

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 19.03.2026 klo 16:30 -**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 13.3.2026

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

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	4
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	5
4	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	6
5	Tontin myynti (vuokratontti), 753-414-0002-0051, kortteli 102, Tarapotinkuja 3, Sipoonlahden liikealue, Keravan Energia Oy + Forsäljning av tomt (arrendetomt), 753-414-0002-0051, kvarter 102, Tarapottsgränd 3, Sibbovikens affärsområde, Kerevan Energia Oy	7
6	Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2026 / Tomtpriszonerna och tomtpriserna 2026	10
7	Maanvuokrasopimuksen purkaminen Vaahteramäen yrityspuistoalueella määrääla kiinteistöstä 753-421-0034-0003, Hyökkälän Talotyö Oy / Hävning av markarrendeavtal i Lönnbacka företagspark, outbrutet område av fastigheten 753-421-0034-0003, Hyökkälän Talotyö Oy	13
8	Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta/ Markanvändnings- och näringslivssektionens utlåtande om Sibbo kommuns förslag till byggnadsordning	15
9	Asemakaavoituksen käynnistäminen, BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos / Inledande av detaljplanering, BA7 Detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde	17
10	BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, kaavoituksen käynnistämissopimus / BA7 Detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, ett avtal om att inleda planläggning	19



Sipoon kunta / Sibbo kommun

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

3/2026

2

11

Ilmoitusasiat / Delgivningar

21



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

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

3/2026

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

3/2026

5

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

4

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

Elinvoimapäällikkö esittelee elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat.

Katsauksessa käsitellään muun muassa nuorten kesätyöllistämisen seteleiden tilannetta, yrittäjyyden ykköskunta -koulutusta sekä kevään painopisteitä elinkeinopalveluiden työssä.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.

Näringslivstjänsternas aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

5

Tontin myynti (vuokratontti), 753-414-0002-0051, kortteli 102, Tarapotinkuja 3, Sipoonlahden liikealue, Keravan Energia Oy + Försäljning av tomt (arrendetomt), 753-414-0002-0051, kvarter 102, Tarapottsgränd 3, Sibbovikens affärsområde, Kerevan Energia Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

571/10.00.02.02/2025

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

Sipoon kunta on vuokrannut kunnanhallituksen 17.12.2019 § 375 päätöksen mukaisesti ET-tontin (*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue*) korttelista 102 (uusi korttelitunnus K26102) Keravan Energia Oy:lle, Sipoonlahden liikealueella. Vuokra-alue on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-414-0002-0051 (oheinen liitekartta) ja vuokraohteen osoite on Tarapotinkuja 3. Kiinteistön pinta-ala on noin 4266 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2133 k-m² (e = 0.50). Alkuperäiseen maanvuokrasopimukseen on tehty muutossopimus kunnanhallituksen 16.06.2025 § 226 päätöksen mukaisesti ja maanvuokrasopimuksen muutossopimus on allekirjoitettu 6.8.2025. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-aika on 1.5.2020 – 30.4.2050.

Nyt Sipoon kunta ja Keravan Energia ovat neuvotelleet vuokratontin mahdollisesta myynnistä Keravan Energialle. Allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ei ole kirjattu vuokralaisen osto-optiota. Kuitenkin Mittaus- ja kiinteistöyksikkö ja Kaavoitus ovat yhdessä arvioineet, että vuokratontin myynnille ei ole esteitä Keravan Energialle. Tontin myynti ja omistusoikeuden siirtyminen Keravan Energialle mahdollistaisi tontin vapaamman ja tehokkaamman hyödyntämisen, ja lisäksi Sipoon kunta saisi tontinmyynnistä tuloja.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023) mukaisesti yritystonttien yksikköhinta on 75 €/k-m² Sipoonlahden liikealueella. Yleisesti ET-tontit (*yhdyskuntateknisen huollon alue*) eroavat tavallisista liike- ja yritystonteista käyttötarkoituksen osalta, ja lisäksi ET-tonttien tarjonta on vähäistä ja kysyntä rajallista. Yleisesti kiinteistöarvioinnissa ja arvonmäärityksestä ET-tonttien arvostaminen vaihtelee alueittain: joissain kunnissa ET-tontit arvostetaan saman arvioisiksi kuin T-tontit, kun taas joissakin kunnissa ET-tontin arvon katsotaan vastaavan noin 50 % samanlaisen T-tontin arvosta. Toiminta alalla, joka on asemakaavassa merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, on huomattavasti rajatumpaa kuin toiminta teollisuustontiksi merkityllä alalla.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

Näiden syiden vuoksi ET-tontin hinnoittelun perusteena voidaan hyödyntää voimassa olevan Sipoonlahden tonttihintavyöhykkeen (yritystontit) mukaista yksikköhintaa (75 €/k-m²), johon tehdään prosentuaalinen vähennys tontin käyttötarkoituksen vuoksi. Käyttäen ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä ET-tontin hinnanmuodostukseen, Sipoon kunnan Mittaus- ja kiinteistöyksikkö on arvioinut, että kyseisen ET-tontin arvo vastaa noin 75 % tavallisesta yritys- / tai liiketontin arvosta Sipoonlahden liikealueella. Tontin hinnoittelussa on hyödynnetty ulkopuolisten arvioijien näkemyksiä ja periaatteita ET-tonttien arvonnäilytyksestä sekä voimassa olevaa ulkopuolisen arvioijan määrittämää yksikköhintaa Sipoonlahden alueella.

- Tontin arvo: $2133 \text{ k-m}^2 * 75 \text{ €/k-m}^2 * 75 \% = 119\,981 \text{ euroa}$

Maksettuja vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy oheisen liitekartan mukaisen kiinteistön 753-414-0002-0051 Keravan Energia Oy:lle. Kiinteistö muodostaa Sipoonlahden liikealueen asemakaavan mukaisen korttelin 102 (uusi korttelitunnus K26102) ja sen osoite on Tarapotinkuja 3. Kiinteistön pinta-ala on noin 4266 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2133 k-m² (e = 0.50).

Kyseinen kiinteistö on tällä hetkellä vuokrattuna Keravan Energia Oy:lle ja maksettuja vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa.

Kauppahinta on 119 981 euroa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.8.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun sälja ut enligt den bifogade kartan fastighet 753-414-0002-0051 till Keravan Energia Oy. Fastigheten bildar kvarter 102 (den nya kvartersbeteckningen K26102) på Sibbovikens affärsområde och har adressen Tarapottsgränd 3. Fastighetens areal är cirka 4 266 m² och har en byggrätt på cirka 2133 m²vy (e = 0.50).

Den fastigheten är för närvarande uthyrd till Kerava Energia Oy och erlagda hyror gottgörs inte i köpesumman.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

Köpesumman är 119 981 euro.

Köpebrevet ska undertecknas senast 31.8.2026, annars upphör detta beslut att gälla.

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

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Karttaliite tontin myynti (vuokratontti), 753-414-0002-0051, Tarapotinkuja 3

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Tarapotinkuja 3, Keravan Energia Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

6

Tonttintahintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2026 / Tomtpriszonerna och tomtpriserna 2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

191/10.00.02.00/2026

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

Sipoon kunnassa on otettu käyttöön tonttien vyöhykehinnottelumalli kunnanhallituksen 13.2.2023 § 40 päätöksen mukaisesti. Vyöhykehinnat on arvioita uudelleen määräajoin vyöhykehintojen ajantasaisuuden varmistamiseksi ja edellisen kerran vyöhykehintoja on päivitetty vuonna 2024 kunnanhallituksen 25.3.2024 § 80 päätöksellä.

Vyöhykehinnottelulla pystytään vastaamaan kiinteistöarvioiden ajantasaisvaatimukseen, seuraamaan tonttintahintojen kehitystä, antamaan lähtötiedot maankäyttömaksun määrittämiselle, sekä antamaan lähtötietoja uusien kaavahankkeiden kaavatalouden arvioimiseen.

Sipoon kunta on tilannut arviointityön tonttintahintavyöhykkeiden ja vyöhykehintojen määrittämiseksi/päivittämiseksi Catella Property Oy:ltä. Arviotyön arvopäivä on 31.12.2025.

Sipooseen on määritetty vyöhykkeet asuinkerrostalotonteille, pientalotonteille (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), sekä yritys- ja liiketonteille. Tonttivyöhykkeet on määritetty asemakaavoitettujen alueiden ja kaavoitusohjelman 2025–2027 olevien alueiden mukaisesti. Lisäksi yritys- ja liiketonttien vyöhykkeiden määrittelyssä on hyödynnetty yleiskaavan mukaisia TP-alueita (työpaikka-, teollisuus ja varastoalue).

Suhteessa edellisiin vuoden 2024 mukaisiin vyöhykehintoihin, asumiseen tarkoitettujen tonttien yksikköhinnoissa on keskimäärin pientä laskupainetta yleisen heikon asunto- ja rakennusmarkkinatilanteen sekä toteutuneiden tonttikauppa havaintojen takia. Puolestaan yritys- ja liiketonttien yksikköhinnoissa on pientä nousua vertailukelpoisten havaintojen, ympäröivien alueiden sekä yleisen markkinan perusteella.

Uudet tonttintahintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat (2026) on esitetty Liitteessä 1.

Luovutettavissa olevien tonttien hinnat tullaan päivittämään vyöhykehintojen mukaisiksi 1.5.2026 alkaen. Käynnissä olevat luovutusneuvottelut viedään loppuun nykyisillä hinnoilla.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määräajoin, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

erillinen arvio luovutushinnan määrittämiseksi. Etenkin uusilla asemakaava-alueilla ensiluovutukseen tuleville tonteille tilataan lähtökohtaisesti erillinen arviokirja, joka huomioi tarkemmin kaava-alueen tonttien mahdolliset erityispiirteet. Lisäksi tonttien luovutuksessa ja hinnoittelussa voidaan käyttää tarjouskilpailua. Erilliset arviokirjat ja tarjouskilpailun mukaiset tarjoukset ovat tällaisessa tapauksessa hinnan määräytymisen ensisijainen peruste.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta luovuttaa asuinkerrostalotontit, pientalotontit (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), sekä yritys- ja liiketontit Liitteen 1 mukaisiin tonttihintavyöhykkeisiin (2026) perusten. Uudet vyöhykehinnat astuvat voimaan 1.5.2026.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määräajoin, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio luovutushinnan määrittämiseksi. Etenkin uusilla asemakaava-alueilla ensiluovutukseen tuleville tonteille tilataan lähtökohtaisesti erillinen arviokirja, joka huomioi tarkemmin kaava-alueen tonttien mahdolliset erityispiirteet. Lisäksi tonttien luovutuksessa ja hinnoittelussa voidaan käyttää tarjouskilpailua. Erilliset arviokirjat ja tarjouskilpailun mukaiset tarjoukset ovat tällaisessa tapauksessa hinnan määräytymisen ensisijainen peruste.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår till kommunstyrelsen att Sibbo kommun överlåter bostadshusfastighetstomter, småhustomter (egnahemstomter och småhustomter i bolagsform) samt företags- och affärstomter på basis av tomtpriszonerna (2026) i Bilaga 1. De nya tomtpriserna träder i kraft 1.5.2026.

Tomternas zonpriser uppdateras med jämna mellanrum när det anses nödvändigt. För tomter med ett utmärkt läge eller andra exceptionella egenskaper beställs vid behov en separat värdering för att fastställa överlåtelsepriset. För tomter på nya detaljplaneområden som ska överlåtas för första gången, beställs i regel ett separat värderingsutlåtande som mer noggrant beaktar tomternas eventuella särskilda egenskaper. Ytterligare,



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

kan anbudsförfarande användas vid överlåtelse och prissättning av tomter. I sådana fall utgör separata värderingsutlåtanden och anbud enligt anbudsförfarandet den primära grunden för prisbestämningen.

För överlåtelsen av tomter utarbetas separata överlåtelsebeslut i enlighet med kommunens förvaltningsstadga, verksamhetsstadgan för samhälle- och miljösektorn samt kommunstyrelsens delegeringar.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2026



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

7

Maanvuokrasopimuksen purkaminen Vaahteramäen yrityspuistoalueella määräala kiinteistöstä 753-421-0034-0003, Hyökkälän Talotyö Oy / Hävning av markarrendeavtal i Lönnbacka företagspark, outbrutet område av fastigheten 753-421-0034-0003, Hyökkälän Talotyö Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

204/10.00.00/2026

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

Sipoon kunta on päättänyt vuokrata noin 6167 m2 suuruisen määräalan 30 vuodeksi Vaahteramäen yrityspuistoalueelta kiinteistöstä 753-421-0034-0003 Hyökkälän Talotyö Oy:lle kunnanhallituksen päätöksellä 25.3.2014 § 97. Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 1.7.2014 ja sopimuksen mukainen vuosittainen perusvuokra oli 7400,40 euroa (elinkustannusindeksiin sidottuna) allekirjoitushetkellä. Tonttia ei ole lohkottu eikä vuokraoikeutta kirjattu.

Maanvuokralain (258/1966) 21 §:n mukaan vuokranantaja voi purkaa maanvuokrasopimuksen, jos vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa. Vuokralainen on jättänyt maksamatta useamman vuoden vuokrat, joista on myös perintätoimet aloitettu ja käynnistetty sekä vanhempien vuokrasaatavien osalta jouduttu lopettamaan. Voidaan todeta, että maksuvelvollisuutta on laiminlyöty eikä sitä ole perintätoimista huolimatta täytetty. Vuokralaisena toimiva Hyökkälän Talotyö Oy:n yritystoiminta on lakannut 24.6.2024.

Maanvuokralain 21 §:n mukaan, kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi. Maanvuokrasopimus puretaan välittömästi siihen päivään, kun tämä päätös maanvuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi vuokralaiselle. Pelkästään maanvuokran saatavia on maksamatta yhteensä 51 299,70 euroa.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen ja maanvuokralain 76 §:n mukaisesti vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kustannuksellaan kuukauden kuluessa viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, muutoin kunnalla on oikeus suorittaa toimenpide vuokralaisen kustannuksella. Lisäksi vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Vuokrattu määräala on rakentamaton, mutta tontilla sijaitsee useita merikontteja ja on yleisilmeeltään siivoton.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokra-alueen maaperän saastumisesta vastaa vuokralainen ja mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa, kunnalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen laskuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että maanvuokrasopimus Hyökkälän Talotyö Oy:n kanssa puretaan päättyväksi välittömästi siihen päivään, jolloin tämä päätös on annettu tiedoksi vuokralaiselle.

Lisäksi ehdotetaan, että kunta varaa maanvuokralain 21 §:n 4 momentin mukaisen oikeuden vahingonkorvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen vuoksi ja perimään tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan tontin siivoamiseen liittyvät toimenpiteet maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att markarrendeavtalet med Hyökkälän Talotyö Oy hävs så att det upphör omedelbart den dag då detta beslut delges arrendatorn.

Dessutom föreslås för kommunstyrelsen att kommunen förbehåller sig rätten till skadestånd enligt 21 § 4 mom. i arrendelagen på grund av arrendeförhållandets förtida upphörande och vid behov, i den mån det är möjligt, vidta åtgärder som gäller städning av tomten i enlighet med villkoren i markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Maanvuokrasopimus 1.7.2014

Liite Bilaga 2 – Valokuvamuistio 9.3.2026



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

8

**Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta/
Markanvändnings- och näringslivssektionens utlåtande om Sibbo kommuns förslag till
byggnadsordning**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

1194/10.03.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavoittaja / Generalplanerare Miika Norppa,
miika.norppa(at)sipoo.fi

**Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan
rakennusjärjestysehdotuksesta**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ei pidä rakennusjärjestysehdotuksessa asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle esitettyjä rakennuspaikkojen minimikokoja (2 500 m², tai 1 000 m², mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon) tarkoituksenmukaisina. Sipoon voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä vastaavat minimitonttikoot ovat tarkoituksenmukaisemmat, 3 000 m² ja 2 000 m². Etenkin 1 000 m² on asemakaavoitettua aluetta vastaava tonttikoko, ja näin tiheä rakentaminen on perusteltua suunnitella asema- tai osayleiskaavalla. Hallitsematon ja suunnittelematon rakentaminen asemakaavatiheydellä voi aiheuttaa monenlaisia ongelmia, kuten riittävien, toimivien ja turvallisten kulkuväylien puutetta, vaikeuksia hulevesien ohjaamisessa sekä erityisesti maisemallisia vaikutuksia; tiheä rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella ei tue sipoolaiselle maaseudulle ja kyläalueille tyypillisen rakentamisen tavan ja ilmeen vaalimista. Tiivis rakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla voi myös myöhemmässä vaiheessa aiheuttaa kunnalle velvoitteita muun muassa kunnallistekniikan rakentamiseen liittyen; näiden toteuttaminen suunnittelemattomaan ympäristöön jälkikäteen on kalliimpaa kuin etukäteen laadittujen suunnitelmien mukaisesti toteutettuna.

Rakennusjärjestysehdotuksen 1 000 m²:n minimitonttikokovaatimuksen soveltaminen yleiskaavoissa voi myös osoittautua vaikeaksi tai jopa mahdottomaksi liian suureksi muodostuvan rakennuspaikkojen teoreettisen maksimin ja alueidenkäyttölain takia.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ei pidä perusteltuna rakennusjärjestysehdotuksen esitystä sallia sivuasuntoja saariston ja rannikon osayleiskaavan ranta-alueilla vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten (AP ja AP1 -alueet) yhteydessä. Täysimääräisesti toteutuvana sivuasuntojen rakentaminen tiivistäisi merkittävästi jo nykyisellään tiiviisti rakennettua rannikkoseutua. Samalla virkistysmahdollisuudet heikkenisivät, ja paine säilyville virkistysalueille kasvaisi. Saaristoasutuksen edistämisen osalta on huomioitava, että oppilaskohtaiset koulukuljetuskustannukset veneellä saaristosta ovat kunnalle erittäin suuret. Samoin vesihuollon järjestämisvelvollisuus



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

voi saaristoasutuksen lisääntyessä aiheuttaa kunnalle suuria kustannuksia. Saaristoasutuksen lisääntymisen kuntataloudelliset vaikutukset olisivat siksi hyvä selvittää.

Jaosto huomauttaa, ettei sivuasuntojen muodostamista (lohkomista) erilliseksi rakennuspaikaksi voida nykyisen lainsäädännön puitteissa estää. Mikäli sivuasunnoilla halutaan edistää yhteisöllistä ylisukupolvista asumista, voitaisiin harkita, että tarkennettaisiin määräystä sivuasunnon sijoittumisesta samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Tällä tavoin myös voitaisiin ohjata ratkaisuihin, joissa pää- ja sivuasunto muodostaisivat selkeän yhteisen pihapiirin ja rakennuskokonaisuuden, joka luonteeltaan vastaisi sitä tapaa, jolla Sipoon maaseudulle ja kyliin on perinteisesti rakennettu. Rakennusjärjestyksessä voitaisiin esittää yksiselitteinen määritelmä pihapiiristä, ohjeistaa rakennusten välisistä etäisyyksistä sekä havainnollistaa ratkaisuvaihtoehtoja esimerkkikuvin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa yllä olevan lausunnon Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta. Kaavoituspäällikölle annetaan oikeus tehdä teknisiä korjauksia ennen lausunnon toimittamista Sipoon kunnan rakennusvalvonnalle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar ge ovanstående utlåtande om Sibbo kommuns förslag till byggnadsordning. Planläggningschefen ges rätt att göra tekniska korrigeringar innan utlåtandet lämnas in till Sibbo kommuns byggnadsnämnden.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

9

Asemakaavoituksen käynnistäminen, BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos / Inledande av detaljplanering, BA7 Detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

246/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: vt. kaavoituspäällikkö / tf. planläggningschef
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kiinteistösakeyhtiö Sipoon Rahtiraitti 5 on lähestynyt Sipoon kuntaa koskien hallinnoimiensa kiinteistöjen 753-421-0007-0319, 735-421-0007-0084, 735-421-0007-0251, 735-421-0007-0280 (määräala) asemakaavan muuttamista.

Kaavahanke ei sisälly Sipoon kunnan kaavoituskatsaukseen 2025 tai kaavoitusohjelmaan 2025–2027. Hanke edistää monelta osin Sipoon strategiaa ja on perusteluta, että alueen asemakaavamuutos aloitetaan kaavoitusohjelman ulkopuolelta ja hanke priorisoidaan kunnan kaavoituksen puolesta. Alustava tavoite on, että asemakaava tuodaan hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2026.

Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutos, jossa ei muuteta kortteleiden käyttötarkoitusta ja rakennusoikeus ei muutu tai tulee vain vähän lisää rakennusoikeutta. Tällainen asemakaavamuutos voidaan edistää kevyemmällä kaavaprosessilla. Kaavamuutos on tarkoituksenmukaista tehdä aloitteentekijän hallinnoimia kiinteistöjä laajempaan, sisältäen lähikorttelit. Kaava-alue voidaan täsmentää kaavoituksen käynnistyessä. Alustavan kaava-alueen koko on noin 50 ha ja alustava kaava-alueen raja-alue on esitetty liitteessä 1.

Alustavalla kaava-alueella on voimassa asemakaavat BA1 (Bastukärr), BA3 (Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos) ja BA4 (Bastukärr asemakaavamuutos 2). Asemakaavoihin on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita ja katualueita.

Kaavan laadinnasta laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus Kiinteistösakeyhtiö Sipoon Rahtiraitti 5 ja kunnan välillä, jossa sovitaan kaavanlaadinnan kustannuksista. Kaava laaditaan kunnan omana työnä.

Sipoon kunnan hallintosäännön 27 § mukaan kunnanhallituksen maankäyttö- ja elinkeinojaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta sekä elinkeinopalvelujen kehittämisestä ja järjestämisestä.

Sipoon kunnan hallintosäännön 26 § mukaan kunnanhallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaostonjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos käynnistetään.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att inleda BA7 Detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Alustava kaava-alueen raja



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

10

BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, kaavoituksen käynnistämissopimus / BA7 Detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, ett avtal om att inleda planläggning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

246/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Vt. kaavoituspäällikkö / Tf. planläggningschef
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus koskee Sipoon kunnassa Bastukärrin työpaikka-alueella sijaitsevaa liitekartan mukaisia osia kiinteistöstä 753-421-0007-0319, 735-421-0007-0084, 735-421-0007-0251, 735-421-0007-0280 (määräala). Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 6,8 ha.

Nykymuotoisena oleville tonteille on haastavaa muodostaa toimivia logistiikan toimitilarakennuksia, joilla sallittu rakennusoikeus tulisi hyödynnettyä. Tonttien yhdistämisellä rakennuksien sijoittumista ja massoittelua saadaan toimivammaksi sekä itsenäisien rakennuksien ja niitä palvelevien liikennealueiden, että muodostuvan kokonaisuuden osalla. Tonttien yhdistyminen mahdollistaa toiminallisen kokonaisuuden muodostumisen ja parantaa muuntojoustavuutta.

Kaavatyön tavoitteena on Sipoon tärkeimmän työpaikka-alueen Bastukärrin kasvun ja kehityksen jatkuminen kestävästi, monipuolisesti ja liikenteellisesti toimivasti. Tavoitteena on laatia asemakaavamuutos vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena, jossa ei muuteta kortteleiden käyttötarkoitusta ja rakennusoikeus ei muutu tai rakennusoikeutta muodostuu vähäinen määrä lisää.

Alustavalla kaava-alueella on voimassa asemakaavat BA1 (Bastukärr), BA3 (Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos) ja BA4 (Bastukärr asemakaavamuutos 2). Asemakaavoihin on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita ja katualueita.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaostonjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - BA7 Asemakaavan käynnistämissopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - BA7 Asemakaavan käynnistämissopimus, sopimusalue



Sipoon kunta / Sibbo kommun

3/2026

21

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

19.03.2026

11

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

- Sipoon yleiskaavan 2050 etenemisen esittely

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut