

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen**

Aika / Tid 22.01.2026 klo 16:35 - 19:21**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 4	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	7
§ 5	Sipoon matkailun tulo- ja työllisyysvaikutukset 2024 - tutkimuksen tulosten esittely / Presentation av resultaten av undersökningen om Sibbo kommuns intäkter från turismen 2024	8
§ 6	Muutos päätökseen: tontin myynti vuokrauksen sijaan, Tontin vuokraaminen Bastukärrin asemakaava-alueella 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 Nikkarit Holding Oy (GP Capital Oy) / Ändring i beslut: försäljning i stället för arrende av tomten, Arrende av en tomt på Bastukärrens detaljplaneområde 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084 Nikkarit Holding Oy (GP Capital Oy)	10
§ 7	Tontin varaaminen ja vuokraaminen S20 Söderkullan kartanon asuinalueella, 753-419-0004-1977, kortteli 23103 tontti 5, Tiiliruukinmäki 12, Intep Oy perustettavan yhtiön lukuun / Reservering och arrende av en tomt på S20 Söderkulla gårds bostadsområde, 753-419-0004-1977, kvarter 23103 tomt 5, Tegelbruksbacken 12, till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning	13
§ 8	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, määräala kiinteistöstä 753-404-0001-0115, Eriksnäs, Elisa Oyj / Arrende av fast egendom, ett outbrutet område av fastigheten 753-404-0001-0115, Eriksnäs, Elisa Oyj	16
§ 9	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Pohjanniityn asemakaava-alue kortteli 14434 (1539) tontti 2 753-423-0023-0111 / Arrende av fast egendom i detaljplaneområdet för Norrängen, kvarter 14434 (1539), tomt 2, 753-423-0023-0111	19
§ 10	TM6 Talmankaari, korjattu asemakaavaehdotus / Detaljplan för Tallmobågen, korrigerat förslag	21
§ 11	Ilmoitusasiat / Delgivningar	34



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Andersson Martin	16:35 - 19:21	puheenjohtaja/ordförande	
	Rissanen Sari	16:35 - 19:21	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Möller Ada	16:35 - 19:21	jäsen/ledamot	
	Nyberg Kasper	16:35 - 19:21	jäsen/ledamot	
	Oksanen Ari	16:35 - 19:21	jäsen/ledamot	
	Rauvanto-Eriksson Sari	16:35 - 19:21	jäsen/ledamot	
	Petäkoski Pekka	17:02 - 19:21	jäsen/ledamot	§ 5 - 11
Muu/ Övriga	Kuusiniemi Antti	16:35 - 19:21	asiantuntija/sakkunnig	
	Roselius Eric	16:35 - 19:21	esittelijä/föredragande	
	Lankinen Juhani	16:35 - 19:21	esittelijä/föredragande	
	Söderholm Dennis	16:35 - 19:21	esittelijä/föredragande	
	Piilo Henna	16:35 - 19:21	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	16:35 - 19:21	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
Underskrift

Martin Andersson
puheenjohtaja
ordförande

Katja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförare

Käsitellyt asiat
Ärenden

§ 1 - 11

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Kasper Nyberg
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Sari Rauvanto-Eriksson
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt



Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
30.1.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 30.1.2025.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 1
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 1****Päätös / Beslut**

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Det konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 2

22.01.2026

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 2****Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kasper Nyberg ja Sari Rauvanto-Eriksson.

Till protokolljusterare valdes Kasper Nyberg och Sari Rauvanto-Eriksson.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 3
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 3****Päätös / Beslut**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 4
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 4**

Elinkeinoasioista vastaava päällikkö antaa katsauksen 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 merkitsi asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 5
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

**Sipoon matkailun tulo- ja työllisyysvaikutukset 2024 -tutkimuksen tulosten esittely /
Presentation av resultat av undersökningen om Sibbo kommuns intäkter från turismen 2024**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 5

30/14.02.00/2026

Valmistelija / Beredare: Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef, Henna Piilo henna.piilo(at)sipoo.fi

Työllisyyspäällikkö esittelee maankäyttö- ja elinkeinojaostolle Sipoon matkailun tulo- ja työllisyysvaikutuksia vuodelta 2024 käsittelevän tutkimuksen tuloksia. Edellisen kerran vastaava tutkimus on toteutettu Sipoossa vuonna 2021.

Vuonna 2024 Sipoossa toimivien matkailuyritysten osalta välittömäksi matkailutuloksi on laskettu 13,99 miljoonaa euroa. Matkailutulon osuus kaikkien Sipoossa toimivien yritysten liikevaihdosta oli vuonna 2024 0,9%. Matkailun kokonaisvaikutukset vuonna 2024 Sipoossa olivat 23,75 miljoonaa euroa.

Matkailun aikaansaamia välittömiä henkilötyövuosia Sipoossa oli vuonna 2024 yhteensä 46. Matkailun kokonaistyöllisyysvaikutukset olivat 55 henkilötyövuotta.

Tutkimuksen toteuttaja oli Visitory (aiemmin TAK Research) on vuonna 1991 perustettu matkailututkimuksiin erikoistunut tutkimusyritys, joka mm. ylläpitää Visitory.io -matkailutietopalvelua ja toteuttaa erilaisia matkailijatutkimuksia.

Matkailun tulo- ja työllisyysvaikutusdatan tutkimuksen menetelmät ovat muuttuneet merkittävästi vuonna 2022, jonka takia vuosien 2021 ja 2024 tutkimusten tulokset eivät ole vertailukelpoisia keskenään. Matkailun tulo- ja työllisyystutkimuksen tietoja tullaan hyödyntämään matkailusuunnitelman laatimisessa.

Esittelijä / Föredragande Työllisyyspäällikkö / Sysselsättningschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsee tutkimuksen tulokset tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknar resultat av undersökningen för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsi asian tiedoksi.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 5

22.01.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 6

22.01.2026

Muutos päätökseen: tontin myynti vuokrauksen sijaan, Tontin vuokraaminen Bastukärrin asemakaava-alueella 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 Nikkarit Holding Oy (GP Capital Oy) / Ändring i beslut: försäljning i stället för arrende av tomten, Arrende av en tomt på Bastukärrs detaljplaneområde 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084 Nikkarit Holding Oy (GP Capital Oy)

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 6

819/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef
Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on päättänyt vuokrata tontin Bastukärrin työpaikka-alueella Nikkarit Holding Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun kunnanhallituksen 25.9.2023 § 294 päätöksen mukaisesti. Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-421-0007-0323, ja alun perin tontti on sijainnut kiinteistöjen 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 alueella, korttelissa 705 (uusi korttelitunnus K34005). Tontin osoite on Rekkatie 6. Tontin pinta-ala on noin 11 953 m² ja tontilla on rakennusoikeutta noin 4183 k-m² (e=0.35). Tontti on merkitty Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Yritykseltä veloitetaan tontin lohkomiskustannukset.

Kunnanhallituksen 25.9.2023 § 294 päätöksen mukaisesti tontti on päätetty vuokrata ja vuosivuokran suuruudeksi on määritetty 19 992 euroa vuodessa. Vuokran suuruus on määritetty vuoden 2017 ulkopuolisen arvion mukaisesti, ja tontin arvoksi on määritetty 333 200 euroa eli noin 80 €/k-m². Nikkarit Holding Oy on maksanut tontin varausmaksun (19 992 euroa). Maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle on myönnetty tonttipäällikön 21.10.2025 § 103/2025 päätöksen mukaisesti 3 kuukautta lisää aikaa eli 27.1.2026 asti, muutoin vuokrauspäätös (KH 25.9.2023 § 294) raukeaa eikä varausmaksua hyvitetä yritykselle. Maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu.

Hankkeen suunnitelmat ovat muuttuneet ja Nikkarit Holding Oy haluaa nyt ostaa kyseisen tontin vuokraamisen sijaan. Lisäksi Nikkarit Holding Oy:n nimi on nyt muuttunut GP Capital Oy:ksi yrityskaupan johdosta. Muun muassa yrityskauppaneuvottelut ovat vaikuttaneet siihen, miksi maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu ja että tontin luovutustavaksi on vaihtunut myynti. Sipoon kunta ja yritys ovat neuvotelleet, että tontti voidaan luovuttaa myymällä vuokrauksen sijaan, mutta myyntihinta määräytyy nykyisten tonttihintavyöhykkeiden mukaisesti yksikköhinnalla 100 €/k-m² (vuokraus olisi toteutunut yksikköhinnalla 80 €/k-m²).

Voimassa olevien tonttihintavyöhykkeiden (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023) mukaisesti Bastukärrin tonttien myyntihinta määritetään yksikköhinnalla 100 €/k-m² eli vuonna 2026 tontin



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 6
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

myyntihinta on 418 300 euroa. Nikkarit Holding Oy / GP Capital Oy on esittänyt, että aikaisemmin maksettu varausmaksu (19 992 euroa) hyvitetään tontin kauppahinnassa, koska tontinluovutus tapahtuu vuokrauksen sijaan kiinteistökaupan myötä. Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa mahdollisimman nopeasti, kunhan tontin myyntiä koskeva päätös tulee lainvoimaiseksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallituksen 25.9.2023 § 294 päätöstä muutetaan.

Nyt kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta päättää myydä oheisen liitekartan mukaisen noin 11 953 m² suuruisen kiinteistön 753-421-0007-0323 GP Capital Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Tontilla on rakennusoikeutta noin 4183 k-m² (e=0.35) ja tontin osoite on Rekkatie 6. Kauppahinta on 418 300 euroa eli noin 100 €/k-m².

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 20.3.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Sipoon kunta palauttaa aikaisemmin maksetun varausmaksun 19 992 euroa Nikkarit Holding Oy:lle / GP Capital Oy:lle, jos tontin myynti toteutuu tämän päätöksen mukaisesti. Muussa tapauksessa varausmaksua ei palauteta.

Lisäksi ostajalta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsens att kommunstyrelsens beslut 25.9.2023 § 294 ändras.

Kommunstyrelsens beslutar nu att Sibbo kommun beslutar sälja enligt bifogad karta en cirka 11 953 m² stor fastighet 753-421-0007-0323 till GP Capital Oy/för ett under bildning varande bolags räkning. Byggrätten på tomten är cirka 4 183 m²vy (e=0,35) och tomtens adress är Långtradarvägen 6. Köpesumman är 418 300 euro, det vill säga cirka 100 euro/m²vy.

Köpebrevet ska undertecknas senast 20.3.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Sibbo kommun återbetalar den tidigare betalda reserveringsavgiften på 19 992 euro till Nikkarit Holding Oy/GP Capital Oy om försäljning av tomten realiseras i enlighet med detta beslut. I annat fall återbetalas inte reserveringsavgiften.

Dessutom debiteras tomtens styckningskostnader av köparen.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 6

22.01.2026

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och
markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda
och underteckna köpebrevet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän
ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt
föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta kiinteistö 753-421-0007-0323, Rekkatie 6, Nikkarit _ GP Capital Oy
Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Rekkatie 6, Bastukärr



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 7
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Tontin varaaminen ja vuokraaminen S20 Söderkullan kartanon asuinalueella, 753-419-0004-1977, kortteli 23103 tontti 5, Tiiliruukinmäki 12, Intep Oy perustettavan yhtiön lukuun / Reservering och arrende av en tomt på S20 Söderkulla gårds bostadsområde, 753-419-0004-1977, kvarter 23103 tomt 5, Tegelbruksbacken 12, till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 7

10/10.00.02.02/2026

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

Sipoon kunta on neuvotellut Intep Oy:n kanssa tontin vuokraamisesta Söderkullan kartanon asuinalueella. Neuvotteluja on käytä liitekartan mukaisesti tontista 5 korttelissa 23103 ja tontin osoite on Tiiliruukinmäki 12. Tontti on tarkoitettu luovuttaa perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on merkitty S20 Söderkullan asuinalueen asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi ja tontti sijaitsee pohjavesialueella (AP/pv).

Tontin pinta-ala on noin 2347 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 704 k-m² (e = 0.30). Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-419-0004-1977 ja vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Intep Oy:n tarkoituksena on toteuttaa tontille rivitaloja, jotka myydään kuluttajille. Alustavien suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksi asuinrakennusta ja yhteensä 7 asuntoa. Asunnot ovat noin 80–130 m² kokoisia.

- ASUNTORAKENNUS 1, 3-ASUNTOINEN RIVITALO,
KERROSALA YHT. noin 290 k-m²

- ASUNTORAKENNUS 2, 4-ASUNTOINEN RIVITALO,
KERROSALA YHT. noin 414 k-m²

- AUTOPAikat, YHT 14 kpl, 2 AP / ASUNTO (1 KATOKSESSA, 1 NURMIKIVEYKSELLÄ)

Tontti on tarkoitettu vuokrata vuoden 2026 aikana. Intep Oy:n on tarkoitus viimeistellä hankkeen suunnitelmat vuoden 2026 aikana ja rakentaminen tapahtuu arviolta vuonna 2027.

Söderkullan kartanon asuinalueen AP-tonteille on tilattu erillinen ulkopuolinen arvio tonttien markkina-arvon määrittämiseksi (GEM Valuation Oy, arvopäivä 28.3.2025). Kyseisen tontin rakennusoikeuden markkina-arvoksi on määritetty 300 €/k-m². Tontin arvo on 211 200 euroa ja perusvuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % tontin arvosta eli 12 672 €/vuosi. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 7
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Intep Oy on ilmoittanut haluavansa pidentää maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaika maksamalla voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisen varausmaksun, joka on rivitalotonteille 5 % tontin arvosta eli 10 560 euroa. Varausmaksulla tontin varausta ja maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen määräaika voidaan pidentää enintään yhdellä vuodella eli joulukuuhun 2026 saakka. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokrassa ja mikäli varausmaksua ei makseta, varaus peruuntuu. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu myöhemmässä vaiheessa. Varauksen aikana yhtiön tarkoituksena on viimeistellä hankkeen suunnitelmat.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 2347 m² suuruisen kiinteistön 753-419-0004-1977 Intep Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa S20 Söderkullan asuinalueen asemakaavan mukaisen tontin 5 korttelissa 23103 ja tontilla on rakennusoikeutta noin 704 k-m² (e = 0.30).

Tontin arvo on 211 200 euroa ja perusvuokra on 6 % tontin arvosta eli 12 672 €/vuosi. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % tontin arvosta, eli 10 560 euroa, tämän päätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinluovutus ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti.

Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty hyväksytysti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 1.12.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut enligt den bifogade kartan en cirka 2 347 m² stor fastighet 753-419-0004-1977 till Intep Oy för



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 7
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

ett under bildning varande bolags räkning. Fastigheten bildar tomt 5 i kvarter 23103 på S20 Söderkulla gårds bostadsområde och har en byggrätt på cirka 704 m²vy (e = 0,30).

Tomtens värde är 211 200 euro och årsarrendet är 6 procent av tomtens värde, det vill säga 12 672 euro per år. Arrendetiden är 50 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av tomtens värde, 10 560 euro, efter att detta beslut har vunnit laga kraft. Reserveringsavgiften återbetalas inte om tomtöverlåtelsen inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet som ska undertecknas antecknas en köption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts godkänt. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 1.12.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttikartta kortteli 23103 tontti 5, 753-419-0004-1977

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta S20 Söderkullan kartanon asuinalue

Liite Bilaga 3 - Hankkeen alustavat suunnitelmat, Intep Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 8

22.01.2026

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, määräala kiinteistöstä 753-404-0001-0115, Eriksnäs, Elisa Oyj / Arrende av fast egendom, ett outbrutet område av fastigheten 753-404-0001-0115, Eriksnäs, Elisa Oyj

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 8

6/10.00.02.02/2026

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

Kunta on käynyt läpi vanhoja ja umpeutuneita maanvuokrasopimuksia ja ottanut yhteyttä entisiin vuokralaisiin selvittääkseen, ovatko he halukkaita jatkamaan vuokra-alueen käyttöä. Elisa Oyj on halukas jatkamaan liitteen 1 mukaisen noin 100 m2 suuruisen alueen vuokrausta. Vuokra-alue sijaitsee ET-tontilla (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) voimassa olevan E1 asemakaavan mukaisessa korttelissa 27003 (ent. 1003).

Nyt vuokrattava alue on ollut vuokrattuna Elisa Networks Oy:lle (nykyinen Elisa Oyj) 1.7.2002-31.6.2022 välisen ajan, jonka aikana vuokralainen on rakentanut vuokra-alueelle laittilan.

Elisa Oyj pyytää saada vuokrata aiemmin sille vuokratun alueen 5 vuoden ajaksi (1.1.2026-31.12.2030) ja samalla on sovittu, että Elisa Oyj kuittaa vuosien 2023-2025 väliset vuokrasaavat aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti (yhteensä 1 939,26 euroa).

Kunnan hallintosäännön 27 §:n 3. kohdan mukaan maankäyttö- ja elinkeinojaoston toimivaltaan kuuluu päättää rakennetun ja rakentamattoman kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista 10 vuotta lyhyemmäksi ajaksi. Laitetila täyttää rakennuksen määritelmän (erillinen, kiinteä, omalla sisäänkäynnillä varustettu rakennelma ja katettu, seinien erottama tila), joten vuokra-alueen katsotaan olevan rakennettu.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että Sipoon kunta vuokraa Elisa Oyj:lle liitteen 1 mukaisen noin 100 m2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-404-0001-0115 Eriksnäsissä.

Vuokra-alueella sijaitsee entisestään aiemman voimassa olleen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisen rakennuttama laitetila.

Vuokra-aika on 5 vuotta (takautuvasti 1.1.2026-31.12.2030) ja vuosivuokra on 1000 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Alue voidaan vuokrata tämän jälkeen vuokralaiselle uudelleen. Vuokra-ajan jatkaminen



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 8

22.01.2026

edellyttää uuden lainvoimaisen vuokrauspäätöksen ja uuden maanvuokrasopimuksen. Vuokraneuvotteluissa Elisa Oyj on hyväksynyt ehdotetun vuokran sekä muut liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdot. Vuokra perustuu voimassa olevaan taksaan.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2026, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta. Valtuutetaan maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen maanvuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att Sibbo kommun arrendera till Elisa Oyj det cirka 100 m2 stora outbrutet område som framgår av bilaga 1 från fastigheten 753-404-0001-0115 i Eriksnäs.

På det arrende området finns sedan tidigare ett teknikutrymme som hyresgästen har låtit uppföra med stöd av ett tidigare gällande arrendeavtal.

Arrendetiden är 5 år (retroaktivt 1.1.2026-31.12.2030) och den årliga hyran är 1000 euro. Hyran indexbinds till levnadskostnadsindex. Området kan efter detta arrende ut på nytt till hyregästen. Förlängning av hyrestiden förutsätter ett nytt lagakraftvunnet arrendebeslut och ett nytt arrendeavtal. I arrendeförhandlingarna har Elisa Oyj godkänt den föreslagna arrende samt övriga villkor i det bifogade avtalutkastet. Arrende baseras på den gällande taxan.

Arrendeavtalet ska undertecknas senast den 30.4.2026, annars förfaller detta beslut utan särskilt meddelande. Markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal i enlighet med bilagan och att göra tekniska korrigeringar till det.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 8

22.01.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kohdekartta 753-404-0001-0115 määräala

Liite Bilaga 2 – Umpeutunut maanvuokrasopimus Elisa Networks Oy

Liite Bilaga 3 – Maanvuokrasopimusluonnos 753-404-0001-0115



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 9
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Pohjanniityn asemakaava-alue kortteli 14434 (1539) tontti 2 753-423-0023-0111 / Arrende av fast egendom i detaljplaneområdet för Norrängen, kvarter 14434 (1539), tomt 2, 753-423-0023-0111

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 9

17/10.00.02.02/2026

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

Pohjanniityn asemakaava-alueen tontit ovat olleet myynnissä tonttiarvonnalla keväällä 2022 sekä tarjouskilpailulla keväällä 2023. Tonttiarvonnasta sekä tarjouskilpailusta jäi varaamatta ja myymättä seitsemän tonttia. Sipoon kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden (Kunnanhallitus 26.11.2019 § 347) mukaan tontit, jotka eivät mene ensimmäisellä hakukierroksella kaupaksi, voidaan asettaa avoimeen jatkuvaan myyntiin ja vuoden päästä myyntiin tulosta myös vuokrattavaksi. Myymättä jääneet Pohjanniityn tontit asetettiin avoimeen jatkuvaan myyntiin kiinteään hintaan 2.10.2023. Tonttien hintana käytettiin ulkopuolisen arvioitsijan määrittämää hintaa, jota käytettiin kevään 2022 tonttiarvonnassa sekä pohjahintana kevään 2023 tarjouskilpailussa. Korttelin 14434 tontin 2 hinnaksi on määritetty 61 557 euroa. Tontin perusvuosivuokra on 6 % tästä, eli 3693 €. Tontti on ollut aiemmin varattuna mutta varaukset ovat rauenneet. Tontista on jätetty vuokraushakemus 17.12.2025.

Toimivalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokrauksesta 10 vuotta pidemmäksi ajaksi

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa noin 770 m² suuruisen kiinteistön K1539T2, kiinteistötunnus 753-423-0023-0111, asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 3693 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 21.8.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kunta laskuttaa varausmaksun 500 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus. Jos vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 9
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun utarrenderar den ca 770 m² stora fastigheten K1539T2, fastighetsbeteckning 753-423-0023-0111, till berörda parter. Tomtens årsarrende är 3693 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 50 år. Arrendeavtalet måste undertecknas senast 21.8.2026. Annars upphör detta beslut att gälla. Kommunen fakturerar en bokningsavgift på 500 euro efter att beslutet har vunnit laga kraft.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet. Om arrendeavtalet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna arrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tontin K1539T2 sijainti



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

TM6 Talmankaari, korjattu asemakaavaehdotus / Detaljplan för Tallmobågen, korregerat förslag**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 102**

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.11.2021. Aloitusvaiheessa järjestettiin karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Luonnosvaiheen viitesuunnitelman on laatinut Sitowise Oy.

Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024. Asemakaavalla suunnitellaan noin 1700 asukkaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radon henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualue on Talman osayleiskaavan mukaisesti yksi Talman uuden taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asuinrakentamisen alueena. Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, nyt



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

vireillä asemaavan mahdollistaessa alueelle noin 1700 uutta asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueella tutkitaan erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria ja rakennusoikeuden lisäys noin 80 000 k-m². Kaavaluonnos mahdollistaa noin 40 uutta omakotitonttia ja 12 laajempaa yhtiömuotoiseen asumiseen varattua aluetta, jotka jaetaan kaavaehdotusta varten tarkoituksenmukaisiin rivi- ja kerrostalokortteihin. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 45 000 k-m² ja yksityisille maille noin 35 000 k-m² uutta asuinrakentamisoikeutta. Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joiden myötä kunta saa korvausta joko maa-alueina tai rahallisesti. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotit, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 14 500 k-m² ja palveluasumiselle noin 2500 k-m².

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua.

Kaavaluonnos tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle. Kaavassa on alustavasti sovellettu pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m² kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä, ja sen mitoitus voidaan vielä tarkistaa erityisesti tehokkaimpien korttelien osalta. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

nykyiselle pysäköintialueelle tutkitaan uutta sijaintia ja laajempaa kapasiteettia nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelisi myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistöt (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. Tämän VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Talmankaaren asemakaavan, kaava TM6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för Tallmobågen, plan TM6, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.
-----------------	--

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 13

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville loppuvuodesta 2021. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2022, jonka jälkeen asemakaavan selvityksiä on laajennettu ja suunnittelua jatkettu ehdotusvaiheeseen vuoden 2023 aikana.

Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavalla suunnitellaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, asemaavan asukastavoitteen ollessa noin 1900–2000 asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueelle on tutkittu erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Asemakaavan mitoitus ja rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on noin 59 hehtaaria ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus noin 117 300 k-m². Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan asuinrakentamisoikeutta noin 55 000 k-m² (noin 15 kpl AO-tontteja ja noin 25 kpl yhtiömuotoisia tontteja) ja yksityisille maille noin 44 300 k-m² (noin 48 kpl AO/AP-tontteja ja noin 12–14 kpl yhtiömuotoisia tontteja). Julkisille palveluille (koulu ja päiväkoti, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 15 500 k-m² ja palveluasumiselle noin 2500 k-m².

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua.

Kaavaratkaisu tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle.

Kaavassa on sovellettu pääasiassa pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m² kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle on osoitettu uusi sijainti ja laajempi kapasiteetti nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelee myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistöt (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. VL-alueen kulkuyhteys Talman tulevan aseman suuntaan on suunniteltu toteutettavaksi Martinkyläntien alituksena. VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.

Maankäyttösopimukset

Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joihin liittyvät neuvottelut on tarkoitus käynnistää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Sopimukset koskevat arviolta kahdeksaa yksityistä kiinteistöä.

Huomautus

Asemakaavan päivitetty havainnemateriaali (ilmakuvasovite, uusi havainnekuva sekä rakennustapaohjeen viimeistellyt visualisoinnit) liitetään jälkikäteen osaksi nähtäville asetettavaa aineistoa (konsulttiaineiston laadinta on kesken). Liitteenä olevassa aineistossa vielä osittain vanhat kuvat, jotka päivitetään lopulliseen versioon.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura
- Golf Talma

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling Esittelijä ehdotti täydennystä seuraavilla kohdilla:

Rakennustapaohjeen viitemateriaalin lisäys ja ohjeen tekstiosuuden stilisointi.

Kerroskorkeuksien tarkentaminen kartalle (nyt annettu maksikerrosmäärä, jota tarpeen tarkentaa välillä II1/2-IV).

AP-alueen tehokkuuden tarkistus (e=0,25 -> 0,20) ja mahdollinen muutos AO-käyttötarkoitukseen.

Viherkerroin kallioisilla alueilla saattaa edellyttää tarkistamista (esim. 0,9 -> 0,8 tai 0,7).

Autopaikkanormin korjaus määräyksiin.

Föredraganden föreslog att förslaget kompletteras enligt följande:

Referensmaterial för byggsättsanvisningarna tilläggs och texten i anvisningarna stiliseras.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Byggnadernas höjd preciseras på kartan (nu anges det maximala våningsantalet, som ska preciseras mellan II1/2–IV).

Effektiviteten på AP-området granskas (e = 0,25 -> 0,20) och eventuellt ändras för AO-användningsändamål.

Gröneffektivitet av de steniga områdena kan kräva granskning (t.ex. 0,9 -> 0,8 eller 0,7).

Parkeringsbestämmelsen korrigeras i bestämmelserna.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun täydennyksen huomioiden.

Markanvändningssektion godkände enhälligt föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda komplettering.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 26.02.2024 § 50

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling Hallintolain 28.1 §:n 3 kohtaan viitaten Tuomas Alaterä ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Antti Skogster ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun perusteluin, jotka liitettiin pöytäkirjaan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Med hänvisning till 28.1 § 3 mom. i förvaltningslagen anmälde Tuomas Alaterä jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Antti Skogster föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med motiveringarna som bifogades protokollet.

Förslaget understöddes inte och förföll därmed.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 10

1283/10.02.03/2021

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Talmankaaren asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.3.-19.4.2024. Nähtävilläolon jälkeen esiin nousseiden muutostarpeiden (keskeisimpänä kaava-alueen rajauksen muutos) takia asemakaava on nähty tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtäville korjattuna ehdotuksena.

Korjatun ehdotuksen laadinnan aikana on valmisteltu alueella laadittavia maankäyttösopimuksia ja lisäksi täydennetty alueen luontoselvitystä teettämällä tarkkuusinventointi lepakkohavainnon pohjalta alueen itäosassa sijaitsevaan kiinteistöön.

Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027. Asemakaavan tavoitteet ovat pysyneet edelliseen ehdotukseen nähden pääosin ennallaan, joskin tavoiteltua asukasmäärää on laskettu rajauksen muutoksen takia välille noin 1600–1700.

Asemakaavan suhde kunnan strategiaan



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Talmankaaren suunnittelulla vastataan erityisesti kunnan uuden strategian kohtaan 3. Asemakaava mahdollistaa Sipoon kasvun sekä sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä asuntorakentamisen Talmassa sekä kehittää joukkoliikenneyhteyksiä ja kevyen liikenteen toimivuutta. Talmankaarella myös erityisesti liikenneturvallisuuden parantaminen on keskeinen tavoite. Asemakaava mahdollistaa osaltaan Sipoon asukasmäärän kasvun ja tukee tavoitetta säilyttää lasten määrän vähintään nykyisellä tasollaan.

Asemakaavalla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Korjatun kaavaehdotuksen yleisrakenne vastaa pääpiirteissään aiempaa ehdotusta. Mitoituksellisesti uuden kaava-alueen pinta-ala on noin 57,8 hehtaaria ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus noin 105 000 k-m², josta asuinrakentamista noin 86 500 k-m². Kunnan omistamille maa-alueille (tilanne maankäyttösopimusten toteutumisen jälkeen) osoitetaan asuinrakentamisoikeutta noin 52 500 k-m², josta 16 kpl AO-tontteja, 12 kpl AP-tontteja ja 17 kpl yhtiömuotoisia pientalo-, rivitalo- ja kerrostalotontteja (A-13 ja AKR-4). Yksityisille maille osoitetaan rakennusoikeutta noin 34 000 k-m², josta 47 kpl AO-tontteja, 12 kpl AP-tontteja ja 9 kpl muita yhtiömuotoisia tontteja (A-13). Rakennusoikeuden nostaminen yksityisillä alueilla mahdollistaa myös useiden nykyisten pientalotonttien edelleen lohkomisen, minkä takia alueelle muodostunee ajan myötä vielä hieman enemmän pientalotontteja. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkot) rakennusoikeutta osoitetaan 15 500 k-m² ja palveluasumiselle 2 450 k-m². Muille palveluille (paloaseman suojeltu rakennus) rakennusoikeutta osoitetaan 330 k-m² ja urheilukentän toiminnoille 2 500 k-m². Kaikkiaan asemakaavaratkaisu mahdollistaa noin 1600 uutta asukasta Talmankaaren alueelle.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Aiemman ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lausuntoihin, muistutuksiin ja maanomistajatapaamisiin perustuvan uudelleentarkastelun myötä kaavaan on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Kiinteistöjen 753-421-5-55 ja 753-421-5-435 alueet on pääosin rajattu pois asemakaavasta ja siirretty myöhemmin kaavoitettavaksi. Alue muodostuu sekä yksityisestä että kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä. Samalla asemakaavasta on poistunut AK-kaavamerkintä ja siihen viittaavat määräykset. Alueen asuinrakentamisen määrää on päivitetty alaspäin kaavarajauksen muutoksen takia, samalla alueen kokonaispinta-ala on laskenut noin 1 ha.
- Satotalmantien ja Martinkyläntien nykyisen liittymään alueelle on varattu tilaa kiertoliittymää varten. Liittymävarauksella mahdollistetaan toimivat yhteydet Talman uudelle keskusta-alueelle.
- Satotalmantielle on varattu lisätilaa, mahdollistaen molemminpuoliset jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä ajoradalle riittävän leveyden myös bussiliikennettä varten.
- Satotalmantien ja torialueen yhteyteen on varattu lisätilaa erityisesti bussiliikennettä varten.
- Kyläkaupanpuistolle on varattu lisätilaa kaakosta, jotta alueelle on mm. mahdollista toteuttaa tarvittavat hulevesien johtamista palvelevat rakenteet sekä alueen asukkaita palveleva puistikko.
- Korttelista 31010 (aiemmin 31009) on poistettu kaksi rakennusala ja korvattu koillisosassa sijainnut rakennuspaikka osittain VP-alueella ja osittain laajentamalla olemassa olevan rivitalokiinteistön pysäköintialuetta.
- Rakennusaloja ja/tai ohjeellista tonttijakoa muutettu mm. kortteleissa 31007-31013. Kortteliin 31013 on osoitettu rakennusoikeudeltaan tehokkaampi, torialueeseen rajautuva tontti, joka mahdollistaa liiketilojen sijoittumisen torialueen viereen.
- Osa A-13 kortteleista on muutettu käyttötarkoitukseksi AKR-4. AO-1 on korvattu käyttötarkoituksilla AO-10 ja AO-17.

Kuntataloudelliset vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia on arvioitu erillisessä dokumentissa, joka lisätään kokouksen esitysaineistoon.

Maankäyttösopimukset

Eräiden yksityisten maa-alueiden maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joihin liittyvät neuvottelut toteutetaan



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Sopimukset koskevat seitsemää yksityistä kiinteistöä.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura
- Golf Talma

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa TM6 Talmankaaren asemakaavan aineiston (sis. korjattu kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Käydyn keskustelun perusteella lisättiin seuraava lause päätösehdotukseen:



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 50	26.02.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 10	22.01.2026

Valtuutetaan kaavoittaja tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja vähäiset muutokset aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Utgående från diskussionen tillades följande mening till förslag:

Planläggaren bemyndigas att göra eventuella tekniska reparationer och mindre ändringar i materialet innan det läggs fram.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen yllämainitulla lisäyksellä.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med ovannämnda tillägg.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite Bilaga 3 - Rakennustapaohje
- Liite Bilaga 4 - Asemakaavan seurantalomake
- Liite Bilaga 5 - Vuorovaikutusraportti
- Liite Bilaga 6 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 7 - Viitesuunnitelma
- Liite Bilaga 8 - Talmankaaren konseptit
- Liite Bilaga 9 - Kaava-alueen kiinteistöt
- Liite Bilaga 10 - Liikenneselvitys, liikenteen toimivuustarkastelu ja vaikutusten arviointi
- Liite Bilaga 11 - Meluselvitys
- Liite Bilaga 12 - Luontoselvitykset
- Liite Bilaga 13 - Rakennettavuusselvitys
- Liite Bilaga 14 - Talman koulun rakennushistoriallinen selvitys
- Liite Bilaga 15 - Talmankaaren rakennushistoriallinen inventointi
- Liite Bilaga 16 - Arkeologinen inventointi
- Liite Bilaga 17 - Maaperän haitta-aineraportit
- Liite Bilaga 18 - Ilmastovaikutusten arviointi
- Liite Bilaga 19 - Hulevesisuunnitelma (osa KTYS-raporttia)



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 11
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

22.01.2026

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 22.01.2026 § 11**

- Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valitukset koskien The Nolla Company Oy:n suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennusjärjestyksestä
- Nikkilän kartanon ystävät ry on poistanut valituslupahakemuksensa

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknades för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 9, § 10, § 11

MUUTOKSENHAKUKIELTO

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

BESVÄRSFÖRBUD

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 8****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.



Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Begäran om omprövning ska lämnas in till Sibbo kommuns registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton



eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos

Sibbo kommuns kommunstyrelse

Registraturens kontaktinformation:

Postadress: PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress: Klockarbackavägen 2
E-postadress: registrering(at)sibbo.fi
Telefonnummer: +358 9 23531

Registraturen är öppen måndag-torsdag kl. 8.00–16.00 och fredag kl. 8.00–14.00.

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Sibbo kommuns registratur.