja Esa Kantee jättivät eriävän mielipiteen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Carola Juselius och Esa Kantee lämnade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

199/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Sami Palmu, sami.palmu(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmaehdotukset on pidetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 28.8.–10.9.2025 välisenä aikana asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sen aukioloaikana ja kunnan verkkosivuilla.

Katusuunnitelmaehdotukset olivat myös nähtävillä maaliskuussa 2025, jolloin niistä jätettiin kaksi muistutusta. Sen jälkeen suunnitelmia on päivitetty ja ne asetettiin uudestaan nähtäville.

Suunnitelmista tuli 3 muistutusta nähtävilläoloaikana. Muistutuksiin vastataan niiltä osin kuin ne koskivat katusuunnitelmia.

Katusuunnitelmat perustuvat lainvoiman saaneeseen asemakaavaan ja siinä yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Tietyiltä muistutusten osilta suunnitelmat täydentyvät tarkemman rakennussuunnittelun myötä.

Muistutus 1



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Muistuttaja toi esille, että Lukkarintie vaatii syvän leikkauksen alueen savikkoon, jolla olisi huomattavia ekologisia, maisemallisia ja hydrologisia vaikutuksia. Vaihtoehtoisia reittejä Lukkarintielle ei ole selvitetty, tai että Lukkarintie toteutettaisiin kokonaisuudessaan siltana myös radan yli. Meluselvitys puuttuu ja hankkeeseen liittyy teknisiä riskejä ja niistä johtuvia taloudellisia riskejä.

Muistuttaja esitti huolensa alueen hulevesien hallinnasta, sekä esitettyjen hulevesialtaiden riittämättömyydestä. Muistuttaja esitti, ettei huleveden määrän laskelmia, eikä simulaatiota ole tehty ja että hulevesisuunnitelmaa ei ole hyväksytty. Muistuttaja huomauttaa, että suunnitelma sijaitsee osittain pohjavesialueella ja öljynerotuskaivoja ei ole esitetty. Muistuttajan mielestä sulfaattimaan mahdollinen esiintyminen alueella pitäisi tutkia vielä tarkemmin.

Muistuttaja toi esille, että Lukkarintien ajoradan mitoitus on ylimitoitettu ja tukimuurit radan alituksessa aiheuttavat turvatonta ympäristöä.

Muistuttaja toi esille, että korvaavia ulkoilureittejä ei ole rakennettu ja suunniteltu ulkoilureittivaraus Lukkarinsillan ali ei ole toteuttamiskelpoinen.

Muistuttaja toi esille, että selostus on ollut nähtävillä vain suomenkielisenä.

Muistuttaja toi esille, että Itäradan suunnitelmat voi vaikuttaa Lukkarintien suunnitelmiin.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Katusuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja vaihtoehtoiset ratkaisut on tutkittu, tarpeelliset selvitykset on laadittu ja vaikutusten arvio on tehty asemakaavaprosessin aikana. Katusuunnitteluprosessin aikana on täydennetty katusuunnitteluun liittyvät tekniset selvitykset, mm. geotekniset ja pohjaveden tutkimukset sekä hulevesilaskelmat, joilla on varmistettu ratkaisujen toteutuskelpoisuus ja arvioitu kustannukset. Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että työmaavedet käsitellään asianmukaisesti eikä niistä aiheudu haittaa alueen vesistöille. Alueella suoritetuissa tutkimuksissa ei ole löydetty sulfaattimaata. Mikäli hankkeen edetessä sulfaattimaata kuitenkin löytyy siihen reagoidaan asianmukaisesti.

Katusuunnitelmissa esitetyt hulevesiratkaisut perustuvat asemakaavassa esitettyihin hulevesiratkaisuihin. Asemakaavassa alue on suunniteltu



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

yhtenä kokonaisuutena, jossa on otettu laaja-alaisesti sen valuma-alueet huomioon. Katusuunnittelun yhteydessä on mitoitettu sekä suunniteltu tarkemmin hulevesiratkaisuja alan ohjeiden mukaisesti. Katusuunnitelmissa tulee esittää kadun kuivatus ja hulevesien käsittely, ei laajempaa hulevesisuunnitelmaa. Hulevesialtaiden teknisiä ratkaisuja ja kasvillisuutta tai öljynerotuskaivoja ei esitetä katusuunnitelmissa, vaan tarkentavissa teknisissä suunnitelmissa. Pohjavesialueella sijaitsevien yli 5 auton pysäköintipaikkojen vettäläpäisemättömyys ja hulevesien asianmukainen käsittely asemakaavamääräysten vaatimusten mukaisesti suunnitellaan tarkentavissa teknisissä suunnitelmissa.

Lukkarintien ajorata on 1+1-kaistainen ja leveyden mitoitus perustuu bussiliikenteeseen ja se on tehty kapeimman mahdollisen mitoituksen mukaan. Etenkin kokoojakaduilla on haluttu varmistaa kaikkien liikkujien turvallisuus erottamalla kulkijat omille kaistoilleen. Radan alitus on avara ja valoisa ja riittävät näkemät on varmistettu suunnittelussa. Liikennemuotojen erottelu tukimuurein lisää turvallisuutta.

Katusuunnitelmassa on varmistettu, että asemakaavassa esitetty ulkoilureitti on mahdollinen toteuttaa sillan rakenteiden osalta. Ulkoilureitin mahdollisesta toteuttamisesta tehdään kuitenkin erillinen suunnitelma.

Kielilaki ei velvoita kääntämään viranomaisten laatimia selvityksiä tai muita vastaavia tekstejä sellaisinaan. Viranomaisen tulee kuitenkin huolehtia sekä suomen- että ruotsinkielisen väestön tiedonsaantitarpeista. Katusuunnitelmista on voinut tiedustella tarkemmin suullisesti kunnan suunnittelijoilta tai infopisteeltä.

Itäradan linjausvaihtoehdoista ei ole tehty varauksia lainvoimaisissa maankäytön suunnitelmissa. Katusuunnitelmat toteuttavat voimassa olevaa asemakaavaa, johon Itärata mahdollisesti joutuu sopeutumaan tulevaisuudessa.

Muistutus 2

Muistuttaja toi esille, että katusuunnitelmaselostus on puutteellinen ja harhaanjohtava.

Vastine:

Muistutuksessa ei eritellä millä tavalla katusuunnitelmaselostus olisi puutteellinen. Selostus täyttää katusuunnitelmaselostukselle asetetut vaatimukset.

Muistutus 3



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Muistuttaja kysyy miksi kevyenliikenteenväylistä ollaan tekemässä ajoväyliä leveämpiä.

Muistuttaja toivoo, että hulevesikaivot siirretään pois katualueilta.

Muistuttaja toivoo, että Lättähatuntien linjausta siirrettäisiin kauemmaksi asuintaloista.

Muistuttaja huomauttaa, että Klockarbackenille johtavaa polkua ei ole huomioitu suunnitelmissa.

Muistuttaja toivoo, että Klockarbackeniin rajautuva viheralue pysyisi suurelta osin ennallaan.

Vastine

Etenkin kokoojakaduilla on haluttu varmistaa kaikkien liikkujien turvallisuus erottamalla kulkijat omille kaistoilleen. Väylien mitoituksessa on käytetty kapeinta mahdollista ohjeiden mukaista mitoitusta.

Kaivonkansia on pyritty mahdollisuuksien mukaan pitämään poissa ajoradoilta. Kaivojen sijoitteluun vaikuttaa kuitenkin muu kunnallistekniikka ja yleisesti on pyritty siihen, että kaapelit sijoitetaan jalkakäytävien alle, jolloin vesiputket joudutaan sijoittamaan ajoradan alle. Asiaan vaikuttaa myös kaivantojen syvyys, joita ei aina voida kaivaa katualueen reunan lähellä.

Lättähatuntien linjaus katusuunnitelmassa perustuu voimassa olevaan asemakaavaan.

Klockarbackenille johtava epävirallinen polku pyritään huomioimaan kadun rakentamisen aikana esim. sorastamalla ne osat, joissa kadun rakentaminen vaikuttaa polkuun. Mixintien jatkeena oleva lyhyt osuus kyseisestä polusta suunnitellaan myöhemmin tarkemmin Lättähatuntien jatkeen katusuunnitelmassa.

Muistutuksessa osoitettu katuviheralue pyritään pitämään luonnonmukaisena niittynä.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä Lukkarintien radanalituksen (Nikkilä) katusuunnitelmat, sekä määrää päätöksen alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 18	25.02.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 96	17.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 259	18.08.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Tekniska utskottet beslutar att godkänna gatuplanerna för Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby), samt förordnar att beslutet träder i kraft innan det har vunnit laga kraft enligt 202 § i lag om områdesanvändning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Katusuunnitelma 128-1-1 Koostepiirustus Lukkarintien radanalitus Nikkilä
- Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelma 128-4-1 Lukkarintie
- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelma 128-4-2 Lukkarintie
- Liite Bilaga 4 - Katusuunnitelma 128-4-400 Lukkarintien_AKS
- Liite Bilaga 5 - Katusuunnitelma 128-4-401 Lukkarinsilta
- Liite Bilaga 6 - Katusuunnitelma 128-5-1 Jussaksentie
- Liite Bilaga 7 - Katusuunnitelma Suunnitelmaselostus Lukkarintien radanalitus Nikkilä

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

7

Investointien talousarvio 2026 ja TS 2027-2028, I käsittely / Investeringsbudget 2026 och ekonomiplan 2027-2028, behandling I**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025**

617/02.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / investeringschef, Oona
Takala, oona.takala(at)sipoo.fi**Vuosien 2026–2028 bruttoinvestointien yhteenveto**

Taulukossa on esitetty investointien bruttomäärärahat Sipoon kunnan osalta ja eriteltynä investoinnit rakennuksiin, infraan ja liikuntapaikkarakentamiseen.

	TA20206	TS2027	TS2028
Rakennukset	-10 815	-9 640	-2 980
Infrainvestoinnit	-9 825	-11 345	-13 835
Liikuntatoimen investoinnit	-650	-160	-1 110
Bruttoinvestoinnit yhteensä, infra ja rakennukset	-21 290	-21 145	-17 925

Investointien suunnittelussa on lähtökohtana, että kaava-alueiden toteuttaminen mahdollistuu, elinkeinoelämää tukevien hankkeiden edellytykset ovat olemassa ja välttämättömät investoinnit rakennuksiin, infraan ja liikuntatoimiin toteutetaan. Kasvustrategian tukemiseksi kaava-alueiden infraan ja tonttutuotannon edellytyksiin panostetaan edelleen voimakkaasti.

Investointisuunnitelman hankkeet ovat priorisoitu mm. tonttutuotannon, kaavatalouden, hankkeiden vaikuttavuuden ja rakennetun ympäristön viihtyisyyden parantamisen perusteella. Jaksolla 2026–2028 kokonaisinvestoinnit ovat vuosittain noin 17,9–21,2 milj. euroa.

	TA20206	TS2027	TS2028
Laajennusinvestoinnit, kaava-alueet	-8 015	-8 425	-9 625
Laajennusinvestoinnit, rakennukset	-600	0	-50

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Uudelleeninvestoinnit	-8 585	-7 790	-1 080
Peruskorjaus-investoinnit	-3 380	-3 785	-4 060
Muut investoinnit	-710	-1 145	-3 110
Bruttoinvestoinnit yhteensä, infra ja rakennukset	-21 290	-21 145	-17 925

Vuonna 2026 talousarvion mukaiset kunnan bruttoinvestoinnit infrastruktuuriin ja rakennuksiin ovat yhteensä noin -21,29 miljoonaa euroa. Vuoden 2026 talousarviossa merkittävimmät bruttoinvestoinnit kohdistuvat infran laajennusinvestointeihin, jotka ovat yhteensä noin -8,015 milj. euroa ja uudelleeninvestointeihin, jotka ovat noin -8,585 miljoonaa euroa. Taloussuunnitelmakaudella tehtävistä investoinneista noin 46 % kohdistuu infraan, noin 51 % palvelurakentamiseen ja noin 3 % liikuntapaikkarakentamiseen.

Vuonna 2027 taloussuunnitelman mukaiset kunnan bruttoinvestoinnit infraan ja rakennuksiin ovat noin -21,145 miljoonaa euroa ja vuonna 2028 noin -17,925 miljoonaa euroa. Investointien kokonaismäärä vuosina 2026–2028 on suuruusluokaltaan vuoden 2020 investoinnin tasoa (-22,238 milj.) Investointien kokonaismäärä vuosina 2026–2028 on merkittävästi edellisiä vuosia suurempi, mutta investointien kokonaismäärän odotetaan laskevan vuodesta 2029 alkaen taas alemmalle tasolle. Vuosien 2026–2028 korkeaa kokonaisinvestointimäärää selittää suuret laajennusinvestoinnit kaava-alueisiin, erityisesti NG8 Nikkilän kartano, N65 Metsärinne sekä T6 Taasjärvi sekä suuret palveluverkkoinvestoinnit Miilin liikuntahalliin sekä Söderkulla skolaniin.

Vuosina 2021–2025 on bruttoinvestointien suuruus ollut keskimäärin n. 12,7 miljoonaa euroa. Ko. vuosina on suunniteltu vuosina 2026–2028 tuotantoon meneviä hankkeita. Investointien kokonaismäärän voidaan ajatella olevan luontaisesti hieman syklinen, koska suunnitteluun kuluvat määrärahat ovat merkittävästi rakentamista pienempiä. Vuosia 2026–2028 seuraa jälleen suunnittelupainotteisempia vuosia, josta syystä kokonaisinvestointitaso odotetaan laskevan jälleen. Huomion arvioista eri tilikausien vertailussa on toki myös huomioida, että lukuja ei ole inflaatio korjattu. Lisäksi on hyvä tiedostaa että 2022 alkaneen Ukrainan sodan jälkeen rakentamisen kustannukset ovat merkittävästi kasvaneet. Kunnan kasvaessa investointien suuruutta voi olla parempi seurata bruttoinvestoinnit/asukas kuin absoluuttisena lukuna, joka kasvaa luonnollisesti esim. lisääntyneinä palveluverkkotarpeen johdosta. Investointien jakauma vuosina 2026-2028 muuttuu taloussuunnitelmakauden edetessä selvästi enemmän infrapainotteiseksi asemakaava-alueiden ja niiden edellyttämän infran toteuttamisen myötä.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Samalla Miilin liikuntahalli sekä Söderkulla skola palveluverkkohankkeet ovat valmistuneet.

Hankkeiden kaavatalous

Kunnan investoinnit suunnitellaan pitkäjänteisesti kokonaisuutena, joka tukee kunnan kasvustrategiaa. Kunnan investointeja tarkastellaan talousarviokauden (1–3 vuoden investointisuunnitelman) ja pitkän tähtäimen (10 vuoden investointiohjelman) suunnitelman kautta. Pääperiaatteena on, että jokainen investointikohde nähdään kokonaisuuden näkökulmasta olennaisena, toimintaa uudistavana kehittämistoimenpiteenä. Suunnittelutyön tavoitteena on, että jokainen investointi, riippumatta siitä onko se yhdyskuntarakennetta eli infraa tai kiinteistöä koskeva, tulee toteuttaa siten, että viihtyvyys, turvallisuus, toiminnallisuus ja monikäyttöisyys ovat tasapainossa investointikustannusten sekä kaavatalouden kanssa.

Investointiohjelma laaditaan monialaisessa yhteistyössä kunnan eri toimialojen asiantuntijoiden kesken ja siinä arvioidaan 10 vuoden investoinnit investointilajeittain kohdennettuina eri käyttäjille. Rakennuksia koskevat laajennusinvestoinnit perustuvat kunnan väestösuunnitteessa arvioituun asukasmäärän lisääntymiseen, palveluverkkoselvitykseen, hyväksyttyihin hankesuunnitelmiin ja aikaisempien talousarvioiden esityksiin. Kaavatalouden näkökulmasta laajennusinvestoinnit nähdään yhtenä kokonaisuutena sekä infran että toimitilojen uudisrakentamisen osalta. Kaavoitusvaiheessa laaditaan kustannusarvioita kunnallisteknisistä ratkaisuksista esi- ja yleissuunnitelmien pohjalta. Tavoitteena on, että kaikki infran ja uusien toimitilojen laajennusinvestoinnit sekä raakamaan osto periaatteellisesti katetaan uusilta alueilta saaduilla tontinmyyntituloilla. Vesihuollon tulee kattaa kaikki omat menonsa mukaan lukien investoinnit. Kaavataloudellista kannattavuutta uusien alueiden osalta lasketaan vertaamalla muodostuvia kustannuksia infran rakentamiselle suhteessa alueelta saataviin tontinmyyntituloihin ja maankäyttömaksuihin. Tavoitteena on, että alueelta saatavat tontinmyyntitulot ja maankäyttömaksut ovat isommat kuin maanhankintamaksut ja infran toteuttamisen kustannukset. Alueen kaavatalouden ollessa kunnossa tontinmyyntituloilla katetaan kaikki uusien asukkaiden tarvitsemat infrainvestoinnit ja alueiden toteuttaminen ei aiheuta lisärasitusta kunnan taloudelle.

Kaava-alueiden kaavataloutta arvioitaessa on kuitenkin hyvä pitää mielessä, että tontinmyyntituloista ja maankäyttömaksuista saatavat tulot ylittävät alueen toteutuskustannukset usein vasta n. 15 - 30 vuoden aikajänteellä. Kaava-alueiden kustannukset syntyvät lähes aina etupainotteisesti, koska kaava-alueiden infra tulee rakentaa ennen tonttien luovuttamista ja sitä kautta tonttirakentamista. Mitä isompi kaava-alue on, sitä kauemmin kestää, että tuotot ylittävät kustannukset. Kaavatalous käyttäytyy samalla tavalla kaikissa kunnissa ja tämän erityispiirteet tulee vain huomioida kunnan kokonaistaloudessa. Tästä syystä on tärkeää, että kunnalla on käynnissä jatkuvasti eri vaiheissa olevia asemakaavahankkeita, jotta kunnan tulot ja menot pysyvät tasapainossa.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Uusien alueiden toteuttaminen mahdollistaa kunnan väestönkasvun kuntien välisen nettomuuton myötä ja osaltaan tukee myös palveluverkon säilymisen keskeisiltä osiltaan nykyisen kaltaisena. Uusien kaava-alueiden toteuttaminen ja hallittu kasvu luo edellytykset verokertymien kasvulla ja auttaa kuntaa pitämään kunnallisveroasteen maltillisena.

Investointien kehitystyötä jatketaan tulevalla taloussuunnitelmakaudella. Vuonna 2026 tavoitteena on ottaa laajasti käyttöön myös uusi Opiferus -tietojärjestelmä, jonka avulla projektipäälliköt, investointipäällikkö sekä yksiköiden päälliköt voivat seurata sekä yksittäisiä investointeja että investointien kokonaisuutta. Järjestelmän käyttöönoton tavoitteena on tehostaa ja selkeyttää erityisesti yksittäisten hankkeiden talouden seurantaa. Tällä on suora vaikutus koko kunnan investointien hallintaan. Järjestelmän pilotointi käynnistyy jo vuoden 2025 puolella. Lisäksi 2025 vuonna on suunniteltu ja kehitetty nk. investointien priorisointi/koritus menetelmää, jonka avulla investointeja voidaan verrata keskenään ja määrittää näille niin kutsutun priorisointiluokka. Toimintatapa pyritään ottamaan käytäntöön vuoden 2026 aikana. Kunnan kaavataloustyökalua tullaan myös jatkokehittämään osana muuta kehitystyötä.

Hankkeiden kustannusarviot tarkentuvat suunnittelun edetessä yleissuunnittelusta toteutussuunnitteluun. Mitä pidemmälle alueen kunnallistekniikan ja muun infran toteuttamista on suunniteltu, sitä tarkempi on kustannusten osalta arvio alueen kaavataloudesta. Alustava arvio perustuu kunnan omaan arvioon kustannuksista ja tontinmyyntituloista. Esi- ja yleissuunnitelmat perustuvat konsultin suunnittelemaan ja laskemaan kustannusarvioon.

Tontinmyynnin osalta kaavatalouden arvioimisessa käytetään hyödyksi tontinmyynnin toteumatietoja muilta vastaavilta alueilta Sipoossa sekä muita selvityksiä eri alueiden tontinmyyntihinnoista. Asukasmäärän arvio kaava-alueiden osalta perustuu kunnan väestöennusteeseen.

Yleisesti uusien alueiden kaavataloutta voidaan parantaa suunnittelemalla hankkeet hyvin, toteuttamalla kaava-alueiden infra kustannustehokkaasti, lisäämällä myytyjen tonttien määrää tai nostamalla tonttien myyntihintaa. Hyvällä suunnittelulla, tonttien myyntihinnan parantamisella ja tehokkaalla kilpailutuksella on mahdollista parantaa kaava-alueiden kaavataloutta. Yhdyskunta ja ympäristö toimiala on sitoutunut jatkuvasti kehittämään kaavoituksen sekä suunnitteluttamisen ja rakennuttamisen prosesseja. Hankintaosaamista kehitetään myös jatkuvasti yhteistyössä kunnan talouden hankinta-asiantuntijoiden kanssa.

Seuraavina vuosina tavoitteena on myös kehittää tonttien markkinointia. Sipoossa ei olla ennen panostettu juurikaan tonttien markkinointiin, koska tarvittava tonttikysyntä on syntynyt ilman tätäkin. Tonttien markkinointi potentiaalisille uusille sipoolaisille, voi kuitenkin parantaa tonteista saatavaa myyntihintaa merkittävästi suhteessa markkinointiin käytettävään panokseen. Tonttien markkinointi voi pitää sisällään sekä kunnan kotisivujen kehittämistä, kohdennettua some-mainontaa sekä perinteisempää mainontaa eri medioissa ja alustoissa.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Vastuut

Aineettomat hyödykkeet / Immateriella tillgångar	Tehtävän mukainen tulosityksikön päällikkö / Resultatenhetschefen enligt uppgift
Maa- ja vesialueet / Mark- och vattenområden	tonttipäällikkö / tomtchef
Rakennukset / Byggnader	tilapalvelupäällikkö / lokalservicechef
Kiinteät rakenteet ja laitteet sekä koneet ja kalusto / Fasta konstruktioner och anordningar samt maskiner och inventarier	tehtävän mukainen vastuualueen päällikkö / ansvarsområdeschefen enligt uppgift
Osakkeet ja osuudet / Aktier och andelar	tehtävän mukainen vastuualueen päällikkö / ansvarsområdeschefen enligt uppgift

Määrärahat sitovat teknistä valiokuntaa bruttoinvestointien eli kiinteistö- ja infrainvestointien osalta. Teknisellä valiokunnalla on oikeus muuttaa investointityypin sisäistä määrärahanjakoa rakennuskohteiden kesken. Teknisellä valiokunnalla ei ole kuitenkaan oikeutta päättää uusista rakennuskohteista. Peruskorjaushankkeiden osalta on osoitettu määrärahat "Valiokunnan kohdentamat hankkeet", "Energiatehokkuushankkeet" ja "Katuja peruskorjaus"- hankkeisiin, joissa kohteiden lopullisen valinnan tekee tekninen valiokunta hankkeiden vaikuttavuus- ja kiireysarvioinnin pohjalta. Investointien aktivointiraja on 10 000 euroa.

Määräraha kiinteistöjen ensikertaista kalustamista varten sisältyy laajennus- ja uudelleeninvestointihankkeen kokonaismäärärahaan ja on eritelty omaksi kokonaisuudekseen hyväksytyssä hankesuunnitelmassa. Asianomaiset käyttäjäyksiköt vastaavat kuitenkin näistä määrärahoista sekä päättävät ko. hankinnoista.

Vesihuollon investoinneista päättää Sipoon Veden johtokunta.

Kunnan omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden investoinneista vastaavat ko. yhtiöiden hallitukset. Mikäli investoinnit tilataan kunnalta, näkyvät samansuuruiset tulot ja menot kunnan käyttötaloudessa.

Kaikki esitetyt investointikustannukset ovat esitetty alv 0 %.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan bruttoinvestoinnit**Käsitteet ja investointien rahoittaminen****Laajennusinvestointi:**

- infran laajentaminen, joka mahdollistaa lisääntyvän asutuksen;



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

- ii. uudisrakentaminen, joka lisää kunnan rakennusten palvelukapasiteettia ja kiinteistöjen pinta-alaa;
- iii. väyläinvestoinnit.

Uudelleeninvestointi: uuden rakennuksen rakentaminen, joka korvaa aikaisempia rakennuksia ja niissä annettavaa palvelua.

Peruskorjausinvestointi: korjaustoimenpide, jolla palautetaan olemassa oleva omaisuus alkuperäiseen kuntoon tai lähemmäksi sitä.

Yleiset investoinnit: erityiskohteiden rakentaminen, joita tarkastellaan omana kokonaisuutenaan mm. ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä toteutettavat hankkeet.

Uudelleeninvestoinnit, peruskorjausinvestoinnit ja yleiset investoinnit rahoitetaan verotuloilla. Sen sijaan laajennusinvestoinnit on tarkoitus rahoittaa periaatteellisesti tontinmyynnistä saatavilla tuloilla, jolloin kasvun ei tulisi aiheuta lisäkustannuksia nykyisille kunnan asukkaille. Tämä edellyttää kokonaisvaltaista yhdyskuntakehitysprosessia, jota johdetaan kokonaisuutena siten, että kaavatalous ja toimiva sekä toivottu yhdyskuntarakenne saadaan aikaiseksi. Kokonaisuudessaan investoinnit mahdollistavat kunnan kehittymisen.

Investointien suunnittelu

Palvelurakentamisen investoinnit ja infrainvestoinnit tehdään aina ennustetun tarpeen tyydyttämiseksi. Tavoitteena on taloudellisen ja toiminnallisen palvelutason parantuminen ja kunnan strategian toteuttaminen. Toimivan päätöksentekoprosessin ja hyvän lopputuloksen saavuttamisen edellytyksenä ovat vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi sekä toiminnan että talouden kannalta.

Investointien suunnittelu ja toteuttaminen ennen tarpeen realisoitumista edellyttää, että vaihtoehtojen muodostaminen, vaikutusten määrittäminen ja toteutettavan vaihtoehdon valinta tehdään hyvissä ajoin. Käytännössä tämä tarkoittaa sekä infra- että palveluinvestointien osalta vähintään viittä vuotta ennen uuden rakennuksen tai kaava-alueen käyttöönottoa. Näin hanke- ja yleissuunnittelulle, toteutussuunnittelulle, kilpailuttamisella ja toteuttamiselle jää riittävästi aikaa.

Investointikohteet sisällytetään kunnan 10 vuoden investointiohjelmaan. Merkittävimpien investointien osalta vaihtoehdot tutkitaan erillisin vaihtoehtoselvityksin ja muista investoinneista tehdään ko. selvitykset hankkeen vaatimalla tasolla täydentämään investointiohjelmaa. Vuosien 2026–2028 investointisuunnitelma on laadittu yhdyskunnan ja ympäristön toimialan johdolla yhteistyössä varhaiskasvatuksen, opetuksen ja arjen ja vapaa-ajan sekä asemakaavoituksen että Sipoon Veden johdon kanssa talousraamin valmistelun yhteydessä.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Tekniselle valiokunnalle valmistellaan kunnan investointisuunnitelma käsiteltäväksi. Valiokunta käsittelee investointisuunnitelmaluonnoksen ja pyytää siitä lausunnot valiokunnilta ja jaostoilta.

Lausuntokierroksen jälkeen tekniselle valiokunnalle valmisteltavassa, päivitetystä investointisuunnitelmassa huomioidaan toimielinten lausunnoissaan esittämät asiat tai huomautukset, ja tekninen valiokunta käsittelee sen uudelleen ja lähettää osaksi talousarviota kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston käsiteltäväksi.

Investointien suunnittelun pohjana käytetään myös kunnan väestösuunnitetta. Yhdyskuntasuunnittelun ja alueiden kehityksen kokonaisvaltaista tarkastelua on tehty väestösuunnitetyön aikana vuonna 2025. Väestösuunnitteessa on huomioitu mm. kunnan rakentamisennuste.

Investointisuunnitelma 2026–2028

Investointisuunnitelma on talousarvion kolmen vuoden investointiosa, jossa ensimmäinen vuosi on sitova. Investointisuunnitelmaan tulevat hankkeet on priorisoitu tarpeiden ja edellä kuvattujen vaihtoehtojen osalta eri hallintokuntien kesken.

Investointisuunnitelman lähtökohtana on kuntastrategia ja sen mukaisten Sipoon kunnan kasvutavoitteiden toteuttaminen, kaavavaranto, tonttien kysynnän markkinatilanne ja uusien kaavojen aikataulu.

Vuosina 2026–2028 painottuvat infran laajennusinvestoinnit sekä uudelleeninvestoinnit. Vuoden 2026 merkittävimmät laajennusinvestoinnit infraan ovat NG8 Nikkilän kartanon kokoojakadun ja kokoojakadun radan alituksen toteuttaminen, Metsärinteeseen kaava-alueen kunnallistekninen toteutuksen aloittaminen sekä Taasjärven Itäpuolen toteuttamisen jatkaminen. Vuonna 2026 Miilin liikuntahallin hanke jatkuu ja Söderkulla skolanin rakentaminen käynnistyy.

Taloussuunnitelmavuosissa 2027–2028 näkyy merkittävimpana investointina NG8 Nikkilän kartanon keskuksen, Metsärinteeseen sekä Taasjärven itäpuolen hankkeiden jatkuminen. Talman kehittämistä käynnistetään kunnallistekniikan suunnittelulla, mutta varsinainen toteutus ajoittuu taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille. Talman toteutus tulee ajoittaa NG8 ja Taasjärven itäpuolen hankkeiden kanssa.

Palvelurakentamisen laajennusinvestoinnit ovat vähentyneet isojen sivistyskeskushankkeiden myötä, mutta vuonna 2026 tullaan käynnistämään Söderkulla skolan kouluhanke sekä vuonna 2025 käynnistynyt Miilin liikuntahalli-hanke jatkuu. Taloussuunnitelmavuosina Mäntymäen päiväkodin piha tullaan peruskorjaamaan, jonka lisäksi Miilin päiväkodin nykyistä pihaa tullaan laajentamaan Söderkulla skolanin viedessä päiväkodin nykyisestä pihasta osan. Nikkilän kartanon alueen päiväkodin hankesuunnitelma käynnistetään vuonna 2028.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Liikuntatoimen osalta vuonna 2026 toteutetaan pumptrack rata sekä uudistetaan Söderkullan urheilukentän keinotekonurmi. Nikkilän urheilukentän huoltorakennus tullaan peruskorjaamaan suunnitelmien mukaan vuonna 2028. Pumptrack radan toteutuksen yhteydessä pohditaan mahdollisuutta rakentaa skeittiparkki pumptrack radan välittömään läheisyyteen. Tilasuunnittelu toteutetaan tarkastelujaksolla, mutta itse rakentaminen tullaan toteuttamaan arviolta vuonna 2029.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä investointien talousarvion luonnoksen vuodelle 2026 sekä vuosien 2027–2028 investointisuunnitelman luonnoksen ja pyytää siitä lausunnot varhaiskasvatusvaliokunnalta, koulutusvaliokunnalta ja arjen ja vapaa-ajan valiokunnalta.

Tekniska utskottet besluter godkänna utkastet av investeringsplanens budget för år 2026 och utkastet för investeringsplanen för åren 2027–2028 och begär om utlåtande av utskottet för småbarnspedagogik, utskottet för utbildning och utskottet för vardag och fritid.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite 1_Investointien koontitaulukko TA2026_TS2027-28-TEKVLK_2025_09



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

8

Talman koulun vuokrauksen jatkaminen / Fortsättning av hyresavtalet, Tallmo skola

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

905/10.03.02.01/2025

Valmistelija / Beredare: Tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen@sipoo.fi Teknisen valiokunnan päätöksellä 29.5.2017 §71 on Sipoon kunta tilannut ja vuokrannut 901 kerrosneliömetrin tilaelementtirakennuksen Satotalmantie 17.

Vuokrasopimus kohteesta (liite 1, alkuosa) on kattanut ajanjakson 1.12.2017- 30.6.2023. Vuokrasopimusta on jatkettu pidennysajan (optio) mukaisella vuokrasopimuksella 1.7.2023-30.6.2026 (liite 1, jälkiosa). Optiovuokrasopimuksen mukaan tämän sopimuksen jatkosta neuvotellaan ja päätetään vähintään kuusi kuukautta ennen vuokrasopimuksen loppumista.

Siksi vuokranantajan kanssa on käyty neuvottelu ja pyydetty kolme erilaista vaihtoehtoa, kuinka toiminta voisi jatkua Talmassa (liite 2) nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä.

Vaihtoehto 1:

vuokraus 36 kuukautta: kuukausivuokra 9000 € (alv 0%) ja on määräaikainen 1.7.2026 -30.6.2029 ja kuukausivuokraan huomioidaan elinkustannusindeksin muutokset 11/2022 ja 11/2025.

jatko

1 b) ja tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kuukausivuokralla 10900 €/kk ja siinä huomioidaan elinkustannusindeksin muutokset 11/2025 ja 11/2028 ja sen jälkeen vielä vuosittain.

1 c) tai määräaikainen 36 kuukautta alkaen 1.7.2029 kuukausivuokralla 10000 eur/kk ja sama vuokran sitominen elinkustannusindeksiin kuin kohta 1b.

Vaihtoehto 2:

Vuokraus 48 kuukautta: kuukausivuokra on 9000 € (alv 0%) ja on määräaikainen 1.7.2026 – 30.6.2030. (ei elinkustannusindeksiin sidontaa)

jatko



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

2 b) ja tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kuukausivuokralla 10900 €/kk ja siinä huomioidaan elinkustannusindeksin muutokset 11/2025 ja 11/2028 ja sen jälkeen vielä vuosittain.

2 c) tai määräaikainen 48 kuukautta alkaen 1.7.2030 kuukausivuokralla 10000 eur/kk ja sama vuokran sitominen elinkustannusindeksiin kuin kohta 2b.

Vaihtoehto 3:

Asiakas lunastaa tilat 1.7.2026 alkaen lunastushintaan 2 000 000 Euroa.

Vuokrausvaihtoehtoissa alkuperäisen vuokrasopimuksen muut ehdot säilyvät ennallaan.

Vaihtoehtoista on keskusteltu virkamiesten kesken ja vahvana suosituksena on tullut vaihtoehto 2. Perusteina kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto, joka samalla mahdollistaa Talman alueen suunnitelmallisen kehittämisen.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

1. Jatketaan Talman siirrettävän tilaelementtikoulun vuokrausta vuokrausvaihtoehdon kaksi mukaisesti välillä 1.7.2026 – 30.6.2030.
2. Valtuutetaan tilapalvelupäällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimus Teknisen valiokunnan puolesta.
1. Uthyrningen av den mobila modulsolan Talma fortsätter enligt hyresalternativ två mellan 1 juli 2026 och 30 juni 2030.
2. Lokalservicechefen befullmäktigas att skiva under hyresavtalet för tekniska utskottet.

Pykälä tarkastetaan välittömästi / Paragrafen justeras omedelbart.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2025

43

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Talman koulu alkuperäinen sopimus optioineen
Liite Bilaga 2 - Vuokrasopimuksen jatkaminen 904 Talman koulu

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

9

**Toimitilojen korjausinvestoinnit 2025, teknisen valiokunnan kohdentamat hankkeet /
Lokalitetsförvaltningens saneringar 2025, projekt vars anslag fördelas av tekniska utskottet****Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025**

29/02.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: Korjausrakentamisen esimies / Chef för
reparationsbyggandet, Koore Ketelimäki, koore.ketelimaki(at)sipoo.fi**Investointityypit**

Rakennuksiin kohdistuvat investoinnit jakautuvat rakennusten laajennus-, uudelleen- ja peruskorjausinvestointeihin. Peruskorjausinvestointien avulla ylläpidetään rakennuksia. Vastaavasti uudelleeninvestoinneissa rakennetaan nykyisten rakennusten tilalle uudet rakennukset, joissa on vastaavat tilat, toiminnot ja kapasiteetti. Laajennusinvestointien avulla lisätään rakennusten määrää ja nostetaan palvelun kapasiteettia.

Rakennusten peruskorjaus

Peruskorjaushankkeiden kohdentamisperiaatteena on ensisijaisesti kiinteistöjen rakenteellisen ja rakennusfysikaalisen kunnon ylläpitäminen siten, että kiinteistön arvo ja käytettävyys säilyvät. Mikäli peruskorjaukseen suunnattuja varoja jää tämän jälkeen jäljelle, voidaan määrärahaa kohdentaa kevyempiin korjauksiin, joita tehdään jatkuvasti vuoden aikana. Peruskorjauskohteet valitsee Tekninen valiokunta vuosittain. Osalle peruskorjauskohteista on voitu myöntää erillinen oma määräraha.

Kunnan kaikkien kiinteistöjen investointikorjauksiin on vuodelle 2025 varattu 1 200 000 euron määräraha. Tämä raha budjetointiin alla oleviin hankkeisiin. Muutokset budjeteissa ja joitakin osia hankkeista ei päästy toteuttamaan on tämän vuoden määrärahoista käytetty noin 900 000 euroa. Tämän vuoden esitetyt hankkeet ovat pääpiirteittäin valmiita. Tämän takia esitetään lisäystä vuoden 2025 hankkeisiin.

Alkuperäinen ehdotus korjauksista tehtäväksi määrärahalla kunnan rakennuksiin vuonna 2025:

Jokipuiston koulu, Artborg ja Opistotalo B1	Uusien peltikattojen maalaus.
Hansaksen päiväkot	Vanhan osan tiilikaton uusiminen

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Lovhyddan	• Julkisivun kunnostus ja maalaus • Saunan katon katteen uusiminen
Kartanon päiväkoti	• Wc-tilojen ehostus
Nikkilän urheilukentän huoltorakennus	• Suihkujen ja pukuhuoneiden saneeraus
Nikkilän paloasema	• Sisäilmakorjaus • Tilojen pintaremontti
Kyrkoby skola	• Ulko-ovien kunnostus
Lukkarin koulu	• Käytävien reikäalakattojen ummistus • Iv-kanavien pinnoitus • Suurtalouskeittiön rullakkovaraston loppuunsaattaminen
Nikkilän sydän	• Taittoseinän uusiminen • Ilmanvaihtokanavien nuohous. Puolet rakennuksesta.
Solåker	• Muutostyöt päiväkotia varten
Talman vanha koulu	• Vanhan osan pintaremontti
Tutkimukset	• Tulevien korjauskohteiden suunnittelu ja tarvittavat tutkimukset

**Esitys uusista korjauksista tehtäväksi määrärahalla kunnan
rakennuksiin vuonna 2025:**

B1 opistotalo	• Jäähdytyslaitteet • Julkisivun ja ikkunoiden korjaustyösuunnittelu
Boxin koulu, Hansaksen päiväkoti,	• Automaatiosaneeraus

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Maaniity päiväkoti, Metsätien päiväkoti	
Nikkilän päiväkoti	• Vanhojen kylmiöhuoneiden purku ja uusien kylmiökaappien asennus
Boxin koulu	• Lukitusjärjestelmän uusiminen
Söderkullan kartano	• Terassin vedeneristeen uusiminen
Ratatupa	• Talon salaojat ja korjaustyösuunnittelu
Tobelius-sali	• Näyttämön lattian kunnostus

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää, että valiokunnan kohdentamille peruskorjauksille vuodeksi 2025 osoitettu määräraha 1 200 000 euroa kohdennetaan alkuperäisten lisäksi taulokassa lisätyille hankkeille.

Tekniska utskottet beslutar att det anslag på 1 200 000 euro som anvisats för grundrenoveringar vilka allokeras av utskottet år 2025, utöver de ursprungliga, riktas till de projekt som har lagts till i tabellen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet § 8 21.01.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

10

Toimitilojen energiatehokkuushankkeet 2025 / Lokalitetsförvaltningens energieffektivitetsprojekt 2025

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 21.01.2025 § 8

Valmistelija / Beredare: talotekniikkainsinööri/husteknikingenjör Pekka Nirhamo, pekka.nirhamo(at)sipoo.fi

Vuoden 2025 talousarvion peruskorjausinvestoinneissa on nimikkeellä Energiatehokkuushankkeet 300 000 euroa.

Taloussuunnitelmassa on samalle nimikkeelle esitetty 300 000 euroa vuosille 2026-2027.

Energiatehokkuushankkeiden kohdentamisperusteena käytetään energiansäästöä ja sen kannattavuutta ottaen huomioon nykyisen järjestelmän saneeraustarpeet. Energiatehokkuutta lisäävissä investointihankkeissa käytettäviä toimenpiteitä ovat mm. maalämpö, lämpöpumpputeknikka, tarpeenmukainen ilmanvaihto, ilmanvaihtojärjestelmien tiivistäminen, led-tekniikka, aurinkosähkö, rakennusautomaatiojärjestelmien modernisointi, optimointi ja viritys, jne.

Seuraavia energiatehokkuuteen perustuvia korjauksia ehdotetaan tehtäväksi vuonna 2025:

1. Etelä- ja Pohjois-Paippisten koulujen sähköliitännöiden kasvattaminen ja pohjois-Paippisten koulun sähköpääkeskuksen suurentaminen, jotta aikaisemmin toteutetut lämmitystapamuutokset saadaan hyödynnettyä täysimääräisesti ja varaudutaan sähkökattiloiden lisäämiseen ja öljylämmityksestä luopumiseen ko. kohteissa. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 50 000 €.

2. Aurinkosähköjärjestelmien asennus. Viime vuonna valmistuneiden suunnitelmien pohjalta tänä vuonna olisi mahdollista asentaa n. 3-4 aurinkovoimalaa kohteisiin, joita voisivat olla esim. Pikku Sydämen päiväkot, Metsätien päiväkot, Mäntymäen päiväkot ja Enter. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 100 000 €.

3. Koulujen, päiväkotien ja muiden kiinteistöjen valaistuksen uusimiset. Kohteita ovat seuraavat kiinteistöt:

- Juhlatalo
- Lehmuslinnan päiväkot
- Klockarsin päiväkot



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet § 8 21.01.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

Ehdotettujen kohteiden valaistuksen uusimisen kustannusarvio on n. 30 000 €.

4. Sipoonlahden koulun energian kulutuksen optimointi. Viime vuoden alussa aloitetun hankkeen viimeistely jäi hivenen kesken ja sen loppuun saattamiseksi on mm. suurimpaan osaan oppikylä jo tehtyjen ohjaus- ja seurantamuutosten kopiointi kaikkien oppikylä valvontaan sekä hankkeen aikana esille tulleet välttämättömät putkityöt. Lisäksi koko hankkeen aikana tehtyjen muutoksien dokumentointi pitää päivittää loppuun asti. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 50 000 €

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää että yllämainituille energiatehokkuus korjauksille varataan tälle vuodelle kyseessä olevasta määrärahasta 230 000 € ja lopun määrärahan käyttö esitetään myöhemmin.

Tekniska utskottet beslutar att 230 000 € av årsbudgeten reserveras för ovannämnda energieffektivitetsprojekt för detta år och att användningen av återstående budget presenteras senare.

Käsittely / Behandling Risse Koponen ehdotti seuraavaa: Lisätään kohta 5) Kunta selvittää, mikäli kiinteistökohtaisten akkujärjestelmien hankinta ja niiden liittäminen reservimarkkinoille soveltuu kunnan kiinteistöihin.

Jenni Sademies kannatti Risse Koposen ehdotusta.

Tekninen valiokunta hyväksyi Risse Koposen ehdotuksen yksimielisesti.

Risse Koponen föreslåg följande: Följande stycke tilläggs 5) Kommunen utreder om anskaffning av fastighetsspecifika batterisystem och anslutning av dem till reservmarknaden lämpar sig för kommunens fastigheter.

Jenni Sademies understödde Risse Koponens föreslag.

Tekniska utskottet godkände Risse Koponens förslag enhälligt.

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen lisäyksellä.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag med tillägg.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

33/10.03.02.00/2025



Tekninen valiokunta / Tekniska § 8 21.01.2025
utskottet
Tekninen valiokunta / Tekniska 16.09.2025
utskottet

Valmistelija / Beredare: talotekniikan vanhempi asiantuntija/ äldre specialist inom husteknik Pekka Nirhamo, pekka.nirhamo(at)sipoo.fi

Seuraavia energiatehokkuuteen perustuvia korjauksia ehdotetaan muutettavaksi ja lisättäväksi:

1. Etelä-Paippisten koulun sähköliitännän kasvattaminen ja sähköpääkeskuksen suurentaminen. Pohjois-Paippisten osuus siirretään ensi vuodelle, koska Keravan Energian lupahakemusten käsittely on viivästynyt. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 50 000 €.
2. Aurinkosähköjärjestelmien asennus. Viime vuonna valmistuneiden suunnitelmien pohjalta tänä vuonna olisi mahdollista asentaa n. 3-4 aurinkovoimalaa kohteisiin, joita voisivat olla esim. Pikku Sydämen päiväkotit, Metsätien päiväkotit, Mäntymäen päiväkotit ja Enter. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 40 000 €.
3. Koulujen, päiväkotien ja muiden kiinteistöjen valaistuksen uusimiset. Aikaisemmin toteutettujen kohteiden lisäksi esitetään Kyrkoby skolanin käytävien ja ruokalan valaisimien korjausta ja Arborgin yläkerran valaisimien uusimista. Ehdotettujen kohteiden valaistuksen uusimisen kustannusarvio on n. 45 000 €.
4. Sipoonlahden koulun energian kulutuksen optimointi. Viime vuoden alussa aloitetun hankkeen viimeistely jäi hivenen kesken ja sen loppuun saattamiseksi on mm. suurimpaan osaan oppikylä jo tehtyjen ohjaus- ja seurantamuutosten kopiointi kaikkien oppikylä valvontaan sekä hankkeen aikana esille tulleet välttämättömät putkityöt. Lisäksi koko hankkeen aikana tehtyjen muutoksien dokumentointi pitää päivittää loppuun asti. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 100 000 €.
5. Akkujärjestelmien soveltuvuuden selvitys. Tammikuun kokouksessa Tekninen valiokunta päätti, että kunta selvittää miten kiinteistökohtaisten akkujärjestelmien hankinta ja niiden liittäminen reservimarkkinoille soveltuu kunnan kiinteistöihin. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 10 000 €.
6. Päiväkotit Pikkusydämen valaistuksenohjauksen korjaus. Nykyinen huonesäätimien yhteyteen toteutettu valaistuksenohjaus aiheuttaa käyttäjille hankaluuksia käytettävyydessä. Kustannusarvio työn valmistumiseksi on 45 000 €.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää että yllämainitut energiatehokkuushankkeet toteutetaan tälle vuodelle varatusta 300 000 € määrärahasta.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 8	21.01.2025
Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet		16.09.2025

Tekniska utskottet beslutar att ovannämnda energieffektivitetsprojekt ska genomföras inom anslaget som har reserverats för år 2025. Anslagets värde är 300 000 €.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2025

51

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

11

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

12

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar översikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet

Aika / Tid 16.09.2025 klo 17:00 -

Paikka / Plats Yhdyskuntatalo Spektri, Martinkyläntie 94 / Samhällshuset Spektri, Mårtensbyvägen 94

Lisälista lähetetty 15.9.2025

Jokke Härmä
Puheenjohtaja
Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
13	Talousarvio 2026 ja taloussuunnitelma 2027 - 2028, käyttötalousosa, tekninen valiokunta / Budget 2026 och ekonomiplan 2027–2028, driftsekonomidelen, tekniska utskottet	2
14	Eron myöntäminen kehityspäällikön virasta ja viran haettavaksi julistaminen / Att bevilja avsked från tjänsten som utvecklingschef och att lediganslå tjänsten	4



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

13

**Talousarvio 2026 ja taloussuunnitelma 2027 - 2028, käyttötalousosa, tekninen valiokunta /
Budget 2026 och ekonomiplan 2027–2028, driftsekonomidelen, tekniska utskottet**

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

273/02.02.01/2025

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör, Albert
Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala vastaa kunnan strategisesta
suunnittelusta ja investoinneista, kaavoituksesta, infrastruktuurista, toimitiloista,
kiinteistöistä sekä rakentamisen ja 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.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja
edelleen valtuustolle, että se hyväksyy liitteen 1 mukaisen talousarvion
toimintatuotot ja toimintamenot rakennusvalvonta, haja-asutusalueen luvat
ja ympäristövalvonta -yksiköiden osalta. Sitovat tavoitteet on tarkoitus
määritellä kuntastrategian edistymisen yhteydessä. Talousarvioehdotus
sisältää ostopalveluiden vähennystä, toimintatuottojen lisäämistä ja näiden
mahdollistamiseksi henkilöstöbudjetin nostoa. Esitykseen sisältyy
rakennuttajainsinöörin, geodeetin, vihertyöntekijän, toimialasihteerin ja
rakennus- ja ympäristövalvojan tehtävät. Liite toimitetaan kokouksessa.

Kokonaisuutena käyttötalouden toimintakatteen arvioidaan pienenevän.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå åt kommunstyrelsen och
vidare åt fullmäktige att godkänna driftbudgetens verksamhetsintäkter och
verksamhetsutgifter enligt bilaga 1 för enheterna byggnadstillsyn, tillstånd
för byggande i glesbygden, samt miljötillsyn. De bindande målen avses
fastställas i samband med uppföljningen av kommunstrategin.
Budgetförslaget innehåller minskning av köpta tjänster, ökning av
verksamhetsintäkter samt en höjning av personalbudgeten för att
möjliggöra detta. I förslaget ingår tjänsterna byggnadsingenjör, geodet,
parkarbetare, sektorsekreterare samt byggnads- och miljöinspektör.
Bilagan delas ut vid sammanträdet.

Som helhet beräknas driftsekonomin verksamhetsbidrag att minska.

Käsittely / Behandling



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Lisälista / Tilläggslista

9/2025

3

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

LIITE 1 - Talousarvio 2026 Yhdyskunta ja ympäristö _ Samhälle och miljö



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025

14

**Eron myöntäminen kehityspäällikön virasta ja viran haettavaksi julistaminen / Att bevilja
avsked från tjänsten som utvecklingschef och att lediganslå tjänsten**

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

918/01.01.04.00/2025

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör, Albert
Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi

Anna-Riikka Karhunen on irtisanoutunut kehityspäällikön virasta.
Viranhaltijan ilmoitus virkasuhteen irtisanomisesta ja työntekijän ilmoitus
työsuhteen irtisanomisesta saatetaan palvelussuhteeseen ottamisesta
päättäneen viranomaisen tietoon (Hallintosääntö 48 §).

Kehityspäällikön virka julistetaan haettavaksi. Viran
kelpoisuusvaatimuksina ovat soveltuva korkeakoulututkinto ja kokemus
organisaation ja toiminnan prosessien kehittämisestä.
Kelpoisuusvaatimuksena on myös toisen kotimaisen hyvä suullinen ja
kirjallinen taito ja toisen kotimaisen kielen tyydyttävä suullinen taito. Eduksi
katsotaan kokemus strategisten tavoitteiden seurannasta, kunta-alasta ja
edunvalvonnan tehtävistä.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää myöntää Anna-Riikka Karhuselle eron
kehityspäällikön virasta 1.10.2025 alkaen. Tekninen valiokunta päättää
julistaa kehityspäällikön viran haettavaksi ja vahvistaa
kelpoisuusvaatimukset.

Tekniska utskottet beslutar att bevilja Anna-Riikka Karhunen avsked från
tjänsten som chef för tillväxt och utveckling från och med 1.10.2025.
Tekniska utskottet beslutar att lediganslå tjänsten som utvecklingschef och
fastställer behörighetskraven.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Lisälista / Tilläggslista

9/2025

5

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

16.09.2025