



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Aika / Tid 18.08.2026 klo 16:30 -**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 13.8.2026

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

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts 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	Sipoon kunnan ja Sipoon Yrittäjät ry:n yhteisen elinvoimalupauksen antaminen / Gemensamt livskraftslöfte av Sibbo kommun och Sibbo Företagare rf	7
6	Vastaus valtuustoaloitteeseen Söderkullan kaavarungosta – Tom Sundbäck ym. / Svar på fullmäktigemotionen om planstommen för Söderkulla – Tom Sundbäck m.fl.	9
7	Lisämäärärahan myöntäminen vuoden 2026 talousarvioon maanhankintaa varten / Att bevilja tilläggsanslag i budgeten för år 2026 för markanskaffning	13
8	Kiinteän omaisuuden ostaminen, 753-421-0004-0142 Lomans / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0004-0142 Lomans	15
9	Maanvuokrasopimuksen purkaminen N40 Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5063 tontti 1, 753-423-0004-0151, Jokipuistontie 5, CORE Group Oy / Hävning av markarrendeavtal på detaljplaneområdet N40 Sibbo Ådal, kvarter 5063 tomt 1, 753-423-0004-0151, Åparksvägen 5, CORE Group Oy	17
10	N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuuotos, kaavaluonnos / N43 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, planutkast	20
11	BA7 Bastukärrin työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuuotos, hyväksyminen / BA7 detaljplaneändring	25



	för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, godkännande	
12	RA2 Vikbackan ranta-asetakaavan muutos, kaavoituksen käynnistämissopimus / RA2 Ändring av Vikbacka stranddetaljplan, ett avtal om att inleda planläggning	30
13	RA6 Löparön ranta-asetakaava, kaavoituksen käynnistämissopimus / RA6 Löparö stranddetaljplan, ett avtal om att inleda planläggning	32
14	Ilmoitusasiat / Delgivningar	34



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

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

7/2026

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

7/2026

5

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

4

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

Elinvoimapäällikkö antaa maankäyttö- ja elinkeinojaostolle katsauksen elinkeinopalveluiden ajankohtaisista asioista.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.
Näringslivstjänsternas aktuella ärenden antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

5

Sipoon kunnan ja Sipoon Yrittäjät ry:n yhteisen elinvoimalupauksen antaminen / Gemensamt livskraftslöfte av Sibbo kommun och Sibbo Företagare rf

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

593/14.01.00/2026

Valmistelija / Beredare: Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Henna Piilo,
henna.piilo(at)sipoo.fi.

Sipoon kunnan strategisena tavoitteena on vahvistaa kunnan elinvoimaa, kilpailukykyä ja vetovoimaa sekä lisätä yritystoiminnan edellytyksiä ja työpaikkojen syntyä. Elinkeinopolitiikan vaikuttavuus perustuu tiiviiseen yhteistyöhön kunnan, yrittäjien ja muiden sidosryhmien välillä.

Sipoon kunta ja Sipoon Yrittäjät ry ovat valmistelleet yhteistyössä yhteisen elinvoimalupauksen, jonka tarkoituksena on vahvistaa vuoropuhelua, lisätä ennakoitavuutta sekä kehittää kunnan yritysmuotoisia toimintatapoja pitkäjänteisesti. Elinvoimalupaus toimii konkreettisena yhteistyön työkaluna ja sitoumuksena, joka ohjaa toimintaa yli organisaatiorajojen.

Elinvoimalupaus sisältää kunnan ja yrittäjäyhdistyksen yhteisesti hyväksymät periaatteet ja toimintamallit, joiden avulla vahvistetaan vuoropuhelua ja yhteistyötä kunnan ja yritysten välillä, parannetaan edelleen yritysvaikutusten arviointia päätöksenteossa, edistetään sujuvaa luvitusta ja asiointia, tuetaan yritysten kasvua ja kehittymistä sekä kehitetään hankintakäytäntöjä yritysystävällisemmiksi.

Lupauksen toimeenpanoa seurataan säännöllisesti.

Elinvoimalupaus tukee kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti elinvoiman, työllisyyden ja kestävä kasvun osalta. Se parantaa kunnan ja yrityskentän välistä luottamusta ja ennakoitavuutta sekä edistää yritysilmaston kehittymistä.

Yhteinen lupaus selkeyttää yhteistyön muotoja ja luo rakenteen jatkuvalle kehittämiselle. Pitkällä aikavälillä sen arvioidaan vahvistavan Sipoon asemaa kilpailukykyisenä ja yrittäjämystävällisenä kuntana.

Elinvoimalupaus on osa Sipoon elinkeino-ohjelman toteuttamisen toimenpiteitä.

Elinvoimalupauksen allekirjoittajina toimivat Sipoon kunnanjohtaja sekä Sipoon Yrittäjät ry:n puheenjohtaja.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle Sipoon kunnan ja Sipoon Yrittäjät ry:n yhteisen elinvoimalupauksen antamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner Sibbo kommuns och Sibbo Företagare rf:s gemensamma livskraftslöfte.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1. Elinvoimalupaus / Livskraftslöfte_2026



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

6

Vastaus valtuustoaloitteeseen Söderkullan kaavarungosta – Tom Sundbäck ym. / Svar på fullmäktigemotionen om planstommen för Söderkulla – Tom Sundbäck m.fl.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026 § 39

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Henna Malinen,
henna.malinen(at)sipoo.fi

Tom Sundbäck ja 18 muuta valtuutettua jättivät 17.3.2025 valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että valtuustolle valmistellaan kaksi vaihtoehtoista esitystä Söderkullan kaavarungoksi. Näistä toisessa tulisi väestönkasvuna käyttää 4 100–6 600 asukkaan lisäystä tavoitteen ollessa 10 000–12 500 asukasta.

Söderkullan kaavarungon laatiminen on otettu kunnan kaavoitusohjelmaan vuonna 2021, kun vuosina 2010 ja 2012 käynnistetyt Eriksnäs ja Sibbesborgin osayleiskaavatytöt keskeytettiin. Kaavarunkomuotoisen tarkastelun tavoitteena on ollut näiden alueiden yhteisen, osayleiskaavan kaltaisen ja asemakaavoitusta ohjaavan kokonaiskuvan laatiminen. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi ja huomioi näin paremmin kaavoituksen rajalliset resurssit. Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus ohjaa maankäytön suunnittelua, joten kaavarungon hyväksyy kunnanhallitus.

Söderkullan kaavarunkoa on ryhdytty valmistelemaan vuoden 2023 loppupuolella kilpailuttamalla kaavarungon laatimistyö. Kaavarungon laatijaksi on valittu hankintakilpailutuksen perusteella Ramboll Finland Oy 15.2.2024. Työn ohjauksesta on vastannut kunnan kaavoitusyksiköstä muodostettu ohjausryhmä. Työhön on sisällynyt muun muassa suunnitteluperiaatteiden, sekä kahden eri skenaariovaihtoehdon laatiminen, joiden jälkeen konsultin tehtävänä on ollut yhden kaavarunkoehdotuksen laatiminen skenaariovaiheessa kerätyn palautteen pohjalta. Työn aikana on järjestetty kolme asukastilaisuutta (7.11.2024, 26.5.2025 ja 26.12.2026) sekä päättäjien iltakoulu (18.11.2024), joissa on kerätty palautetta kaavarungon suunnittelun tueksi. Kaavarunkoehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.12.2025–30.1.2026, jolloin siitä on pyydetty viranomaisten lausunnot ja asukkaiden kirjalliset mielipiteet. Nämä palautteet on huomioitu kaavarunkoehdotuksen korjauksissa ennen hyväksymiskäsittelyä.

Keväällä 2024 Söderkullan kaavarungon laatimisen lähtökohdaksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kunnanhallitus on hyväksynyt 27.5.2024. Suunnitteluperiaatteissa kaavarungon mitoitusväestöksi on linjattu 12 500–15 000 asukasta, mikä tarkoittaisi 6 600–9 100 asukkaan lisäystä alueelle mallinnusvuoteen 2040 mennessä. Mitoitusväestö ei kuitenkaan ole tavoite alueen väestönkasvulle, vaan suunnittelun työkalu,



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

jolla varmistetaan kokonaisuuden toimivuus pitkällä aikajänteellä. Mitoitusväestön avulla on tarkasteltu kaavarunkotyössä muun muassa viher- ja virkistyspalvelujen riittävyttä ja saavutettavuutta, sekä liikenneverkon toimivuutta. Kaavaprosessin aikana saadun palautteen perusteella alueen mitoitusväestön sijoittelua on tarkennettu poistamalla joitakin suunnitteluvarauksia ja lisäämällä toisia esitettyjen toiveiden mukaisesti.

Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaava, eivätkä siinä tehdyt ratkaisut ole sitovia. Siksi kaavarunko palveleekin hyvin joustavana suunnitteluvälineenä, joka tukee asemakaavoitusta, mutta ei pakota tulevaa kehitystä. Söderkullan kaavarungon mitoitusväestö sisältää harkitun ylimitoituksen suhteessa kunnan väestönkasvun tavoitteisiin, sillä on hyvin todennäköistä, että kaikki kaavarungon osa-alueet eivät tule toteutumaan siinä laajuudessa ja aikataulussa kuin kaavarungossa on esitetty. Ylimitoituksella taataan sujuva ja toimiva tulevaisuus Söderkullalle pitkäksi ajaksi, mm. liikenneratkaisujen riittävällä mitoituksella. Kaavarungon ratkaisujen toteuttaminen edellyttää aina myös tarkempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta, tie-, katu- tai puistosuunnittelua. Alueen asemakaavoitusta puolestaan ohjataan kaavarungon ohella kunnan oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, kunnan strategisilla tavoitteilla, sekä vuosittain päivitettävällä ja kunnanhallituksen hyväksymällä kaavoitusohjelmalla.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaavarungon joustavan luonteen vuoksi, Söderkullan kaavarunkoehdotuksen ratkaisu, joka on laadittu kunnanhallituksen hyväksymän tavoitteen mukaisesti enimmillään 9 100 asukkaan väestönkasvua silmällä pitäen, toimii asemakaavoituksen tukena myös siinä tapauksessa, että alueen todellinen väestönkasvu jäisi aloitteessa esitettyyn 4 100–6 600 asukkaaseen. Vaihtoehtoisen kaavarunkoehdotuksen laatiminen pienemmällä mitoitusväestöllä edellyttäisi mahdollisesti uuden hankintaprosessin käynnistämistä, sillä kyse on verrattain laajasta työstä, jossa kaavarunkoratkaisun kaikkia osa-alueita olisi tarkasteltava uudelleen ja siihen liittyvät selvitykset päivitettävä. Vaihtoehtoisen version laatiminen edellyttäisi siten myös merkittävää kaavoitusyksikön resurssien käyttöä ja vaikuttaisi muiden suunnitteilla tai käynnissä olevien kaavahankkeiden aikatauluun ja selvitysbudjettiin.

Johtopäätöksenä todetaan, että yhdyskunnan ja ympäristön toimiala ei esitä vaihtoehtoisen kaavarunkoehdotuksen laatimista aloitteen mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

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



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ge ovanstående svar till kommunstyrelsen samt fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Puheenjohtaja Martin Andersson teki seuraavan lisäysehdotuksen lausuntoon:

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto on esittänyt, että kaavarungon väestönkasvu jäisi aloitteessa esitettyyn 4 100 asukkaaseen. Yleispiirteinen kaavarunko toimii joustavana suunnitteluvälineenä, jolloin vaihtoehtoisen kaavarunkoehdotuksen laatimista ei tarvita aloitteen mukaisesti, vaan valmisteltu kaavarunko sopeutetaan alennettuun väestökasvuun.

Kasper Nyberg kannatti puheenjohtajan ehdotusta.

Käydyn keskustelun perusteella Carola Juselius ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja veti ehdotuksensa pois, jolloin Kasper Nyberg veti kannatuksensa pois.

Sari Rauvanto-Eriksson ja Kasper Nyberg kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttö- ja elinkeinojaosto kannatti pöydällepanoehdotusta yksimielisesti

Ordförande Martin Andersson föreslog följande tillägg till utlåtandet:

Markanvändnings- och näringslivssektionen har föreslagit att planstommens befolkningstillväxt skulle stanna vid 4 100 invånare såsom föreslås i motionen. En allmän planstomme fungerar som ett flexibelt planeringsverktyg, vilket innebär att ett alternativt förslag till planstommen inte behöver utarbetas enligt motionen, utan planstommen som varit under beredning kan anpassas till en sänkt befolkningstillväxt.

Kasper Nyberg understödde ordförandens förslag.

Utgående från diskussionen föreslog Carola Juselius att ärendet bordläggs.

Ordföranden drog tillbaka sitt förslag, varvid Kasper Nyberg drog tillbaka sitt stöd.

Sari Rauvanto-Eriksson och Kasper Nyberg understödde Carola Juselius förslag.

Ordföranden konstaterade att markanvändnings- och näringslivssektionen understödde bordläggningsförslaget enhälligt.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

343/10.00.00/2025

Esittelijä / Föredragande

Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

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

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ge ovanstående svar till kommunstyrelsen samt fullmäktige.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Aloite Söderkullan kaavarungosta 17.3.2025



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

7

Lisämäärärahan myöntäminen vuoden 2026 talousarvioon maanhankintaa varten / Att bevilja tilläggsanslag i budgeten för år 2026 för markanskaffning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

273/02.02.01/2025

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

Vuoden 2026 talousarviossa maanhankinnan budjetista leikattiin 1 miljoona määrärahoja osana sopeutustoimia, mutta mikäli strategisesti tärkeiltä alueilta saataisiin hankittua raakamaata, voitaisiin niiden hankintaan myöntää lisämäärärahaa.

Vuoden 2026 maanhankintaneuvotteluissa ollaan päästy jo sopuun kahdesta kiinteistökaupasta, jonka myötä vuodelle 2026 varattu määräraha (1,5 miljoonaa) ei riitä kyseisten kiinteistöjen hankintaan, vaan lisämäärärahan myöntäminen on edellytyksenä, jotta kauppa voidaan toteuttaa vuonna 2026. Kiinteistön koko on 14,1885 hehtaaria ja kauppahinnaksi on sovittu 495 000 euroa. Kiinteistö sijaitsee Vaahteramäen yritysalueen välittömässä läheisyydessä ja on merkitty yleiskaavassa TP (työpaikka-alue) ja MTH (haja-asutusalue)-kaavamerkinnoilla. Kiinteistön hankinta mahdollistaa lähitulevaisuudessa yritystonttien tarjonnan lisääntymisen.

Toinen raakamaan kiinteistökauppa sijaitsee Söderkullassa Itä-Taasjärven itäpuoli (T6) asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja on merkitty yleiskaavassa A-kaavamerkinnoilla eli taajamatoimintojen alueeksi. Määräala on kooltaan noin 2,7 hehtaaria ja kauppahinnaksi sovittu 110 000 euroa. Kiinteistö mahdollistaa itäisen Taasjärven jatkokehittämisen.

Lisäksi katualueiden lunastuskorvauksiin on mennyt ennakoitua enemmän määrärahoja. Tavallisesti katualueiden lunastuskorvauksiin on varattu koko maanhankinnan budjetista vuositasolla 200 000 euroa, mutta nyt on jo lunastuskorvauksiin varattu summa lähes tulkoon käytetty (116,99 euroa jäljellä), ja vielä on ainakin yhden laajemman katualueiden lunastustoimituksen (Nikkilän kirkonkylän kadut) korvaukset maksamatta vuodelle 2026. Mikäli nämä lunastuskorvaukset joudutaan kattamaan varsinaisen raakamaan hankintaan tarkoitettusta budjetista, loppuvuoden 2026 maanhankinta tyssähtää lähes kokonaan.

Kaiken kaikkiaan lisämäärärahan tarve on 750 000 euroa, jotta sovitut kiinteistökaupat voidaan toteuttaa sitovasti vuonna 2026 sekä Maanmittauslaitoksen määräämät lunastuskorvaukset maksaa ilman, että varsinainen raakamaan hankinta pysähtyy.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että vuoden 2026 talousarvion kiinteän omaisuuden investointimäärärahaa nostetaan 750 000 eurolla kiinteän omaisuuden ostamiseksi.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen och vidare för fullmäktige att investeringsanslaget för fast egendom i budgeten för år 2026 höjs med 750 000 euro för att köpa fast egendom.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

8

Kiinteän omaisuuden ostaminen, 753-421-0004-0142 Lomans / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0004-0142 Lomans

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

643/10.00.01.05.00/2026

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-421-0004-0142 Lomans omistajan kanssa kiinteistön ostosta kunnalle. Kiinteistö sijaitsee Vaahteramäen yrityspuiston välittömässä läheisyydessä. Kiinteistön alue on varattu Sipoon yleiskaavassa pääosin kaavamerkinnällä MTH eli haja-asutusalue, mutta myös osittain TP eli työpaikka-alueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja kiinteistön hankinta mahdollistaa lähitulevaisuudessa Vaahteramäen yritysalueen jatkokehittämisen.

Kiinteistö on rakentamaton, pääasiallisesti metsäpeitteinen, mutta myös osittain peltoa. Kiinteistön pinta-ala on 14,1185 hehtaaria. Maalajikartan mukaan kiinteistön maaperä koostuu pääasiallisesti savesta (Sa), mutta myös osittain hiekkamoreenista (Mr).

Kunta on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen 495 000 euroa (noin 3,48 eur/m²), jossa on sovittu kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisesta, jonka jälkeen allekirjoitetaan lopullinen kauppakirja. Mikäli valtuusto myöntää lisämäärärahaa maanhankintaan voidaan lopullinenkin kauppa toteuttaa vuonna 2026, muussa tapauksessa kauppa toteutetaan viimeistään helmikuussa 2027. Hinta perustuu vastaavanlaisiin alueella tehtyihin vertailukelpoisiin kauppoihin ja yhteisiin neuvotteluihin. Kiinteistön omistaja on hyväksynyt tarjouksen ja ehdotetun menettelytavan.

Annetun ostotarjouksen mukaisesti kiinteistö tulee luovuttaa vapaana kiinnityksistä ja hallintaoikeuden siirtyessä kunnalle, kiinteistö on vapaa irtaimesta omaisuudesta. Myyjä pidättää itsellään hallintaoikeuden neljäksi (4) vuodeksi kiinteistön metsäalueeseen ja kuudeksi (6) vuodeksi kiinteistön pelto-alueeseen.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-421-0004-0142 Lomans (14,1885 ha) kauppahinnalla 495 000 euroa. Kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.12.2026 ja lopullinen kauppakirja 26.2.2027, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Asiasta sovitaan kiinteistökaupan esisopimuksella, jossa yhtenä ehtona on valtuuston myöntämä lisämääräraha. Mikäli valtuusto myöntää vuodelle



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

2026 maanhankintaan lisämäärärahaa, voidaan lopullinenkin kauppakirja allekirjoittaa vuoden 2026 aikana.

Maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan esisopimus ja kauppakirja.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheten 753-421-0004-0142 Lomans (14,1885 ha) till priset 495 000 euro. Föreavtalet om fastighetsköp ska undertecknas senast 30.12.2026 och det slutliga köpebrevet senast 26.2.2027, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Frågan regleras genom ett föravtal om fastighetsköpet, där ett villkor är att fullmäktige beviljar ett tilläggsanslag. Om fullmäktige beviljar tilläggsanslag för markanskaffning för år 2026 kan även det slutliga köpebrevet undertecknas under år 2026.

Markanvändningsingenjören och markmarkanvändningsexperten befullmäktigas, två tillsammans, att förhandla om övriga villkor i köpet samt att upprätta och underteckna ett föravtal och köpebrev gällande fastighetsköp. Om köpet genomförs i den elektroniska tjänsten för fastighetsöverlåtelser, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markmarkanvändningsexperten att ensam underteckna föravtalet och köpebrevet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kohdekartta 753-421-0004-0142 Lomans

Liite Bilaga 2 – Sijaintikartta 753-421-0004-0142 Lomans



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

9

Maanvuokrasopimuksen purkaminen N40 Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5063 tontti 1, 753-423-0004-0151, Jokipuistontie 5, CORE Group Oy / Hävning av markarrendeavtal på detaljplaneområdet N40 Sibbo Ådal, kvarter 5063 tomt 1, 753-423-0004-0151, Åparksvägen 5, CORE Group Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

699/10.00.02.02/2026

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

N40 Jokilaakson asemakaava-alueella oleva asemakaavan mukainen tontti 1 korttelissa 5063 (uusi korttelitunnus K15063), kiinteistötunnus 753-423-0004-0151, on vuokrattu kunnanhallituksen 25.11.2024 § 326 päätöksen mukaisesti CORE Group Oy:lle. Tontin osalta on allekirjoitettu 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus 27.3.2025 ja vuokra-aika on alkanut kyseisenä päivämääränä.

Tontti on merkitty N40 Jokilaakson asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja tontti on lohkottu omaksi kiinteistöiksi 753-423-0004-0151 asemakaavan mukaisesti. Tontin pinta-ala on noin 4454 m² ja sillä on rakennusoikeutta 2000 k-m². Tontin perusvuosivuokra on allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 9600 €/vuosi (6 % tontin markkina-arvosta vuokraushetkellä) ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti CORE Group Oy:n tarkoituksena on ollut rakentaa tontille toimitilarakennus mm. kuntosali- ja kioskitoimintaan.

CORE Group Oy on pyytänyt maanvuokrasopimuksen purkamista Sipoon kunnalta ja asian osalta on järjestetty 29.7.2026 koordinaatiokokous yhdessä yrityksen kanssa. Yrityksen mukaan syynä purkamisen pyytämiseen on se, että pankkien rahoituksen saaminen pienyritysten rakennushankkeille on nykyisessä markkinatilanteessa osoittautunut erittäin vaikeaksi. Lisäksi rakennusalan pitkittynyt taantuma on aiheuttanut merkittävää epävarmuutta yrityksen tulevaisuuden näkymiin. Yrityksen tahtotilana ei ole pitää tonttia hallussa ilman todellista mahdollisuutta rakentamisen käynnistämiseen. Tontti on edelleen täysin koskematon ja yritys toimittaa tontilla suoritettut maaperätutkimukset Sipoon kunnalle.

Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisella ei ole yksipuolista oikeutta purkaa/irtisanoa maanvuokrasopimusta, vaan maanvuokrasopimuksen päättymisestä tulee sopia erikseen osapuolten kesken. Sipoon kunnan intressinä on saada tontti takaisin kunnan hallintaan, jotta tontti saadaan tehokkaasti rakentumaan asemakaavan mukaisesti.

Vuokralainen on jo maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta purkaa maanvuokrasopimuksen oheisen liitteen (luonnos maanvuokrasopimuksen päättymisestä) mukaisesti CORE Group Oy:n kanssa koskien noin 4454 m² suuruista kiinteistöä "K15063" 753-423-0004-0151 N40 Jokilaakson asemakaava-alueella. Voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettu.

Vuokralainen on jo maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen.

Maanvuokrasopimuksen päättymisestä allekirjoitetaan oheisen liitteen mukainen erillinen sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntija tekemään tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia liitteen mukaiseen sopimusluonnokseen. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukainen sopimus.

Sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettava viimeistään 30.10.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

--

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun häver markarrendeavtalet enligt den bifogade bilagan (utkast om upphörande av markarrendeavtal) med CORE Group Oy gällande en cirka 4 454 m² stor fastighet "K15063" 753-423-0004-0151 på detaljplaneområdet N40 Sibbo Ådal. Det gällande markarrendeavtalet upphör att gälla då avtalet om upphörande av markarrendeavtal har undertecknats.

Arrendatorn har betalat alla arrenden för år 2026 i sin helhet, och redan betalda arrenden (inkl. år 2026) återbetalas inte till arrendatorn. Därtill ansvarar arrendatorn för alla kostnader i anslutning till hävning av markarrendeavtalet.

Ett separat avtal om upphörande av markarrendeavtalet undertecknas enligt den bifogade bilagan. Tomtchefen och markanvändningsexperten befullmäktigas att göra nödvändiga tekniska korrigeringar i avtalsutkastet enligt bilagan. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att
underteckna avtalet enligt det bifogade avtalsutkastet.

Avtalet om upphörande av markarrendeavtalet ska undertecknas senast
30.10.2026, annars upphör detta beslut att gälla.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1. Kartta kiinteistöstä 753-423-0004-0151, kortteli 5063 tontti 1, N40 Jokilaakson
asemakaava-alue

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta

Liite Bilaga 3. LUONNOS_2026 Maanvuokrasopimuksen päätyminen Core Group Oy 753-423-
0004-0151 N40 Jokilaakso päivitetty



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

10

**N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos, kaavaluonnos / N43
Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, planutkast**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

121/10.02.03/2025

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyötä on ryhdytty valmistelevaan kunnan kaavoitusohjelman 2024–2026 perusteella. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.5.2025.

Aloitusvaiheen asukastilaisuus pidettiin 10.6.2025 Ratatuvassa ja paikalla kävi kymmeniä asukkaita keskustelemassa kaavoituksen lähtökohdista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana jätettiin 15 mielipidettä, joissa otettiin esille kaavan vaikutukset liikenteeseen, luontoon, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, meluun ja tärinään. Liikenteellisesti esille nousi etenkin Vanhan Kylätien läpiajoliikenne. Osassa mielipiteissä vastustettiin henkilöjunaliikenteen aloittamista.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kutsuttiin kaava-alueen maanomistajat keskustelemaan kaavoittajan kanssa, mikäli heillä on vähäistä suurempia kehitysideoita tai muutostarpeita omistamansa kiinteistön osalta. Tapaamiset järjestettiin 17. ja 21.4.2026 ja niihin osallistui kahdeksan kiinteistön omistaja tai omistajat. Keskusteluissa esille otetut asiat on melkein kaikki voitu viedä kaavaluonnokseen.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kunnallistekninen esisuunnitelma ja viitesuunnitelmaluonnos. Esisuunnittelun aikana tutkittiin vaihtoehtoisia saapumissuuntia tulevalle asemalle ja aseman laiturijärjestelyjä. Vaihtoehtoista laaditun arvioinnin perusteella valittiin ratkaisu kaavaluonnoksen pohjaksi. Viitesuunnittelussa suunniteltiin uusi rakentaminen kaavan tavoitteiden ja maanomistajien toiveiden pohjalta.

Kaavatyön tavoitteet

Nikkilän asemanseudun kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella, antamalla asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle. Tämä sisältää aseman ja sen liikennejärjestelyiden suunnittelemisen.

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella, sekä tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia yhdessä



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

maanomistajien kanssa. Etenkin Nikkilän vanhassa kylässä mutta myös muualla kaava-alueella tutkitaan rakennussuojelun tarpeita.

Osana kaavatyötä päivitetään alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana asemanseutua. Samalla asemakaavassa korjataan joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Sipoon kunnan strategiassa 2026–2030 (valtuusto 15.12.2025) kaavaa koskevinä tavoitteina ovat:

- Sipoon asukasmäärä kasvaa mahdollistaen osaltaan lasten määrän säilymisen vähintään nykyisellä tasolla. Toteutamme kaavoitusta ja investointeja kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.
- Toteutamme Nikkilän, Söderkullan ja Talman keskuksissa suunnitelmallisesti monipuolisen, pientalovaltaisen asuntotarjonnan, joka mahdollistaa hyvän arjen kuntalaisten elämänkaaren eri vaiheissa.
- Laajennamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen verkostoja. Varmistamme liikenteen sujuvuuden ja liityntäpysäköinnin toimivuuden ja parannamme liikenneturvallisuutta ja saavutettavuutta.
- Kestävä arki on helppo valinta: palvelut ovat saavutettavissa ja kestävät liikkumisvaihtoehdot toimivat.
- Ennakoivalla kaavoituksella ja riittävällä yritystonttivarannolla mahdollistamme erikokoisten yritysten sijoittumisen Sipooseen ja edistämme työpaikkaomavaraisuuden kasvua.

Strategian kärkihankkeista (valtuusto 16.3.2026) tätä kaavaa koskevat:

- Edistetään Kerava–Nikkilä-radon avaamista henkilöliikenteelle.
- Turvaamme ikääntyvien sipoolaisten asumisen ja hoidon laadun kehittämällä elinkaariasumista sekä Sipoon keskuksiin monipuoliset ja saavutettavat asumiskokonaisuudet.
- Sipoon vetovoimaa lisätään vauhdittamalla pientalokaavojen laatimista, toteuttamista ja tontinmyyntiä.

Kaavoitusprosessin vaihe

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



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaava koostuu kolmesta eriluonteisesta itä-länsisuuntaisesta osasta, joita halkoo historiallinen pääraitti Iso Kylätie–Vanha Kylätie.

Etelässä on Nikkilän keskustan jo asemakaavoitetut lähinnä pientalopainotteiset asuinalueet. Näiden kohdalla asemakaavamuutoksella päivitetään kaavamerkintöjä vastaamaan toteutunutta tilannetta ja lisäksi esitetään muutamia täydennysrakentamiskohteita kunnan omistamalle maalle ja yksityisten maanomistajien toiveiden mukaisesti. Alueen koillisosassa voimassa olevan asemakaavan pienkerrostalomerkinnot muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi, rakennusoikeuden säilyessä samana.

Kaava-alueen keskiosassa rautatie ja juna-asema on pääroolissa. Radan eteläpuolelle tulee matkustajaliikennelaituri ja radan molemmin puolin osoitetaan katuyhteydet, Lättähatuntie eteläpuolella ja Vanha asemantie pohjoispuolella. Lättähatuntie suunnitellaan kokoojakatuna, jossa on myös bussiliikenne ja bussipysäkit aseman kohdalla. Radan pohjoispuolelle suunnitellaan liityntäpysäköintialuetta. Alueen itäosaan, radan varrelle, osoitetaan liikekortteli esim. supermarket-tasosta kauppaa varten. Välillä Iso Kylätie–Vanha Kylätie osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reitti radan alitse.

Kaava-alueen pohjoisosassa vaalitaan luontoa ja kulttuuriympäristöä. Vanhan Kylätien varrella sijaitsee Nikkilän vanha kylä, joka saa ensimmäisen asemakaavansa ja jolle annetaan tarpeelliset suojelumääräykset. Kyläalueelle osoitetaan vain vähän lisärakentamista. Ollbäckenin purolaakso osoitetaan lähivirkistysalueeksi, joka käytännössä tarkoittaa alueen pysymistä maisemaltaan nykyisenlaisena. Alueelle osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Suunnittelualueen laajuus on n. 27,5 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 26 700 k-m². Erillispientalojen osuus rakennusoikeudesta on 13 000 k-m² ja muiden asuinrakennusten 8 000 k-m². Kaupallisten rakennusten rakennusoikeus on 2 300 k-m² ja yleisten rakennusten rakennusoikeus on 2 200 k-m². Valtaosa rakennusoikeudesta on jo rakennettu, joko aikaisemmin asemakaavoitettuna tai se sijaitsee aiemmin asemakaavoittamattomalla mutta jo rakennetulla alueella. Korttelitehokkuus vaihtelee $e = 0,05 \dots e = 0,45$, aluetehokkuuden ollessa $e = 0,10$. Kaavan arvioidaan mahdollistavan asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle nykyisen noin 180 asukkaan lisäksi.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomainen
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaehdotuksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää asettaa Nikkilän asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava N43, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, plan N43, i enlighet med områdesanvändningslagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - N43 kaavaluonnos, asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostus
- Liite Bilaga 3 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 4 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 2: Kaavakartan pienennös
- Liite Bilaga 5 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 3: Kaavamääräykset
- Liite Bilaga 6 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 4: Havainnepiirros
- Liite Bilaga 7 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 7: Luontoselvitys
- Liite Bilaga 8 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 8: Rakennettavuusselvitys
- Liite Bilaga 9 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 9: Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Liite Bilaga 10 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 10: Maaperän pilaantuneisuustutkimus – Nikkilän varikko



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 60	02.06.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 166	15.06.2026
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	18.08.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

11**BA7 Bastukärren työpaikka-alueen kaakkoisosan asemakaavamuutos, hyväksyminen / BA7 detaljplaneändring för sydöstra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, godkännande****Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026 § 60**

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.5.2026.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se laaditaan suoraan ehdotukseksi.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa nykyisten tonttien toteutuskelpoisuutta siten, että olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä työpaikkatoimintojen rakentamiseen. Samalla suunnittelualuetta koskevia aiempia asemakaavamääräyksiä on tavoitteena ajantasaistaa ja päivittää siltä osin, kuin sen arvioidaan olevan tarpeellista.

Kaavatyö on luonteeltaan tekninen kaavamuutos. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen; sillä ei muuteta kortteleiden käyttötarkoituksia tai muuteta rakennusoikeutta merkittävässä määrin.

Asemakaavan suhde strategiaan

Sipoon kunnan strategian (2025–2028) mukaisesti asemakaava tukee yritysmyönteistä, ratkaisukeskeistä ja palveluhenkistä yhteistyötä yritysten kanssa. Lisäksi ennakoiva kaavoitus mahdollistaa erikokoisten yritysten sijoittumisen Sipooseen ja edistää työpaikkaomavaraisuuden kasvua.

Hanke edistää Sipoon kunnan strategisia tavoitteita parantamalla yritystonttien toteuttamista saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 60	02.06.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 166	15.06.2026
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	18.08.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat olemassa olevista teollisuus- ja varistorakennusten kortteleista 34003, 34004 ja 34005. Lisäksi alueelle muodostuu yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV-1) ja katualuetta. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 64 hehtaaria. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 47 ha ja rakennusoikeus noin 202 500 k-m². Yleisen tien pinta-ala on noin 13,6 ha, suojaviheralueiden noin 0,5 ha ja katualueiden noin 2,8 ha.

Asemakaava muuttaa ohjeellista tonttijakoa ja rakennusala korttelissa 34005 ja korjaa muualla kaava-alueella tonttijaon osittain toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

Korttelissa 34005 tontilla 3 hulevesien johtaminen on mahdollistettu maanalaisella ratkaisulla. Samalla olemassa oleville vesi- ja viemäriputkille on osoitettu maanalainen aluevaraus.

LT-alueelta on poistettu maanalaisten putkien tilavaraukset ja merkinnät, niiden ollessa sijainniltaan vanhentuneita tai muutoin ohjausvaikutukseltaan tarpeettomia. Myös Rahtiraitin pohjoispuolinen maanalaisen putkilinjan tilavaraus on poistettu tarpeettomana.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin kieltävä määräys.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä uusia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön. Asemakaava ei aiheuta uusia merkittäviä vaikutuksia suhteessa aiempiin asemakaavoihin.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ei ole tarpeen pyytää viranomaislausuntoja.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 60	02.06.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 166	15.06.2026
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	18.08.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa BA7 asemakaava-aineiston (sis. 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 BA7 Bastukärr, 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

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 15.06.2026 § 166

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa BA7 asemakaava-aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 60	02.06.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 166	15.06.2026
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	18.08.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

=====

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för BA7 Bastukärr läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

=====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

246/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare, Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta keväällä 2026.

Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se laadittiin suoraan ehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 25.6.2026–17.7.2026 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavasta ei ole pyydetty viranomaislausuntoja.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Asemakaavaan ei ole tehty olennaisia muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 60	02.06.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	
Kunnanhallitus / § 166	15.06.2026
Kommunstyrelsen	
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /	18.08.2026
Markanvändnings- och näringslivssektionen	

Teknisen tarkistuksen jälkeen asemakaavan lopulliseksi kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 202 656 k-m².

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyy asemakaavan.
Markanvändnings- och näringslivssektionen godkänner detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta
- Liite Bilaga 3 - Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite Bilaga 4 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 5 - Asemakaavan seurantalomake



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

12

**RA2 Vikbackan ranta-asetakaavan muutos, kaavoituksen käynnistämissopimus / RA2
Ändring av Vikbacka stranddetaljplan, ett avtal om att inleda planläggning**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

732/10.02.03/2026

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

Ranta-asetakaavan voi maanomistaja aloittaa omasta toiveestaan, kunnalla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä kaavahanke. Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen ranta-asetakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Hemisnäsetin alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (liite 2) mukaisia kiinteistöjä. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 ha. Ranta-asetakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin sopimusalue.

Sopimusalueella on voimassa ST15 Vikbackan ranta-asetakaava (voim. 14.6.1996). Ranta-asetakaavassa sopimusalue on osoitettu kaavamerkinnällä AO-1 "Erillispientalojen korttelialue", RA "Loma-asuntojen korttelialue" ja MU "Maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja". Sopimusalueella sijaitsee useita rakennuksia, kuten päärakennus, saunoja, huoltorakennuksia ja katoksia.

Tavoitteena on tehdä mahdolliseksi vapaa-ajanasumispalvelun liiketoiminnan laajentaminen nykyisessä erillispientalo-korttelissa, joka muutetaan matkailua palvelevaksi kortteliksi, ensisijaisesti jo olemassa olevia rakennuksia kehittämällä/laajentamalla. Samalla korttelialuetta laajennetaan ja siirretään yksi loma-asuntokorttelin rakennuspaikoista.

Ranta-asetakaava on ensimmäisen kerran kuulutettu vireille vuonna 2013, mutta työ on keskeytetty maanomistajan pyynnöstä vuonna 2014

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto 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.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - RA2 Vikbackan ranta-asemakaavamuutoksen käynnistämissopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - RA2 Vikbackan ranta-asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, sopimusalue



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

13

**RA6 Löparön ranta-asetakaava, kaavoituksen käynnistämissopimus / RA6 Löparö
stranddetaljplan, ett avtal om att inleda planläggning**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

662/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusasiantuntija / Planläggningsexpert, Nele Korhonen, nele.korhonen(at)sipoo.fi

Ranta-asetakaavan voi maanomistaja aloittaa omasta toiveestaan, kunnalla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä kaavahanke. Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen ranta-asetakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Löparön saarella sijaitsevia oheisen liitekartan (liite 2) mukaisia kiinteistöjä. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 310 ha. Ranta-asetakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin sopimusalue.

Sopimusalueella on voimassa Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaava (voim. 20.2.2014). Osayleiskaavassa sopimusalue on osoitettu kaavamerkinnällä SE "Selvitysalue". Sopimusalueella on myös merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä, suojeltaviksi/arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia, sekä muinaismuistoalueita ja suojeltavia luontokohteita koskevia merkintöjä.

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kohtuullinen määrä ympäristöön soveltuvia uusia rakennuspaikkoja. Tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotinen asuminen Löparön kartanon ympäristössä saaren itäpuolella sekä vapaa-ajan majoitus- ja matkailukohteiden rakentaminen saaren pohjois- ja luoteispuolella.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto 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.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

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.

Paragrafen justeras omedelbart.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

7/2026

33

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1: RA6 ranta-asetemakaavan käynnistämissopimusluonnos / RA6 Avtal om inledande av stranddetaljplanering, utkast

Liite Bilaga 2 RA6 ranta-asetemakaavan käynnistämissopimus, sopimusalue / RA6 Avtal om inledande av stranddetaljplanering, avtalsområdet



Sipoon kunta / Sibbo kommun

7/2026

34

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

18.08.2026

14

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut