

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

Aika / Tid 10.09.2026 klo 16:38 - 18:50**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus, Lukkarinmäentie 2 / Sockengården A 2.vån. Focus, Klockarbackavägen 2**Käsittelyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 81	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	5
§ 82	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 83	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 84	S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II -asemakaava, kaavaehdotus / Detaljplan för S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, planförslag	8
§ 85	E6 Söderkullan pelastusasema, hyväksyminen / E6 Söderkulla räddningsstation, godkännande	13
§ 86	Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden	21
§ 87	Matkailun kehittämissuunnitelma / Utvecklingsplan för turismen	22
§ 88	Rakentamiselvöitteen (ehdollinen) pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen Bastukärrissä, kortteli 703 tontti 1, 753-421-0007-0315 (Rekkatie 5), Terrieri Kiinteistöt Ky perustettavan yhtiön lukuun / (Villkorlig) förlängning av byggnadsskyldighet för och samtycke till vidareöverlåtelse av en obebyggd tomt i Bastukärr, kvarter 703, tomt 1, 753-421-0007-0315 (Långtradarvägen 5), till Terrieri Kiinteistöt Ky för ett under bildning varande bolags räkning	25
§ 89	Rakentamiselvöitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-421-0007-0310, Pynnönen International Ltd Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelsen i fastigheten 753-421-0007-0310, Pynnönen International Ltd Oy	30
§ 90	Rakentamiselvöitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA Sipoonlahden liikealueella, Arctic Trucks Finland Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA i Sibbovikens företagspark, Arctic Trucks Finland Oy	33
§ 91	Maanvuokrasopimuksen purkaminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 122 tontti 3, 753-419-0004-1938, Työpaikkatie 12, TT Estate Oy / Hävning av markarrendeavtal i Sibbovikens företagspark, kvarter 122 tomt 3, 753-419-0004-1938, Arbetsplatsvägen 12, TT Estate Oy	37



§ 92	Kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteet / Principer för arrendering av kommunägda åkermarksområden	40
§ 93	Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, määräalat kiinteistöistä 753-414-0002-0033 ja 753- 414-0003-0137, Fisur Pojat Kiinteistöt Oy /	43
§ 94	Rasitesopimus hulevesialtaan rakentamista varten Sipoon seurakuntayhtymän omistamalle kiinteistölle 753-416-0012- 0148 PRÄSTGÅRDEN / Avtal om servitut för byggande av en dagvattenbassäng på fastigheten 753-416-0012-0148 PRÄSTGÅRDEN, som ägs av Sibbo kyrkliga samfällighet	46
§ 95	Ilmoitusasiat / Delgivningar	48



Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / När. Andersson Martin	16:38 - 18:50	puheenjohtaja/ordförande	
Rissanen Sari	16:38 - 18:50	varapuheenjohtaja/viceordförande	
Juselius Carola	16:38 - 18:50	varajäsen/ersättare	
Nyberg Kasper	16:38 - 18:50	jäsen/ledamot	
Oksanen Ari	16:38 - 17:43	jäsen/ledamot	§ 81 - 87 (osittain / delvis)
Rauvanto-Eriksson Sari	16:38 - 18:50	jäsen/ledamot	
Petäkoski Pekka	16:38 - 18:50	jäsen/ledamot	
Poissa/ Frånvarande Holmberg Gunilla			
Muu/ Övriga Simelius Kreeta	16:38 - 18:50	nuorisovaltuustojen edustaja/ungdomsfullmäktiges rep.	
Roselius Eric	16:38 - 18:50	esittelijä/föredragande	
Kukkola Jarkko	16:38 - 18:50	esittelijä/föredragande	
Piilo Henna	16:38 - 18:50	esittelijä/föredragande	
Malinen Henna	16:38 - 17:41	asiantuntija/sakkunnig	§ 81 - 87 (osittain / delvis)
Söderholm Dennis	16:38 - 17:41	asiantuntija/sakkunnig	§ 81 - 87 (osittain / delvis)
Korppi Maiju	16:38 - 18:50	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
UnderskriftMartin Andersson
puheenjohtaja
ordförandeMaiju Korppi
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 81 - 95

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollat elektroniskt
justeratPekka Petäkoski
pöytäkirjantarkastajaSari Rissanen
pöytäkirjantarkastaja



protokolljusterareprotokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
18.9.2026 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 18.9.2026.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 81
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 81****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

§ 82

10.09.2026

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 82****Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Pekka Petäkoski ja Sari Rissanen.
Till protokolljusterare valdes Pekka Petäkoski och Sari Rissanen.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 83
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 83

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.
Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutade enhälligt godkänna
föredragningslistan.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 49	05.05.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 84	10.09.2026

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II -asemakaava, kaavaehdotus / Detaljplan för S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, planförslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.05.2026 § 49

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Kiara Pashley,
kiara.pashley(at) sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.01.2026. Kaavatyö on käynnistetty kaavoitusohjelman 2026–2028 perusteella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 1 mielipide ja 3 lausuntoa sen nähtävillä olon aikana.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kaupan yksikön rakentaminen kasvavaan Söderkullaan ja luoda edellytykset palvelujen laajentamiselle Söderkullan keskustassa.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Kunnan strategian 2026–2030 mukaisesti yritystonttivarantoa lisätään Uuden Porvoontie kaupan korttelin kaavoituksella. Kaavoitus tukee myös yritysystävällisen ja palvelusuuntautuneen yhteistyön periaatetta kunnan ja yritysten yhteistyössä ja edistää kestäväillä liikumistavoilla saavutettavien palveluiden muodostumista. Lisäksi lähivirkistysalueiden ja kuntakeskuksen lähiluonnon säilyminen varmistetaan kaavoituksella. Asemakaavatyö luo edellytykset uuden palvelun tarjoamiseen Söderkullassa ja edistää hyvää kaupunkikuvaa.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kauppakorttelin sekä uuden lähivirkistysalueen toteuttaminen Uuden Porvoontien varteen Söderkullan keskustaan. Uuteen kauppakortteliin on mahdollista rakentaa kaksi uutta kaupan yksikköä, yhteensä 4 400 k-m² (2 900+1 500).



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 49	05.05.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 84	10.09.2026

Asemakaavalla tutkitaan liikennevirtojen ja liikenneturvallisuuden kehittämistä Liiketien ja Uuden Porvoontien risteysalueella.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo,
- Keravan- / Sipoon Energia Oy ja
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää asettaa S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II asemakaavan 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 S29 Detaljplan för Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II i enlighet med lagen om områdesanvändning 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 49	05.05.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 84	10.09.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 84

1109/10.02.03/2025

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

Kaavoitusprosessin vaihe

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II luonnos oli nähtävillä 14.5.–15.6.2026 välisen ajan ja siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 0 mielipidettä. Vastineet lausuntoihin on kaavaehdotuksen liitteenä.

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

Kaavaehdotus

Ehdotusvaiheessa asemakaavaan tehdyt muutokset ovat olleet pääosin vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä.

Asemakaavaselistusta on päivitetty erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta. Selostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla, ja lisäksi alueen liikenteellisiä vaikutuksia sekä vaikutuksia muun muassa vesistöön on tarkasteltu aiempaa kattavammin.

Kuntataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alue rajautuu nykyiseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä katuverkkoon, minkä vuoksi tarvittavan infrastruktuurin rakentamiskustannukset ovat kohtuulliset. Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia kunnallistekniikan, katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta. Alueen tontinmyynnistä saatavien tulojen arvioidaan kattavan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Rakentamisen toteuduttua alue tuottaa kunnalle tuloja muun muassa kiinteistö- ja kunnallisverotuloina sekä vesihuollon liittymis-, perus- ja käyttömaksuina.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristönvalvontaviranomainen



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 49	05.05.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 84	10.09.2026

- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Helsingin seudun liikenne
- Keravan Energia Oy/Sipoon Energia
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II asemakaava-aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, 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

Merkittiin, että liitteeseen 1 tehtiin tekninen korjaus.

Antecknades att en teknisk korrigerings gjordes i bilaga 1.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 49	05.05.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 84	10.09.2026

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta-, merkinnät- ja määräykset
- Liite Bilaga 3 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 4 - Asemakaavakartan pienennös
- Liite Bilaga 5 - Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite Bilaga 6 - Havainnekuva
- Liite Bilaga 7 - Asemakaavan seurantalomake
- Liite Bilaga 8 - Luontoselvitys
- Liite Bilaga 9 - Liikenneselvitys
- Liite Bilaga 10 - Aloitusvaiheen vastineraportti
- Liite Bilaga 11 - Valmisteluvaiheen vastineraportti



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

E6 Söderkullan pelastusasema, hyväksyminen / E6 Söderkulla räddningsstation, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 54

Valmistelija / Beredare: Kaavoitussuunnittelija / Planläggningsplanerare
Henna Malinen, henna.malinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.5.2023. Aloitusvaiheen jälkeen on käyty neuvotteluja eri viranomaisten kanssa, ja suunnittelua on edistetty tiiviissä yhteistyössä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa.

Kaavatyön tavoitteet

Söderkullan pelastusaseman asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan uuden pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen Söderkullaan. Asemakaavalla mahdollistetaan riittävä pelastuspalveluiden turvallisuustaso kunnan kasvaessa. Kaava laaditaan joustavaksi mahdollistaen alueen käyttö myös teollisuus- ja varastotoimintojen alueena, mikäli pelastustoimen tarpeet muuttuisivat eikä pelastusasemahanke toteutuisikaan kaavoitettavalla tontilla. Kaavalla mahdollistetaan ensisijaisesti pelastusaseman rakentaminen ja toissijaisesti teollisuus- tai varastotoimintaa.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Söderkullan pelastusaseman suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan eteläpuolella lähellä Porvoon moottoritien ja Kalkkirannantien risteystä. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Suunnittelualue on suurimmaksi osin Sipoon kunnan omistuksessa lukuun ottamatta valtion yleistä tiealuetta.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus-, varasto, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TET), suojaviheraluetta



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

(EV) sekä yleisen tien aluetta (LT). Rakennusoikeus (2000 k-m²) osoitetaan TET-korttelialueelle, ja rakennuksen voi toteuttaa enintään kaksikerroksisena.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan pelastusaseman asemakaavan, kaava E6, 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 Söderkulla räddningsstation, plan E6, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026 § 62

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa. Lausunnot ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen ja kunnan toimialojen sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin. Lisäksi kaavaehdotukseen on laadittu liittymän toimivuustarkastelu, täydentävä lepakkoselvitys sekä hulevesiselvitys. Pelastusaseman korttelialueen merkintä on muutettu vaihtoehtoista teollisuus- ja varastokäyttöä mahdollistavasta TET-merkinnästä vain yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET-merkinnällä. Kaavaselistusta on täydennetty.

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaava mahdollistaa pelastusaseman rakentamisen Söderkullan taajaman ja hyvien tieyhteyksien välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen laajuus on n. 3,6 ha. Noin 1,4 ha kaava-alueesta on suojaviheraluetta ja 1,6 ha yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, jolle on osoitettu 1500 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin tehokkuus on 0,10 ja kaavan aluetehokkuus 0,04.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Itä-Uudenmaan pelastustoimi
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

- Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta
- Sipoon kunnan ympäristönsuojelu
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaavan ehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttöjaosto esittää lisäksi, että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation läggs fram i enlighet med § 65 i lagen om områdesanvändning och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 15.06.2026 § 165

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että:

- E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaavan ehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville.
- kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään mahdollisia teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

====

Kommunstyrelsen beslutar att

- planförslaget för E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation läggs fram i enlighet med § 65 i lagen om områdesanvändning och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen.
- behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att göra eventuella tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Kunnanhallitus valtuutti yhdyskuntajohtaja Eric Roseliuksen tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia liitteeseen 4 kaavakartan nimistön osalta, mikäli niissä on korjattavaa.

====



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

Kommunstyrelsen befullmäktigade samhällsdirektör Eric Roselius att göra nödvändiga tekniska korrigeringar i bilaga 4 gällande namnbeståndet i plankartan, om det upptäcks felaktiga namn.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

=====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 85

700/10.02.03/2023

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Söderkullan pelastusaseman asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.6.2026–24.8.2026. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Lupa- ja valvontavirasto, Sipoon Energia, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Porvoon museo, Uudenmaan liitto, Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta sekä Uudenmaan elinvoimakeskus. Näistä Sipoon Energialla, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaostolla, Porvoon museolla ja Uudenmaan liitolla ei ollut huomautettavaa. Lisäksi pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta, jotka eivät jättäneet lausuntoa: Sipoon Vesi -liikelaitos, Keski-Uusimaan vesi, Itä-Uudenmaan hyvinvointialue, Väylävirasto, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL), Sipoon luonnonsuojelijat, Sipoon kunnan ympäristönsuojelu ja Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei saapunut määräaikaan mennessä. Ehdotuksesta kerätty palaute ja vastineet ovat liitteenä. Saadun palautteen pohjalta kaava-aineistoa on täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä aineisto.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava on pysynyt teknisiä korjauksia lukuun ottamatta kaavaehdotuksen (2.6.2026) kaltaisena.

Asemakaavaehdotuksen aineistoon on saadun palautteen perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavamääräyksiä on täydennetty melun, kasvillisuuden ja suojaviheralueen hoidon ja ajoneuvoliittymän käytön osalta.
- Kaavaselostukseen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

1. hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin sekä
2. esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1. godkänna bemötandena till utlåtanden om förslaget samt
2. föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

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.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	05.06.2024
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 62	02.06.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 165	15.06.2026
Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen	§ 85	10.09.2026

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaavaehdotus / Planförslaget för E6 detaljplan för Söderkulla räddningsstation

Liite Bilaga 2 - E6 Asemakaavan selostus, ehdotus / E6 Beskrivning av detaljplanen, förslag

Liite Bilaga 3 - Selostuksen liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Program för deltagande och bedömning

Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 2 Kaavakartta

Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 4 Asemakaavan seurantalomake, fi-sve

Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 5 Luontoselvitykset 2023-2025

Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 6 Liikenteen toimivuustarkastelu

Liite Bilaga 9 - Selostuksen liite 7 Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto 2024 ja liitekartat

Liite Bilaga 10 - Selostuksen liite 8 Hulevesiselvitys ja liitekartat

Liite Bilaga 11 - Selostuksen liite 9 Vuorovaikutusraportti



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 86
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Elinkeinopalveluiden ajankohtaiset asiat / Näringslivstjänsternas aktuella ärenden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 86

Elinvoimapäällikkö antaa jaostolle 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 merkitsi asian tiedoksi.
Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 87

10.09.2026

Matkailun kehittämissuunnitelma / Utvecklingsplan för turismen

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 87

788/14.02.00/2026

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

Elinvoimapäällikkö esittelee maankäyttö- ja elinkeinojaostolle matkailun kehittämissuunnitelman ja pyytää jaoston näkemyksiä suunnitelmasta. Kerättyjen kommenttien pohjalta matkailun kehittämissuunnitelma valmistellaan seuraavaan maankäyttö- ja elinkeinojaoston kokoukseen päätettäväksi.

Matkailun kehittämissuunnitelma on Sipoon kunnan elinkeino-ohjelman (valtuusto 17.03.2025/Pykälä 34) alainen kehittämissuunnitelma. Sipoon kunnan matkailun kehittämissuunnitelma on laadittu tukemaan kunnan elinvoiman vahvistamista, matkailuelinkeinon kehittymistä ja kasvua sekä Sipoon vetovoimaisuuden kehittymistä.

Matkailun kehittämissuunnitelma on laadittu viranhaltijavetoisesti mutta valmistelussa on ollut mukana FCG (Finnish Consulting Group), joka osallistui myös elinkeino-ohjelman valmistelutyöhön. Osana kehittämissuunnitelman laadintaa on järjestetty kaksi matkailutoimijoille, kuntalaisille ja päättäjille suunnattua työpajaa. Ensimmäinen tilaisuus järjestettiin 3.10.2024 osana elinkeino-ohjelman valmistelua ja toinen työpajatilaisuus järjestettiin 19.03.2026.

Työpajojen ja tilaisuuksien tuottama sisältö on linkitetty tiiviiksi osaksi matkailun kehittämissuunnitelmaa ja sen painotuksia määriteltäessä. Kyseinen suunnitelma on Sipoon kunnan ensimmäinen matkailun kehittämisen suunnitelma.

Matkailusuunnitelman tavoitteena on määritellä painopistealueita ja toimenpiteitä Sipoon kunnan matkailun edistämisen työn ja päätöksenteon tueksi. Suunnitelma toimii kunnan matkailun kehittämisen strategisena työkaluna ja ohjaa kunnan sekä sidosryhmien yhteistyötä matkailun edistämisessä.

Elinvoiman ja matkailuelinkeinon kehittymisen lisäksi matkailulla on myös oma roolinsa kuntamielikuvan muodostumisessa niin kansallisesti kuin maakuvan muodostumisessa kansainvälisesti. Suunnitelmassa määritellään matkailun nykytilanne, kehittämisen kärjet ja painopisteet, kohderyhmät- ja markkinat, kehittämisen tahtotila sekä keskeiset toimenpiteet, mittarit ja resurssit kehittämistyölle.

Sipoon matkailun visioksi on määritelty, että Sipoo on pääkaupunkiseudun kupeen elämyksellinen lähimatkailukohde, jossa meri, luonto ja



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 87

10.09.2026

kulttuuriperintö kohtaavat toisensa kestävästi ympäri vuoden. Sipoon kunnan missiona on suunnitelman mukaisesti edistää matkailua kehittämällä laadukkaita, saavutettavia ja kestäviä elämyksiä, jotka hyödyntävät alueen ainutlaatuista luontoa ja paikallista kulttuuria, vahvistaen kunnan elinvoimaa. Matkailun arvoiksi on muodostettu yhteistyö, saavutettavuus, kestävyys, elämyksellisyys ja paikallisuus.

Matkailuelinkeinolla on merkittävä rooli osana kunnan elinkeinorakennetta, työllisyyttä sekä vetovoimaa ja tunnettuutta. Sipoolle erinomainen sijainti aivan pääkaupunkiseudun kupeessa, matkailun kehittämisen osalta luonnon läheisyyttä hyödynnetään erityisesti Sipoonkorven kansallispuiston ja saariston avulla. Lisäksi Sipoossa on tunnistettu kulttuurimatkailuun liittyviä toimijoita ja alueita sekä tapahtumien tuoma vetovoima kunnalle.

Kehittämissuunnitelmassa painotetaan erityisesti seuraavia osa-alueita:

- Reittien ja matkaketjujen kehittäminen
- Matkailuverkoston toiminnan vakiinnuttaminen ja kehittäminen
- Markkinoinnin, tuotteistamisen ja tunnettuuden kehittäminen

Matkailusuunnitelman toimeenpanossa on syytä huomioida, että matkailun kehittämistyöhön on kunnassa varattu noin 0,2-0,3 henkilötyövuotta. Matkailun kehittämistyöstä vastaa elinkeinopalvelut, joka on osa elinvoiman tulosityksikköä. Matkailun kehittämistyö on osa elinvoimapäällikön sekä yrityskoordinaattorin työnkuva.

Sipoon kunnan hallintosäännön 6. luvun, 27 §:n mukaisesti Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää elinkeino-ohjelman alaisista suunnitelmista.

Matkailun kehittämissuunnitelma on voimassa toistaiseksi.

Luonnos matkailun kehittämissuunnitelmasta on löydettävissä maankäyttö- ja elinkeinojaoston jäsenille kokouksen lisämateriaaleista.

Esittelijä / Föredragande Elinvoimapäällikkö / Livskraftschef Piilo Henna

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsee asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknar ärendet för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto merkitsi asian tiedoksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen antecknade ärendet för kännedom.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

8/2026

24

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 87
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 88
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Rakentamisvelvoitteen (ehdollinen) pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen Bastukärrissä, kortteli 703 tontti 1, 753-421-0007-0315 (Rekkatie 5), Terrieri Kiinteistöt Ky perustettavan yhtiön lukuun / (Villkorlig) förlängning av byggnadsskyldighet för och samtycke till vidareöverlåtelse av en obebyggd tomt i Bastukärr, kvarter 703, tomt 1, 753-421-0007-0315 (Långtradarvägen 5), till Terrieri Kiinteistöt Ky för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 88

720/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi, Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on päättänyt myydä kunnanhallituksen 20.6.2022 § 231 päätöksen mukaisesti Bastukärrin asemakaavan mukaisen tontin 1 korttelissa 703 (uusi korttelitunnus K34003, osoite Rekkatie 5, kiinteistötunnus 753-421-0007-0315) Logistic Contractor Finland Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Logistic Contractor Finland Oy ("LC") omistaa Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 (3303529-3), joka taas omistaa kyseisen tontin Sipoon Bastukärrissä.

Tontin pinta-ala on noin 19 373 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 9686 k-m² (e = 0.50). Tontti on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Tontin kauppakirja on allekirjoitettu 26.9.2022 ja alkuperäiseen kauppakirjaan kirjattu rakentamisvelvoitteen määräaika on ollut kolme (3) vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta. Kunnanhallitus on päätöksellä 10.3.2025 § 75 päättänyt pidentää Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5:n rakentamisvelvoitetta 26.9.2026 asti ja asiasta on allekirjoitettu erillinen sopimus (Sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä). Tonttia ei ole vielääkään rakennettu eikä rakentamista ole myöskään aloitettu.

Nyt LC on neuvotellut S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman Terrieri Kiinteistöt Ky -rahaston ("Terrieri", 2944268-9) kanssa yhteistyöstä, jossa Terrieri ostaa kyseisen rakentamattoman tontin enimmillään alkuperäistä tontin kauppahintaa vastaavalla summalla LC:ltä. Alkuperäiseen kauppakirjaan on kirjattu vallintarajoitus -ehto, minkä mukaan ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta tonttia rakentamattomana muulle kuin Sipoon kunnan hyväksymälle uudelle ostajalle. Lisäksi jatkoluovutusasiakirjaan tulee ottaa alkuperäisen 26.9.2022 kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Terrieri Kiinteistöt Ky) sitovina.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 88

10.09.2026

Lisäksi Sipoon kunta omistaa kaksi tonttia Rekkatie 5 vieressä, osoitteissa Rekkatie 3 ja Rekkatie 1. Terrieri on osana yhteistyötä tunnistanut, että alueella olisi potentiaalia tavoitella Rekkatie 5 laajempaa hankekokonaisuutta. Markkinointimateriaalin tekemiseksi ja vuokralaisneuvotteluiden edistämiseksi, Terrieri pyytää Sipoon kuntaa myöntämään sille varauksen edellä mainituille (Rekkatie 3 ja Rekkatie 1) tonteille määräajaksi.

Logistic Contractor Finland Oy:n emoyhtiö on päättänyt lopettaa Suomen toimiston. Suomi-yhtiö jää edelleen toimintaan, mutta sitä tullaan hallinnoimaan Ruotsista käsin. Sipoon kunnan ja tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkainta pidentää uudelleen rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä (1) vuodella (26.9.2027 asti) ja samalla antaa suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutuksesta Terrieri Kiinteistöt Ky:lle enimmillään alkuperäistä tontin kauppahintaa vastaavalla. Rakentamisvelvoitteen pidentäminen on ehdollinen sille, että kiinteistö on siirtynyt uuden omistajan omistukseen ennen kuin uusi sopimus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä voidaan allekirjoittaa Sipoon kunnan ja kiinteistön uuden omistajan välillä. Lisäksi jatkoluovutusasiakirjaan tulee ottaa alkuperäisen 26.9.2022 kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Terrieri Kiinteistöt Ky) sitovina. Jos hanke etenee Terrierin esittämässä aikataulussa, voidaan rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidentää erillisellä päätöksellä yhdellä lisävuodella (1 v + 1 v malli) eli 26.9.2028 asti.

Lisäksi Bastukärrin alueen kokonaisvaltaisen kehityksen kannalta on järkevää antaa Terrierille varaus viereisille Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonteille loppu vuodeksi 2026 (ns. "suullinen suunnitteluvaraus" 31.12.2026 asti). Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonttienluovutuksesta neuvotellaan syksyn 2026 aikana ja näistä tonteista tehdään myöhemmin erillinen luovutuspäätös kunnanhallintosäännön mukaisesti, jos Terrieri on halukas ostamaan viereiset tontit laajemmalle hankekokonaisuudelle.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 (eli Logistic Contractor Finland Oy:n omistama yhtiö) saa luovuttaa rakentamattoman tontin 753-421-0007-0315 (osoite Rekkatie 5) edelleen S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman Terrieri Kiinteistöt Ky:lle (Terrierille, 2944268-9) tai Terrieri Kiinteistöt Ky perustettavan yhtiön lukuun korkeintaan alkuperäiseen kauppahintaan 871 830 euroa. Lisäksi jatkoluovutusasiakirjaan tulee ottaa alkuperäisen 26.9.2022 kauppakirjan mukaiset ehdot kiinteistön uutta omistajaa (Terrieri Kiinteistöt Ky) sitovina. Rekkatie 5 tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään 26.9.2027 asti erillisellä sopimuksella (sopimusluonnos liitteenä). Rakentamisvelvoitteen pidentäminen on ehdollinen sille, että kiinteistö on



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 88

10.09.2026

siirtynyt uuden omistajan omistukseen ennen kuin uusi sopimus rakentamisveloitteen pidentämisestä voidaan allekirjoittaa Sipoon kunnan ja kiinteistön uuden omistajan välillä. Terrieri tai sen lukuun perustettava yhtiö ottaa vastatakseen sopimussakon rakentamisveloitteen laiminlyöntiin sekä muut alkuperäisen kauppakirjan mukaiset ehdot, kun tontti on siirtynyt heidän omistukseensa. Siihen saakka sopimussakoista ja muista alkuperäisen kauppakirjan mukaisista ehdoista vastaa Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5.

Edellä mainitusta rakentamisveloitteen määrääjän pidentämisestä laaditaan erillinen sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 16.11.2026 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa rakentamisveloitetta koskevalta osin ja alkuperäisen allekirjoitetun (26.9.2022) kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään rakentamisveloitteen pidentämisestä 26.9.2028 asti (1 v + 1 v malli), mikäli hanke on edennyt uuden omistajan esittämässä aikataulussa.

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

Lisäksi Sipoon kunta antaa Terrierille varauksen viereisille Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonteille loppu vuodeksi 2026 (ns. "suullinen suunnitteluvaraus" 31.12.2026 asti). Rekkatie 3 ja Rekkatie 1 tonttienluovutuksesta neuvotellaan syksyn 2026 aikana ja näistä tonteista tehdään myöhemmin erillinen luovutus päätös kunnan hallintosäännön mukaisesti, jos Terrieri on halukas ostamaan/vuokraamaan viereiset tontit laajemmalle hankekokonaisuudelle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ger sitt samtycke till att Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 (dvs. bolag ägt av Logistic Contractor Finland Oy) får överlåta den obebyggda tomten 753-421-0007-0315 (Långtradarvägen 5) vidare till Terrieri Kiinteistöt Ky (2944268-9) som förvaltas av S-Pankki Rahastoyhtiö Oy eller till Terrieri Kiinteistöt Ky för ett under bildning varande bolags räkning till högst den ursprungliga köpesumman på 871 830 euro. Därtill ska handlingen om vidareöverlåtelsen innehålla villkoren i det ursprungliga köpebrevet 26.9.2022 så att de binder den nya ägaren (Terrieri Kiinteistöt Ky).

Byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 5 förlängs till 26.9.2027 med ett separat avtal (avtalsutkastet finns som bilaga). Villkoret för förlängning av byggnadsskyldigheten är att fastigheten har övergått till den nya ägarens ägo innan ett nytt avtal om förlängning av byggnadsskyldigheten kan ingås mellan Sibbo kommun och fastighetens nya ägare. Terrieri Kiinteistöt Ky eller det under bildning varande bolaget övertar avtalsvitet för försummelse av byggnadsskyldigheten och övriga villkor i det ursprungliga köpebrevet efter att tomten har övergått till



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 88

10.09.2026

bolagets ägo. Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 ansvarar för avtalsvitet och övriga villkor i det ursprungliga köpebrevet tills överlåtelsen.

Ett separat avtal utarbetas om förlängningen av den ovannämnda byggnadsskyldigheten. Avtalet ska undertecknas senast 16.11.2026. I annat fall upphör detta beslut att gälla byggnadsskyldigheten, och avtalsvitet i det ursprungliga köpebrevet (26.9.2022) förfaller till betalning enligt köpebrevets villkor.

Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av byggnadsskyldigheten till 26.9.2028 (1 år + 1 år), om projektet har framskridit enligt den tidtabell som den nya ägaren har presenterat.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet om förlängning av byggnadsskyldigheten enligt bilagan och vid behov göra tekniska korrigeringar i det.

Därtill reserverar Sibbo kommun de intilliggande tomterna Långtradarvägen 3 och Långtradarvägen 1 för Terrieri Kiinteistöt Ky till slutet av år 2026 (en s.k. "muntlig planeringsreservering" till 31.12.2026). Parterna förhandlar om överlåtelsen av tomterna Långtradarvägen 3 och Långtradarvägen 1 under hösten 2026, och ett separat beslut om överlåtelse av dessa tomter fattas senare i enlighet med förvaltningsstadgan om Terrieri Kiinteistöt Ky är intresserad av att köpa/arrendera de intilliggande tomterna för en större projekthelhet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Ennen tämän asian käsittelyä pidettiin kokoustauko klo 18.01–18.08.

Innan ärendets behandling hölls en paus i sammanträdet kl. 18.01–18.08.

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 - Rekkatien tontit, Bastukärr

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Rekkatie 1,3 ja 5 tontit

Liite Bilaga 3 - Sopimusluonnos_2026 Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ehdollinen Terrieri, Rekkatie 5



Sipoon kunta / Sibbo kommun

8/2026

29

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 88
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 89
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-421-0007-0310, Pynnönen International Ltd Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelsen i fastigheten 753-421-0007-0310, Pynnönen International Ltd Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 89

394/10.00.02.02/2021

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

Taustaa

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 29.3.2021 § 107 vuokrannut 29.9.2021 alkaen tontin 753-421-0007-0310 Bastukärren työpaikka-alueelta Pynnönen International Ltd Oy:lle. Maanvuokrasopimukseen (liite 1) sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvä sopimussakko.

Vuokralainen haki 10.6.2024 rakentamisvelvoitteen pidentämistä. Vuokralaiselle myönnettiin kunnanhallituksen päätöksellä 9.9.2024 § 235 kahden vuoden pidennyksen rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä solmittiin 14.11.2024 (liite 2). Nykyinen rakentamisvelvoitteen määräaika umpeutuu 29.9.2026.

Rakentamisvelvoitteen ehto maanvuokrasopimuksessa

Maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa loppukatselmuksen, jolla kaikki suunnitellut teollisuusrakennukset ovat joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokranantaja voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin sopimussakkona 10 % tontin allekirjoitushetken kauppahinnasta eli 67 200 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli maanvuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen sitä seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämiseksi

Vuokralainen jätti kattavan ja yksityiskohtaisen hakemuksen 17.8.2026 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamista kahdella vuodella (liite 3). Hakija on hakemuksessaan vedonnut.. Aktiiviset rahoitukseen liittyvät



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 89

10.09.2026

keskustelut ovat parhaillaan käynnissä. Pynnönen International Ltd Oy:lla on voimassa oleva hanketta koskeva aiesopimus (allekirjoitettu 24.3.2025) CHEP Scandinavia B.V.:n (suomen sivuliike) kanssa.

Perusteluna määräajan jatkamiselle vuokralainen on esittänyt rakennushankkeen rahoituksen neuvotteluihin liittyvät haasteet, jotka johtuvat hankalasta suhdanteesta alalla. Vuokralainen on myös nostanut esille hakemuksessaan, että tontilla on jo suoritettu esirakentamista (maanrakennusta ja tasaustöitä).

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää, että Pynnönen International Ltd Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään yhdellä vuodella 29.9.2027 asti ja sopimussakkoa siirretään rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 29.9.2028 asti ja sopimussakon siirtämisestä rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä vastaavilta osin, mikäli hanke on 29.9.2027 mennessä Pynnönen International Ltd Oy:n esittämässä aikataulussa.

Mikäli asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia rakennuksia ei ole hyväksytty käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta 29.9.2027 mennessä, kunta perii Pynnönen International Ltd Oy:ltä täyden sopimussakon, yhteensä 67 200 euroa jatkettun rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä, ellei tonttipäällikkö ole myöntänyt erillisellä päätöksellä lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus on allekirjoitettava 30.11.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta ja maanvuokrasopimuksen mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Tällä päätöksellä oikeutetaan kunta myös perimään tarvittaessa muutkin rakentamisvelvoitteeseen liittyvän sopimussakon osaerät. Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 29.9.2027 ja 29.9.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 67 000 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään maanvuokrasopimuksen mukaisesti 201 000 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att förlänga Pynnönen International Ltd Oy:s byggnadsförpliktelsen med ett år till den 29.9.2027 och avtalsvitet senareläggs till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om en förlängning av tidsfristen till den 29.9.2028 och om senareläggning av avtalsvite till de delar som motsvarar förlängningen av tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om projektet senast



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 89

10.09.2026

den 29.9.2027 framskrider enligt den tidtabell som Pynnönen International Ltd Oy har presenterat.

Om byggnaderna enligt detaljplanen och de godkända ritningarna inte har godkänts för ibruktagande av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 29.9.2027, uppbär kommunen av Pynnönen International Ltd Oy fullt avtalsvite om sammanlagt 67 200 euro efter utgången av den förlängda tidsfristen för byggnadsförpliktelsen, om inte tomtchefen genom ett separat beslut har beviljat tilläggstid för att fullgöra byggnadsförpliktelsen.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt bilagan samt vid behov göra tekniska korrigeringar i det. Avtalet ska undertecknas senast den 30.11.2026. I annat fall förfaller detta beslut utan särskilt meddelande och det avtalsvite som anges i markarrendeavtalet förfaller till betalning.

Genom detta beslut ges kommunen även rätt att vid behov uppbära de övriga delarna av avtalsvitet som hänför sig till byggnadsförpliktelsen. Nästa delposter av avtalsvitet förfaller den 29.9.2027 och den 29.9.2028. Efter respektive tidsfrists utgång uppbär kommunen ett avtalsvite om 67 000 euro för varje överskriden tidsfrist.

Avtalsvitet kan således uppgå till högst 201 000 euro i enlighet med markarrendeavtalet, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

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 - Pynnönen International Ltd Oy_hakemus rakentamisvelvoitteen jatkamisesta 17.8.2026

Liite Bilaga 2 - Maanvuokrasopimus 29.9.2021 Pynnönen International Ltd Oy

Liite Bilaga 3 - Rakentamisvelvoitesopimusluonnos Pynnönen International Ltd Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 90
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, kiinteistö 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA Sipoonlahden liikealueella, Arctic Trucks Finland Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse och uttag av avtalsvite, fastigheten 753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA i Sibbovikens företagspark, Arctic Trucks Finland Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 90

728/10.00.00/2026

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

Taustaa

Sipoon kunta on myynyt 15.10.2010 Arctic Trucks Finland Oy:lle (jäljempänä "ATF") noin 3000 m² suuruisen määräalan Kallbäckissä sijaitsevasta kiinteistöstä 753-414-0003-0104 SANDBACKA (nykyisin LILL SANDBACKA). Tämän jälkeen kunta on myynyt 8.1.2019 jo aiemmin myydyn määräalan vierestä toisen noin 3628 m² suuruisen määräalan ATF:lle. Sittemmin kunta on vielä lisäksi myynyt 5.11.2025 noin 396 m² suuruisen määräalan (rakennuspaikan ulkopuolista aluetta) kiinteistöstä 753-414-0003-0104 SANDBACKA.

Tehdyt kaupat ja keskeisimmät ehdot

15.10.2010 allekirjoitettu kauppakirja (liite 1) ei sisältänyt ehtoa rakentamisvelvoitteesta. Myyty määräala muodosti osan TL 101 korttelia (silloin voimassa olleen Söderkulla 4 - asemakaavan mukaisesti). Vanhassa asemakaavassa tehokkuusluku oli $e = 0.30$. Sittemmin tuo myyty määräala on muodostanut K8 B-asemakaava-alueelta tontin 6, korttelissa 101. Nykyisin asemakaavassa (K8 B) tehokkuusluku on $e = 0.50$.

Ensimmäisen kaupan jälkeen laadittiin myös kiinteistökaupan esisopimus (liite 2) 29.11.2011, jossa sovittiin noin 3000 m² suuruisen määräalan luovutuksesta ATF:lle, kunhan asemakaavamuutos tulisi voimaan, sillä allekirjoitushetkellä luovutettava määräala oli merkitty Söderkulla 4 - asemakaavassa puistoksi eli VP-alueeksi.

8.1.2019 allekirjoitettiin kauppakirja (liite 3), jolla kunta myi noin 3628 m² suuruisen määräalan (tontti 7, kortteli 101) kiinteistöstä 753-414-0003-0104 SANDBACKA. Aiemmin allekirjoitettu esisopimus liittyi tähän luovutukseen, mutta siihen sisällytettiin myöskin rakennuspaikan ulkopuolista aluetta (noin 628 m²). Kauppakirja sisälsi ehdon rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvän sopimussakon. Tässä kaupassa myyty tontti liitettiin myöhemmin osaksi asemakaavan mukaista tonttia 6. Nämä kaksi tonttia muodostavat nykyisin yhden kiinteistön (753-414-0003-0148 LILL SANDBACKA).

Rakentamisvelvoite



Ensimmäiseen 15.10.2010 myytyyn tonttiin (tontti 6, kortteli 101) ei sisällynyt ehtoa rakentamisvelvoitteesta tai siihen liittyvästä sopimussakosta. Tontille on rakennettu vuonna 2011 valmistunut teollisuushalli kooltaan 565 km². Tämän tontin osalta asia on riidaton.

Toiseen 8.1.2019 myytyyn tonttiin (tontti 7, kortteli 101) sisältyi ehto rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta. Tälle myydylle tontille ei ole rakennettu eikä rakennuslupaa teollisuusrakennukselle ole haettu. Tämän tontin määräaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on ollut 8.1.2022.

Kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan ostajan sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennuksen tulee olla siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty. Myyjä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaikaa.

Sopimussakko

Alkuperäisen määräajan päättyessä jo 8.1.2022 ja uuden kirjallisesti annetun määräajan (18.8.2026) päättyttyä, voidaan todeta että rakentamisvelvoitetta ei olla täytetty. Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin liittyvä sopimussakko tulee periä ostajalta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Sopimussakko on 10 % kauppahinnasta eli 11 034,72 euroa määräajan umpeuduttua ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta. Myyjä voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä tai, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

ATF:n kanssa ei ole sovittu rakentamisvelvoitteen pidentämisestä sopimuksella.

Rakentamisvelvoitteen käsittely

ATF:ää on lähestytty 2024 vuoden alussa rakentamisvelvoitteen tiimoilta, jolloin kysytty tilannekatsausta asiaan. ATF haki alkukeskustelujen jälkeen lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi vuoden 2024 alussa. Kunnalta oltiin uudelleen yhteydessä asian tiimoilta syksyllä 2024.

Kunnanhallitus päätti myöntää päätöksellään 16.6.2025 § 229 yhden vuoden lisääjän (16.8.2026 asti) ja samalla valtuutti tonttipäällikön päättämään yhdestä lisävuodesta (16.8.2027 asti). Päätöksen mukaan rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva sopimus tuli allekirjoittaa viimeistään 31.9.2025, muussa tapauksessa päätös raukeaisi ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyisi maksettavaksi. Kyseistä sopimusta ei ole allekirjoitettu tähän päivään mennessä (31.8.2026).



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 90

10.09.2026

Kunta lähetti 18.2.2026 sähköpostiviestin takarajasta rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, jossa velvoitteen suorittamiseksi annettiin kuusi (6) kuukautta aikaa, uuden ja viimeisimmän määräajan ollessa 18.8.2026. Samanlainen takaraja (6 kk) annettiin myös muille vastaavanlaisille tapauksille joilla ei oltu sopimuksenvaraisesti myönnetty lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, ja tällä pyrittiin aktivoimaan viimeisen kerran kunnalta tontin ostaneita ennen kuin järeämpiin keinoihin tarvitsisi ryhtyä.

Rauenneen päätöksen jälkeen ATF:n kanssa on tavattu 25.2.2026 sekä 29.4.2026, joissa keskusteltu tonttikauppojen historiaa ja niiden ehtoja.

Yhteenveto

Kunnalla olisi kauppakirjan ehtojen mukaisesti oikeus periä sopimussakon täysimääräisenä (33 104,16 euroa) johtuen siitä, että virallinen rakentamisvelvoitteen määräpäivä on umpeutunut 8.1.2022 eli melkein 4 vuotta sitten. Kunta on kuitenkin antanut ATF:lle kirjallisen, sähköpostilla annetun määräajan (18.8.2026) rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, joten sopimussakkoa määriteltäessä otetaan huomioon aiemmin annettu määräaika. Näin ollen, rakentamisvelvoitteen määräaika ja siihen liittyvän sopimussakon täytänpano katsotaan alkavan 18.8.2026 alkaen. Kunnalla on siis oikeus välittömästi periä sopimussakkona 11 034,72 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman. Seuraavan 12 kuukauden kauden määräaika ja seuraava sopimussakon kynnyks on täten 18.8.2027 ja viimeinen 12 kuukauden kauden määräaika, jolloin sopimussakon osaerä voi tulla maksuun on 18.8.2028.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää periä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 11 034,72 euroa. Tällä päätöksellä oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osaerät, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kauppakirjan ja kirjallisesti annetussa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 18.8.2027 ja 18.8.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 11 034,72 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan mukaisesti 33 104,16 euroa riippuen, milloin rakentamisvelvoite täytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 11 034,72 euro på grund av försummelse av byggnadsförpliktelsen. Genom detta beslut ges kommunen även rätt att vid behov ta ut de övriga delarna av avtalsvitet, om byggnadsförpliktelsen inte har fullgjorts inom den tidsfrist som fastställts i köpebrevet och senare skriftligen.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 90
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Följande delposter av avtalsvitet förfaller den 18.8.2027 och den 18.8.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 11 034,72 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 33 104,16 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

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 - Kauppakirja 15.10.2010 Arctic Trucks Finland Oy

Liite Bilaga 2 - Esisopimus 29.3.2011 Arctic Trucks Finland Oy

Liite Bilaga 3 - Kauppakirja 8.1.2019 Arctic Trucks Finland Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 91
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Maanvuokrasopimuksen purkaminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 122 tontti 3, 753-419-0004-1938, Työpaikkatie 12, TT Estate Oy / Hävning av markarrendeavtal i Sibbovikens företagspark, kvarter 122 tomt 3, 753-419-0004-1938, Arbetsplatsvägen 12, TT Estate Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 91

931/10.00.00/2025

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

Sipoonlahden liikealueella oleva asemakaavan mukainen tontti 3 korttelissa 122 (uusi korttelitunnus K26122), kiinteistötunnus 753-419-0004-1938, on vuokrattu kunnanhallituksen 6.6.2022 § 207 päätöksen mukaisesti TT Estate Oy:lle. Tontin osalta on allekirjoitettu 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus 28.9.2022 ja vuokra-aika on alkanut kyseisenä päivämääränä. TT Estate Oy:lle on myönnetty kunnanhallituksen 27.10.2025 § 349 päätöksen mukaisesti lisäaikaa rakentamisveloitteen täyttämiseksi 28.9.2026 asti ja asiasta on allekirjoitettu erillinen sopimus. Tonttia ei ole vielä rakennettu eikä tonttia ole lähdetty rakentamaan.

TT Estate Oy on pyytänyt maanvuokrasopimuksen purkamista Sipoon kunnalta ja asian osalta on järjestetty 17.8.2026 koordinaatiokokous yhdessä yrityksen kanssa. Yrityksen mukaan hankkeen markkinointi ei ole vetänyt odotusten mukaisesti, jotta hanke olisi voitu käynnistää. Tontti on edelleen täysin koskematon. Maanvuokrasopimukseen kirjattua rakentamisveloitetta ei ole täytetty eikä myöskään rakentamisveloitetta koskevaa sopimussakkoa ei ole vielä peritty vuokralaiselta. Rakentamisveloitetta koskevaa sopimussakkoa ei peritä TT Estate Oy:lta, jos maanvuokrasopimus puretaan sopimusteitse tämän päätöksen mukaisesti vuoden 2026 aikana.

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

Yrityksen mukaan Q2-Q3/2026 aikana markkina näyttää piristyvän ja se näkyy suoraan yrityksen suuntaan tulevana kiihtyvänä kysyntänä. Jos TT Estate Oy:n hanke lähtee edistymään nopeasti syksyn 2026 aikana, mahdollisesta rakennusveloitteen pidentämisestä tehdään erillinen kunnanhallituksen päätös syksyn 2026 aikana, eikä maanvuokrasopimusta pureta tässä tapauksessa. Vuokralainen on maksanut vuosien 2022–2026 vuokrat allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokralainen on maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 91

10.09.2026

Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen.

Tontti on merkitty K8B asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) ja tontti on lohkottu omaksi kiinteistöiksi 753-419-0004-1938 asemakaavan mukaisesti. Tontin pinta-ala on noin 4854 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 2427 k-me (e = 0.50). Tontin perusvuosivuokra on allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 10 048 €/vuosi (6 % tontin markkina-arvosta vuokraushetkellä) ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta purkaa maanvuokrasopimuksen oheisen liitteen (luonnos maanvuokrasopimuksen päättymisestä) mukaisesti TT Estate Oy:n kanssa koskien noin 4854 m² suuruista kiinteistöä "K122T3" 753-419-0004-1938 Sipoonlahden liikealueella. Voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun sopimus maanvuokrasopimuksen päättymisestä on allekirjoitettu.

Vuokralainen on maksanut vuoden 2026 vuokran kokonaisuudessaan eikä jo maksettuja vuokria (mukaan lukien vuosi 2026) palauteta takaisin vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista maanvuokrasopimuksen purkamiseen liittyen. Rakentamisvelvoitetta koskevaa sopimussakkoa ei peritä TT Estate Oy:lta, jos maanvuokrasopimus puretaan sopimusteitse tämän päätöksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen päättymisestä allekirjoitetaan oheisen liitteen mukainen erillinen sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja maankäyttöasiantuntijat 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 15.12.2026 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Jos TT Estate Oy:n hanke lähtee edistymään nopeasti syksyn 2026 aikana, mahdollisesta rakennusvelvoitteen pidentämisestä tehdään erillinen kunnanhallituksen päätös syksyn 2026 aikana, eikä maanvuokrasopimusta pureta tässä tapauksessa.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun häver markarrendeavtalet med TT Estate Oy som gäller en cirka 4 854 m² stor fastighet "K122T3" 753-419-0004-1938 i Sibbovikens företagspark enligt bilagan (utkast till avtal om hävning av markarrendeavtal). Det gällande markarrendeavtalet upphör att gälla efter att avtalet om hävning av markarrendeavtal har undertecknats.



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 91

10.09.2026

Arrendatorn har betalat årsarrendet för år 2026 i sin helhet, och redan betalda årsarrenden (inklusive för år 2026) återbetalas inte till arrendatorn. Därtill ansvarar arrendatorn för alla kostnader i anslutning till hävning av markarrendeavtalet. TT Estate Oy debiteras inte för avtalsvitet gällande byggnadsskyldigheten om parterna ingår ett avtal om hävning av markarrendeavtalet i enlighet med detta beslut.

Parterna undertecknar ett separat avtal om hävning av markarrendeavtalet enligt bilagan. Tomtchefen och markanvändningsexperterna befullmäktigas att göra nödvändiga tekniska korrigeringar i avtalsutkastet enligt bilagan. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt utkastet till avtal enligt bilagan.

Avtalet om hävning av markarrendeavtalet ska undertecknas senast 15.12.2026, annars upphör detta beslut att gälla. Om TT Estate Oy:s projekt börjar framskrida snabbt under hösten 2026 fattar kommunstyrelsen ett separat beslut om en eventuell förlängning av byggnadsskyldigheten hösten 2026 och i så fall hävs inte 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 - Kartta 753-419-0004-1938 noin 4854 m2, Työpaikkatie 12, Sipoonlahden liikealue

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Työpaikkatie 12, Sipoonlahden liikealue

Liite Bilaga 3 - Sopimusluonnos_2026 maanvuokrasopimuksen päätyminen 753-419-0004-1938, TT Estate Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 92
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteet / Principer för arrendering av kommunägda åkermarksområden

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 92

724/10.00.02.02/2026

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

Taustaa

Sipoon kunnassa ei ole aiemmin ollut käytössä kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteita. Näillä peltovuokrausperiaatteilla pyritään yhtenäistämään Sipoon kunnan omistamien peltojen vuokrauskäytäntöjä ja lisäämään niiden läpinäkyvyyttä ja tunnettavuutta.

Peltovuokrausmenettely

Kunnanhallitus päättää peltoalueiden vuokrausperiaatteista ja Sipoon kunnan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön mukaan tonttipäällikkö päättää kunnan rakentamattomien maa-alueiden vuokraamisesta enintään kymmeneksi (10) vuodeksi. Tonttipäällikkö asettaa peltoalueet vuokratarjouskilpailuun vuokrakausittain. Seuraavan kerran peltohuutokauppa järjestetään arviolta loppuvuodesta 2026.

Vuokrattavista peltoalueista tiedotetaan sipoolaisille viljelijöille lehti-ilmoituksella ja nykyisille vuokralaisille lähetettävällä sähköpostilla.

Peltovuokrauspäätökset tehdään kunnanhallituksen päättämien peltovuokrausperiaatteiden ja vastaanotettujen vuokratarjousten mukaisesti. Kunnalla on myös sellaisia peltoalueita, joita ei voida kilpailuttaa aikaisempien sopimusehtojen, pellon sijainnin tai maankäytön kehittymisen vuoksi, ja joista on voimassa olevat lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja niiden vuokraamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Vuokra-aika ja keskeisimmät ehdot

Pääsääntöisesti peltovuokra-aika on viisi (5) tai kolme (3) vuotta, mutta myös lyhyempiä peltovuokrasopimuksia voidaan solmia tapauskohtaisen harkinnan puitteissa.

Painavista syistä ja tapauskohtaisesti vakiosopimuksen mukaisista ehdoista voidaan poiketa tonttipäällikön erillisellä päätöksellä.

Kunnalla on irtisanomisoikeus kokonaan tai osittain kesken vuokrakauden kirjallisesti. Irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan irtisanomisilmoituksen päivästä. Irtisanomisaika ei kuitenkaan saa astua voimaan satokauden aikana.



Kunnalla on kaavoituksen takia taikka muista maankäytöllisistä syistä, kuten tie- ja puistotöiden, rakennustöiden tai muiden luonteeltaan vastaavien töiden toteuttamiseksi, oikeus pienentää tai rajoittaa vuokra- aluetta. Tällöin pienentynyt pinta-ala huomioidaan vastaavassa suhteessa vuokran määrässä. Jos kunta irtisanoo vuokrasopimuksen edellä mainituista syistä, kunta korvaa menetetyille alueelle kohdistuvat satokauden kulut irtisanomisilmoitukseen asti.

Vuokralainen on velvollinen kunnan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra- alueelle.

Edellä on mainittu muutamia keskeisimpiä peltovuokrasopimuksen ehtoja. Tarkemmat sopimusehdot löytyvät vakiosopimuspohjasta, joka löytyy liitteestä 2.

Tilastoja

Sipoon kunnan omistuksessa on tällä hetkellä noin 158 hehtaaria peltoa ja yleensä kunta vuokraa peltoja kolmen (3) ja viiden (5) vuoden vuokrakausissa.

Päätöksentekoprosessi

Peltoalueiden vuokrausperiaatteista päättää kunnanhallitus. Rakentamattomien maa-alueiden lyhytaikaisista vuokrauksista enintään kymmeneksi vuodeksi päättää tonttipäällikkö. Peltoalueiden vuokrauspäätökset tehdään nyt päätettävien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnan omistamien peltoalueiden vuokraamisessa noudatetaan jatkossa tämän päätöksen mukaisia liitteessä 1 esitettyjä periaatteita sekä liitteessä 2 esitettyjä vakiosopimusehtoja.

Valtuutetaan mittaus- ja kiinteistö-yksikkö tarvittaessa tekemään sopimuspohjaan teknisluonteisia korjauksia.

Kunnanhallitus antaa tonttipäällikölle valtuudet vuokrata yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön mukaisesti peltohuutokaupassa vuokraamatta jääneet ja kunnalle vuokrakauden aikana ostetut pellot erikseen neuvotellulla, vähintään kuitenkin alueittain seuraavalla hinnalla:

- Nikkilä 100 euroa/ha/vuosi
- Söderkulla 100 euroa/ha/vuosi
- Talma 100 euroa/ha/vuosi
- Pohjois-Paippinen 100 euroa/ha/vuosi



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 92

10.09.2026

Painavista syistä ja tapauskohtaisesti vakiosopimuksen mukaisista ehdoista voidaan poiketa tonttipäällikön erillisellä päätöksellä.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att de principer som anges i bilaga 1 till detta beslut samt de standardavtalsvillkor som anges i bilaga 2 framöver ska tillämpas vid utarrendering av kommunens åkerområden.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att vid behov göra tekniska korrigeringar i avtalsmallen.

Kommunstyrelsen befullmäktigas tomtchefen att, i enlighet med verksamhetsstadgan för sektorn Samhälle och miljö, arrendera ut de åkrar som blivit oarrenderade vid åkerauktionen samt de åkrar som kommunen förvärvar under arrendeperioden genom separat förhandling, dock till ett pris som minst motsvarar följande områdesvisa nivåer:

- Nickby 100 euro/ha/år
- Söderkulla 100 euro/ha/år
- Tallmo 100 euro/ha/år
- Norra Paipis 100 euro/ha/år

Avvikelser från villkoren i standardavtalet kan av vägande skäl och från fall till fall beviljas genom ett separat beslut av tomtchefen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med teknisk korrigering.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 93
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Rakentamisvelvoitteen pidentäminen ja sopimussakon periminen, määräalat kiinteistöistä 753-414-0002-0033 ja 753-414-0003-0137, Fisú Pojat Kiinteistöt Oy /

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 93

139/10.00.00/2025

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

Taustaa

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 20.8.2019 § 243 päättänyt myydä noin 5157 m² määräalan kiinteöstä 753-414-0002-0033 TARAPOTTSPARKEN ja noin 241 m² määräalan kiinteöstä 753-414-0003-0137 RUXAS Fisú pojat Kiinteistöt Oy:lle.

Kauppakirja (liite 1) allekirjoitettiin 28.1.2022 ja siihen sisältyi ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta. Tuon ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 15 933 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Rakentamisvelvoitteen aiempi käsittely

Fisúpojat kiinteistöt Oy on 18.12.2024 hakenut määräajan pidentämistä 2-3 vuoden ajaksi, jotta rakentamisvelvoite voidaan täyttää. He ovat aikaisemmassa hakemuksessaan vedonneet korona-ajan haasteisiin ja tarkoituksena on rakentaa alueelle tehdas palvelemaan yrityksen toimintaa.

Kunnanhallitus päätöksellään 10.3.2025 § 74 päätti pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika 28.1.2026 asti, ja samalla valtuutettiin tonttipäällikkö päättämään toisen optiovuoden (28.1.2027 asti) pidentämisestä, edellyttäen että hanke on aikataulussa. Sopimus rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä allekirjoitettiin 6.5.2025, jonka kohdassa 3. määritettiin, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 28.1.2026 mennessä, kunta perii Fisú Pojat Kiinteistöt Oy:ltä täyden sopimussakon 15 933 euroa pidennettyn rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä.

Nykytilanne

Tontille ei ole haettu rakennuslupaa eikä muutoinkaan esirakentamistöitä ole tehty. Puunkaatoa on alueella pienimuotoisesti harjoitettu. Aiemman



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto /
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

§ 93

10.09.2026

kunnanhallituksen päätöksen jälkeen, ei tontilla ole tapahtunut merkittävää edistymistä rakentamisveloitteen täyttämiseksi eikä perusteita myöntää lisää aikaa ole.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää periä rakentamisveloitteen laiminlyönnistä johtuen sopimussakkona 15 933 euroa. Tällä päätöksellä oikeutetaan myös kunta tarvittaessa perimään muutkin sopimussakon osaerät, mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty kauppakirjan mukaisessa määräajassa.

Seuraavat sopimussakon osaerät ovat 28.1.2027 ja 28.1.2028, joiden jälkeen kunta perii sopimussakkona 15 933 euroa, jokaisen määräajan ylityksen jälkeen.

Sopimussakon suuruus voi olla siis enintään kauppakirjan mukaisesti 47 799 euroa riippuen, milloin rakentamisveloitte täytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar att ta ut ett avtalsvite om 15 933 euro på grund av försummelse av byggnadsförpliktelsen. Genom detta beslut ges kommunen även rätt att vid behov ta ut de övriga delarna av avtalsvitet, om byggnadsförpliktelsen inte har fullgjorts inom den tidsfrist som anges i köpebrevet.

Följande delposter av avtalsvitet förfaller den 28.1.2027 och den 28.1.2028. Efter varje överskriden tidsfrist kommer kommunen att ta ut ett avtalsvite om 15 933 euro.

Avtalsvitets totala belopp kan således, i enlighet med köpebrevet, uppgå till högst 47 799 euro, beroende på när byggnadsförpliktelsen fullgörs.

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



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 93
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Liite Bilaga 1 - Kauppakirja 28.1.2022 Fisur Pojter Kiinteistöt Oy



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 94
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Rasitesopimus hulevesialtaan rakentamista varten Sipoon seurakuntayhtymän omistamalle kiinteistölle 753-416-0012-0148 PRÄSTGÅRDEN / Avtal om servitut för byggande av en dagvattenbassäng på fastigheten 753-416-0012-0148 PRÄSTGÅRDEN, som ägs av Sibbo kyrkliga samfällighet

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 94

787/10.00.02.03/2026

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

Taustaa

Urheilutien saneerausurakan yhteydessä on tullut ilmi tarve hulevesialtaan sijoittamiseksi alueelle. Alueen hulevesien asiamukaisen hoidon takaamiseksi, hulevesialtaan rakentaminen ja sijoittaminen on välttämätöntä.

Hulevesialtaalle tarkoitettu alue

Hulevesiallas on tarkoitus rakentaa ja sijoittaa Sipoon seurakuntayhtymän omistamalle kiinteistölle 753-416-0012-0148 PRÄSTGÅRDEN. Alue on merkitty asemakaavassa N32 lähivirkistysalueeksi (VL).

Rasitesopimuksen ehdot

Rasitesopimuksen keskeisimmät ehdot:

- Kunnalla oikeus rakentaa, käyttää, korjata sekä tarvittaessa uusia hulevesiallas sekä siihen liittyvät rakenteet
- Hulevesialtaan sijoittamista varten haetaan sen rekisteröimistä kiinteistönmuodostamislain (KML, 554/1995) mukaisena kiinteistörasitteena Maanmittauslaitokselta sopimuksen allekirjoituksen jälkeen
- Hulevesialtaan rakentamisen jälkeen alue siivotaan hyväksyttävään tasoon ja ennallistetaan
- Seurakuntayhtymällä on oikeus, mikäli sille tulee tarvetta, ohjata hulevesiä rakennettavaan hulevesialtaaseen, kuitenkin aiheuttamatta Kunnalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai muuta haittaa

Tarkemmat ehdot löytyvät liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag



Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 94
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että oheisen liitteen mukainen rasitesopimus allekirjoitetaan Sipoon seurakuntayhtymän kanssa, jotta hulevesiallas voidaan rakentaa ja sijoittaa seurakuntayhtymän omistamalle kiinteistölle 753-416-0012-0148 PRÄSTGÅRDEN.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija, kuntatekniikan päällikkö, kaksi yhdessä allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Kuntalain (410/2015) 143 §:n mukaisesti tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att ett servitutsavtal enligt bilagan ska undertecknas med Sibbo kyrkliga samfällighet för att möjliggöra byggandet och placeringen av en dagvattenbassäng på fastigheten 753-416-0012-0148 PRÄSTGÅRDEN, som ägs av Sibbo kyrkliga samfällighet.

Tomtchefen, markanvändningsexperten, kommunteknisk chefen, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtalet enligt bilagan och vid behov göra tekniska korrigeringar i det.

I enlighet med 143 § i kommunallagen (410/2015) kan detta beslut verkställas innan det har vunnit laga kraft.

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 - Rasitesopimusluonnos

Liite Bilaga 2 - Kohdekartta hulevesiallas



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / § 95
Markanvändnings- och
näringslivssektionen

10.09.2026

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 95

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.
Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.
Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 91, § 92, § 94, § 95

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 pykälä: § 89, § 90, § 93****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 OMPRÖVNING

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.