



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 03.11.2025 klo 16:30 -**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus / Sockengården A 2.vån. Focus

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 29.10.2025

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

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	2
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	3
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	4
4	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	5
5	Sitoutuminen kestävän matkailun kehittämiseen: Sustainable Travel Finland -ohjelma /Engagemang för hållbar turismutveckling: Sustainable Travel Finland-programmet	6
6	Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Förlängning av byggnadsförpliktelse och samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176	8
7	Muutos kunnanhallituksen päätökseen 29.11.2021 § 373 TM 1 Puu-Talma asemakaava-alueen tontinluovutusperiaatteet / Ändring av kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373 Principer för tomtöverlåtelse på TM1 Trä-Tallmo detaljplanområde	12
8	Aiesopimus Evli Value Add Fund IV Ky:n kanssa / Avsiktsförklaring med Evli Value Add Fund IV Ky	16
9	Ilmoitusasiat / Delgivningar	18



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

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2025

3

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2025

4

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / FöredragningslistaMaankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

4**Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden****Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025**Elinkeinoasioista vastaava päällikkö antaa katsauksen
elinkeinopalveluiden ajankohtaisiin asioihin.

Esittelijä / Föredragande Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Henna Piilo

Ehdotus / Förslag

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.

Näringslivstjänsternas aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

5

**Sitoutuminen kestävän matkailun kehittämiseen: Sustainable Travel Finland -ohjelma
/Engagemang för hållbar turismutveckling: Sustainable Travel Finland-programmet**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

1082/14.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Henna Piilo, henna.piilo(at)sipoo.fi, Yrityskoordinaattori / Företagskoordinator Virna Vilander, virna.vilander(at)sipoo.fi

Matkailuelinkeinon kyky mukautua muuttavaan toimintaympäristöön ja tulevaisuuden toimintamahdollisuuksien turvaaminen edellyttää kestävä kehitystä. Visit Finland on kehittänyt tätä varten maksuttoman Sustainable Travel Finland (STF) -ohjelman, joka tarjoaa matkailuyrityksille ja -alueille (destinaatio) konkreettisen työkalupakin kestävän matkailun kehittämiseen. Ohjelman tavoitteena on helpottaa kestävien toimenpiteiden ja valintojen systemaattista omaksumista osaksi alueen tai yrityksen arkea.

Ohjelmaan kuuluu seitsemän askelta, jotka ovat sitoutuminen, osaamisen kasvattaminen, sertifiointi, mittaaminen, vastuullisuusviestintä, kehittämissuunnitelma, todentaminen (STF-merkin hakeminen).

STF-ohjelman läpikäyneille ja kriteerit täyttävälle yrityksille ja destinaatioille myönnetään Sustainable Travel Finland -merkki. Merkki viestii kansainvälisille matkailijoille vastuullisesta toiminnasta ja tuo alueelle lisänäkyvyyttä Visit Finlandin kanavissa. STF-merkin saaneet toimijat saavat käyttöönsä jatkuvan kehittämisen mallin Visit Finlandilta, uusinta tietoa matkailun kestävään kehitykseen liittyen sekä markkinointitukea.

Sitoutuminen STF-ohjelmaan tukee Sipoon ilmasto- ja ympäristötavoitteita, kestävän kehityksen suunnitelmaa, matkailun kehittämissuunnitelmaa sekä vahvistaa vetovoimaa vastuullisena matkailukohteena ja yhdistää paikalliset toimijat yhteiseen kehitystyöhön. Ohjelma vastaa matkailijoiden kasvavaan kysyntään vastuullisuudesta ja tarjoaa kunnalle mahdollisuuden profiloitua kestävän matkailun edelläkävijänä. Ohjelmaan sitoutuminen on maksutonta, mutta vaatii aikaa ja johdonmukaista työskentelyä tavoitteiden eteen.

Lisäksi Visit Finland on määritellyt matkailutoimijoille yhteiset alla kuvatut matkailutoiminnan kehittämisen periaatteen osa-alueet. Näitä osa-alueita tarkastellaan tarkemmin STF-polulla ja nämä periaatteet tukevat STF-polulla etenemistä.

Valtakunnalliset kestävän matkailun periaatteet:

- Yhteistyö
- Ekologinen kestävyys



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

- Kulttuurinen kestävyys & kulttuuriperintö
- Sosiaalinen kestävyys & hyvinvointi
- pitkäjänteisyys & paikallisuus
- laatu & turvallisuus
- ilmastonmuutos & resurssiviisaus
- vastuullisuusviestintä
- taloudellinen kestävyys & kilpailukyky
- sitoutuminen

Esittelijä / Föredragande Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Henna Piilo

Ehdotus / Förslag

Kunta sitoutuu Sustainable Travel Finland -ohjelmaan ja hyväksyy valtakunnalliset kestävän matkailun periaatteet. Toimintaa koordinoi Sipoon kunnan elikeinopalvelut (Visit Sipoo).

Kommunen fattar ett beslut om att engagera sig i Sustainable Travel Finland -programmet och godkänner de nationella principerna för hållbar turism. Näringsstjänsterna (Visit Sibbo) fungerar som koordinerande part.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

6

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Förlängning av byggnadsförpliktelse och samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

738/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta on päättänyt vuokrata kunnanhallituksen päätöksellä 11.9.2018 § 212 Pähkinälehdon asemakaava-alueen korttelin 538 Talosi yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala on 2565 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1100 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2).

Tonttia ei rakennettu ja vuokralainen luovutti vuokraoikeuden edelleen Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle, jotka pyysivät saada ostaa vuokratun alueen. Kunnanhallituksen päätöksellä 20.6.2022 § 232 Sipoon kunta päätti myydä edellä mainitun tontin kauppahintaan 302 500 euroa.

Kauppakirja allekirjoitettiin 14.9.2022. Aiemmassa päätöksessä (KH 20.6.2022 § 232) myönnettiin rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa 31.12.2024 ja annettiin tonttipäällikölle valtuudet päättää rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä 31.12.2025 asti, mikäli hanke on 31.12.2024 mennessä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n esittämässä aikataulussa. Tonttipäällikön viranhaltijapäätöksellä 16.12.2024 113 § pidennettiin rakentamisvelvoitteen määräaikaa vuodella eli 31.12.2025 asti.

Kauppakirjan ehtojen mukaan ostajat ovat velvollisia maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 30 250 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % kauppahinnasta eli 45 375 euroa ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % kauppahinnasta eli 60 500 euroa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Kauppakirjan ehtojen mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittua määräaikaa. Lisäksi kunta voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostajat luovuttavat tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy ovat jättäneet 13.10.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi 31.12.2026 asti, jolloin rakennustyöt tontilla tulee olla aloitettuna sekä suostumusta rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiselle. Hakijat ovat



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

hakemuksessaan erityisesti vedonneet potentiaalisten asiakkaiden rahoitusvaikeuksiin pankkien suunnalta.

Tällä hetkellä Ostella Oy:llä eikä Rakennuspiiri Oy:llä ole hakemuksensa perusteella mahdollisuuksia edistää hanketta heidän konseptinsa mukaisena. Master Kodit Oy on edellä mainittujen osapuolien yhteistyökumppani, jolla on paremmat edellytykset rakentamiselle kyseiselle tontille ja Master Kodit Oy onkin jo aloittanut uuden 1 - kerroksisten talojen hankesuunnitelman. Hanke siis siirtyisi Master Kodit Oy:n tai perustettavan yhtiön omistukseen kunnan suostumuksella.

Tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuodella, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai perustettavan yhtiön väliseen kauppakirjaan on otettava mukaan aiemman 14.9.2022 allekirjoitetun kunnan sekä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n välillä tehdyn kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Master Kodit Oy tai perustettava yhtiö) sitovina.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai perustettavan yhtiön välisestä kauppakirjasta on annettava kopio kunnalle viipymättä.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 26 §:n mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu helpotuksen tai vapautuksen myöntämistä yksittäistapauksissa kunnalle tulevan julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta, kun helpotuksen tai vapautuksen määrä on enintään 100 000 euroa, ja jos helpotuksen tai vapautuksen myöntäminen ei kuulu jonkin muun toimielimen toimivaltaan.

Kunnan hallintosäännön 6. luvun 36 §:n mukaan kunnanhallitus voi siirtää edelleen tässä tarkoitettua toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselleen. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että Ostella Oy ja Rakennuspiiri saavat luovuttaa rakentamattoman tontin 753-414-0001-0176 edelleen Master Kodit Oy:lle tai sen lukuun perustettavalle yhtiölle korkeintaan kauppahintaan 302 500 euroa.

Lisäksi tontin rakentamisvelvoitteen määräaika pidennetään 31.12.2026 asti hakemuksen mukaisesti siten, että rakennustyöt tulee olla aloitettuna



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

tontilla, ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Master Kodit Oy tai sen lukuun perustettava yhtiö ottaa vastatakseen Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sopimussakon liittyen rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin, kun tontti on siirtynyt uuden omistajan omistukseen jäljempänä mainituilla ehdoilla. Siihen asti sopimussakosta vastaavat Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Edellä mainitusta määräajan pidentämisestä laaditaan erillinen sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 28.2.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa rakentamisvelvoitetta koskevalta osin ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi 14.9.2022 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n sekä Master Kodit Oy:n tai sen lukuun perustettavan yhtiön väliseen kauppakirjaan on otettava mukaan aiemman 14.9.2022 allekirjoitetun kunnan sekä Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n välillä tehdyn kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Master Kodit Oy tai sen lukuun perustettava yhtiö) sitovina.

Yllä mainitusta luovutuksesta ei peritä 14.9.2022 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista sopimussakkoa (60 500 euroa), mikäli luovutus tapahtuu korkeintaan kauppahinnalla 302 500 euroa ja aiemman kauppakirjan mukaiset ehdot on otettu kiinteistön uutta omistajaa sitovina. Luovutuksen tulee tapahtua viimeistään kolme (3) kuukautta päätöksen lainvoimaisuudesta. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja sopimussakko rakentamattoman maan edelleen luovutuksesta (60 500 euroa) erääntyy maksettavaksi.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2027 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 31.12.2026 mennessä uuden omistajan esittämässä aikataulussa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ger sitt samtycke till att Ostella Oy och Rakennuspiiri får överlåta den obebyggda tomten 753-414-0001-0176 vidare till Master Kodit Oy eller till ett bolag som bildas för dess räkning, högst till köpesumman 302 500 euro.

Dessutom byggnadsförpliktelse av tomten förlängs till 31.12.2026 i enlighet med ansökan, så att byggnadsarbetena ska vara påbörjade på tomten, och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Master Kodit Oy eller till ett bolag som



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

bildas för dess räkning åtar sig att ansvara för Ostella Oy:s och Rakennuspiiri Oy:s avtalsvitet med anledning av underlåtelse att uppfylla byggnadsförpliktelsen när tomten har överlåtits till en nya ägaren enligt de nedan angivna villkoren. Fram till dess ansvarar Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy för avtalsvitet enligt köpebrevets villkor.

För ovan nämnda förlängning av tidsfristen upprättas ett separat avtal. Avtalet ska undertecknas senast 31.1.2026. I annat fall förfaller detta beslut i fråga om byggnadsförpliktelsen och avtalsvitet till betalning i enlighet med köpebrevet undertecknat 14.9.2022.

Köpebrevet mellan Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy samt Master Kodit Oy eller ett bolag som bildas för dess räkning ska villkoren i det tidigare köpebrevet undertecknat 14.9.2022, inkluderas som bindande för den nya ägaren (Master Kodit Oy eller ett bolag som bildas för dess räkning).

Det ovan nämnda avtalsvitet (60 500 euro) enligt köpebrevet undertecknat 14.9.2022 tas inte ut för överlåtelsen, förutsatt att överlåtelsen sker till ett högst köpesumman 302 500 euro och att villkoren i det tidigare köpebrevet har inkluderats som bindande för den nya ägaren. Överlåtelsen ska ske senaste tre (3) månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Om detta inte sker förfaller beslutet och avtalsvitet för vidareöverlåtelse av obebyggd mark (60 500 euro) förfaller till betalning.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av tidsfristen till 31.12.2027 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet har framskridit enligt planen den 28.9.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören, markanvändningsexperterna, två tillsammans befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det.

Paragrafen justerades omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja 14.9.2022

Liite Bilaga 2 – Kohdekartta 753-414-0001-0176

Liite Bilaga 3 – Sijaintikartta 753-414-0001-0176

Liite Bilaga 4 – Sopimusluonnos 753-414-0001-0176



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

7

Muutos kunnanhallituksen päätökseen 29.11.2021 § 373 TM 1 Puu-Talma asemakaava-alueen tontinluovutusperiaatteet / Ändring av kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373 Principer för tomtöverlåtelse på TM1 Trä-Tallmo detaljplanområde

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

998/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / Markanvändningsingenjör
Maija Lähti, maija.lahti(at)sipoo.fi

Sipoon kunta ja Talonpoikaiskulttuurisäätiö ovat 12.5.2020 allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen Puu-Talman alueen kaavoituksesta. Yhteistyösopimuksessa on sovittu mm. tonttien varaamisesta perinnerakentamishankkeita varten. Kunnanhallitus on tehnyt Puu-Talman tonteista tontinluovutusperiaatepäätöksen 29.11.2021 § 373. Päätöksen mukaan tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten kaavoitusvaiheessa sekä vuosi sen jälkeen, kun alueen kunnallistekniikka on rakentunut ja tontit laitettu uudelleen myyntiin. Tonttien varaus oli siten kaksivaiheinen. Ensimmäisen varausvaiheen aikana alueen asemakaavoitus oli käynnissä, ja yksittäisten perinnerakentamisprojektien vaatimuksia olisi ollut mahdollista ottaa huomioon kaavassa. Tontit oli varattavissa tässä vaiheessa hakemusten perusteella. Hakemusten perusteella tehtiin tonttipäällikön päätöksen 7.3.2022 § 17 mukainen pisteytys, jonka perusteella tontit olisi luovutettu. Tässä vaiheessa tonteista tuli yksi varaus, joka myöhemmin peruuntui.

Tontinluovutusperiaatteiden mukaan, mikäli ensimmäisen hakuprosessin jälkeen alueelle jää vapaita tontteja, luovutetaan ne perinnerakentamiseen vapaamuotoisten ja hyväksytyjen hakemusten perusteella suoraan ilman erillistä hakumenettelyä ja pisteytystä. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut yksi vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m². Tonttien varausmaksu on ollut 5 % myyntihinnasta.

Puu-Talman kunnallistekniikka on valmistunut kesällä 2025 ja lohkomisen jälkeen tontit ovat valmiita luovutettavaksi.

Muuttuneen yleisen taloustilanteen vuoksi tonttien kysyntä on yleisesti ollut aiempaa hiljaisempaa ja kohdistunut helpommin rakennettaviin kohteisiin. Tästä syystä kunta on neuvotellut Talonpoikaiskulttuurisäätiön kanssa sopimuksen muuttamisesta siten, että kortteleiden 31104, 31107 ja 31108 tontit vapautetaan myös muuhun, kun perinnetalorakentamisprojekteja varten. Korttelit 31110, 31106, 31105 ja 31103 ovat edelleen varattuja



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

perinnetalorakentamista varten vuoden tonttien myyntiin tulosta. Alueen kaava ohjaa rakentamista voimakkaasti ulkonäöllisesti perinnetalorakentamisen kaltaiseksi, jolloin tonttien myynti myös muille, kuin perinnerakentajille ei vaikuttaisi alueen haluttuun ulkoasuun.

Sipoon kunnan luovuttamille omakotitalotonteille tavanomaista korkeampi 5 % varausmaksu ei ole enää ajankohtainen, koska 1. varausvaihe, jossa yksittäisten projektien vaatimukset olisi ollut mahdollista ottaa kaavoituksessa jossain määrin huomioon, on päättynyt, eikä varaajia ole syytä enää sitouttaa normaalia tontinvarausta enempää. Varausmaksu voi siten olla Sipoon kunnan omakotitalonteilta normaalisti vaatima 500 €.

Alueelle on tehty hinta-arvio vuonna 2017. Tällöin AO-tonttimaan arvoksi alueella on arvioitu 80 €/maa-m². Tätä arvoa on käytetty alueen tontinluovutusperiaatteita päätettäessä. Tuoreen GEM Valuation Oy:n tekemän kiinteistöarvion mukaan Puu-Talman alueella AO-tonttien arvo on 200 €/k-m². Tässä viimeisimmässä arviossa on otettu huomioon alueen rakentamisolosuhteet ja kaavan erityispiirteet. Hinta-arvion tarkkuus on ilmoitettu olevan +/- 20 %, koska alueen arviointi on haastavaa kaavan erityispiirteistä johtuen. Arviossa on huomioitu ainoastaan asuinrakennusten rakennusoikeus. Koska kaava sallii talousrakennusoikeuden tavallista laajemman käytön, mm. lämpimien työskentelytilojen rakentamisen talousrakennuksille osoitetuille alueille, on perusteltua käyttää korotettua hintaa 240 €/k-m², joka on vielä hinta-arvion sisällä. Tällöin hinta maa-m²:n mukaan laskettuna olisi noin 45 - 50 €/maa-m² riippuen tontin rakennusoikeudesta.

Tontinluovutusperiaatepäätöksessä mainitaan, että tonteista veloitetaan kaupan yhteydessä 1090 euroa lohkomiskustannuksia. Tontteja ei ole vielä lohkottu ja lohkomisista vastaa Sipoon kunnan alueella Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen hinnasto on muuttunut periaatepäätöksen jälkeen, ja uuden hinnaston mukaiset lohkomiskustannuksen olisivat enintään 0,1 ha:n tontista 1230 € ja sitä suuremmasta alle hehtaarin tontista 1460 €.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallituksen päätöstä 29.11.2021 § 373 muutetaan seuraavasti:

Kortteleiden 31104, 31107 ja 31108 AO-tontit vapautetaan heti varattavaksi myös muuhun TM1 Puu-Talman asemakaavan ja rakentamistapaohjeen sallimaan rakentamiseen kuin vain perinnetalorakentamiseen. Kortteleiden 31110, 31106, 31105 ja 31103 tontit ovat edelleen varattu ainoastaan siirrettäville perinnetaloille ja perinnemenetelmin rakennettaville olemassa olevien perinnetalojen kopioille. Tämä varaus on voimassa vuodontonttien myyntiin tulosta.

Tonttien varausmaksu on kaikilla alueen AO-tonteilla 500 € / tontti.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

Alueen AO-tontin myydään kiinteään hintaan 240 € /k-m2.

Kortteleiden 31104, 31107 ja 31108 tontit myydään varausjärjestyksessä. Varaukset tehdään ainoastaan Sipoon kunnan Oma asioinnin kautta myynnin alettua.

Kortteleiden 31110, 31106, 31105 ja 31103 myynnissä noudatetaan kunnanhallituksen päätöstä 29.11.2021 § 373 eli tontit varataan hakemusten perusteella perinnetalorakentamista varten hakemusten saapumisjärjestyksessä. Hakeminen tapahtuu Sipoon kunnan Oma asioinnin kautta.

Tontin ostajilta veloitetaan lohkomiskustannukset Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaan.

Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön välistä 12.5.2020 allekirjoitettua yhteistyösopimusta muutetaan edellä mainituilta osin liitteenä olevan muutossopimusluonnoksen mukaisesti.

Muutoin noudatetaan kunnanhallituksen päätöstä 29.11.2021 § 373.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan muutossopimus liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Alueen AK-, P- ja AP-tontit myydään Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373 förändras på följande sätt:

AO-tomterna i kvarteren 31104, 31107 och 31108 frigörs omedelbart för reservation även för annat ändamål enligt detaljplanen än till byggande med traditionella metoder. Tomterna i kvarteren 31110, 31106, 31105 och 31103 är fortfarande reserverade enbart för flyttbara traditionellt hus och kopior av befintliga traditionellt hus som byggs med traditionella metoder. Denna reservation gäller i ett år från början av försäljningen.

Reservationssavgiften för tomterna är 500 € per tomt på alla AO-tomter i området.

Områdets AO-tomt säljs till ett fast pris på 240 € /v-m2.

AO-tomterna i kvarteren 31104, 31107 och 31108 säljs i reservationsordning. Reservationer görs endast via Sibbo kommuns Mina Tjänst när försäljningen har påbörjats.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

För försäljning av tomterna I kvarteren 31110, 31106, 31105 och 31103 tillämpas kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373, vilket innebär att tomterna reserveras på basis av ansökningar för byggande av traditonshus. Reservationer görs endast via Sibbo kommuns Mina Tjänst när försäljningen har påbörjats.

Köpare debiteras för styckningskostnader enligt Lantmäteriverkets prislista.

Samarbetsavtalet mellan Sibbo kommun och Talonpoikaiskulttuurisäätiö, undertecknat den 12.5.2020, ändras i enlighet med det bifogade utkastet i de ovan nämnda delarna.

I övrigt följs kommunstyrelsens beslut 29.11.2021 § 373.

Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna ändringsavtalet enligt det bifogade avtalsutkastet.

Områdets AK-, P- och AP-tomter säljs i enlighet med Sibbo kommuns gällande förvaltningsstadga.

Paragrafen justerades omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Muutossopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - Puu-Talma perinnetalorakentamiselle varatut tontit



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

8

Aiesopimus Evli Value Add Fund IV Ky:n kanssa / Avsiktsförklaring med Evli Value Add Fund IV Ky

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

1079/10.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen,
juhani.lankinen(at)sipoo.fi, maankäyttöasiantuntija /
markanvändningsexpert Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Aiesopimus (Letter of Intent) ei ole oikeudellisesti sitova sopimus, mutta sitä usein käytetään neuvotteluvaiheessa apuvälineenä. Aiesopimuksen tarkoituksena on osoittaa neuvotteluosapuolien yhteinen tahto- ja tavoitetilä.

Sipoon kunta on käynyt alustavia neuvotteluja Big Box -tyyppisen kauppapaikan sijoittumisesta Söderkullaan. Suunnitellulle alueelle, johon edellä mainitun tyyppinen kauppapaikka voisi soveltua, oli useita halukkaita, mutta kunnan näkemyksen mukaan Evli Value Add Fund IV Ky:llä on paras valmius toteuttaa alueelle soveltuva hanke. Aiesopimuksen tarkoituksena on siis mahdollistaa Big Box -tyyppisen kaupan paikan sijoittuminen Söderkullaan.

Aiesopimuksen tarkoituksena on sopia suunnitteluvarauksen antamisesta alueelle, jota ei ole vielä kaavoitettu sekä sopia tietyistä siihen liittyvistä jatkotoimenpiteistä ja niihin liittyvistä edellytyksistä.

Aiesopimuksen mainitut jatkotoimenpiteet ja edellytykset ovat:

- Kiinteistökaupan esisopimuksen laatiminen 31.5.2026 mennessä
- Lopullinen kauppakirja laaditaan esisopimuksen mukaisesti (edellyttäen voimassa olevaa asemakaavaa)
- Asemakaava alueella laaditaan ja saa lainvoiman

Aiesopimuksen laadinnalla osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan myötävaikuttamaan mainittujen jatkotoimenpiteiden ja edellytysten täyttymiseen.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta laatii aiesopimuksen Evli Value Add Fund IV Ky:n kanssa Big Box -tyyppisen kauppapaikan sijoittumisesta Söderkullaan.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

Valtuutetaan tonttipäällikkö ja yhdyskuntajohtaja, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan aiesopimus. Aiesopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti.

Aiesopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolme (3) kuukautta päätöksen lainvoimaisuudesta. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ingår en avsiktsförklaring med Evli Value Add Fund IV Ky om etablering av en handelsplats av typen Big Box i Söderkulla.

Tomtchefen och samhällsdirektör befullmäktigas, två tillsammans, att upprätta och underteckna avsiktsförklaringen. Avsiktsförklaringen kan även underteckna elektroniskt.

Avsiktsförklaringen ska undertecknas senast tre (3) månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. I annat fall förfaller detta beslut.

Paragrafen justerades omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Sijaintikartta Aiesopimus Evli Value Add Fund IV Ky



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2025

18

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

03.11.2025

9

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 03.11.2025

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut