Vastaus valtuustoaloitteeseen, Aloite yritysten hyvän ja yhdenvertaisen kohtelun sekä kilpailun varmistaminen kaavoitus- ja neuvotteluprosessien avulla – Juha Salo ym. / Svar på fullmäktigemotion, Motion om att genom planläggnings- och förhandlingsprocesser säkerställa för företag god och likvärdig behandling samt konkurrens – Juha Salo m.fl.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026 § 114

160/10.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, Business Developer Pinja Heimala, pinja.heimala(at)sipoo.fi, kaavoitusasiantuntija / planläggningsexpert Nele Korhonen, nele.korhonen(at)sipoo.fi, kaavoituspäällikkö / planläggningschef Jarkko Kukkola, jarkko.kukkola(at)sipoo.fi

Valtuustoaloitteessa 10.2.2025 § 22 (Juha Salo ja 22 muuta valtuutettua) esitetään, että Sipoon kunta käy säännöllistä vuoropuhelua kaupan ja palvelualojen toimijoiden kanssa osana kunnan kehittämistä ja kaavoitusta. Aloitteen tavoitteena on huomioida nykyistä paremmin yritysten tarpeet kaavoituksessa ja edistää eri toimijoiden tasapuolisia mahdollisuuksia sijoittua Sipooseen. Aloitteessa ehdotetaan muun muassa vuosittaisen vuoropuhelutilaisuuden järjestämistä sekä vuoropuhelussa esiin nousseiden tarpeiden huomioimista mahdollisuuksien mukaan kaavoituksessa.

Sipoon kunta käy jo nykyisin vuoropuhelua kaupallisten toimijoiden kanssa ja tapaa eri yrityksiä erityisesti yritysten yhteydenottojen ja sijoittumiskyselyjen yhteydessä. Lisäksi kunta on järjestänyt syksyllä 2026 webinaaritilaisuuden ”Sipoo Tontit & Tulevaisuus 2026” yrityksille, jotka tarkastelevat Sipoota mahdollisena investoini- tai sijoittumispaikkana. Tilaisuudessa yrityksille esiteltiin Sipoon tarjoamia sijoittumismahdollisuuksia, nykyistä tonttitarjontaa sekä kaavoituksessa olevia alueita. Vastaavanlaisia tilaisuuksia on tarkoitus järjestää jatkossa säännöllisesti vuosittain. Lisäksi yritysten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Sipoossa noudatetaan kunnanhallituksen hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita. Tonttikohtaiset luovutusperiaatteet määritellään tontinluovutuspäätöksissä, ja osapuolia sitovat ehdot kauppakirjoissa ja maanvuokrasopimuksissa. Jokaisesta luovutettavasta tontista tehdään erillinen luovutuspäätös kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Päivittäistavarakaupan osalta Sipoossa toimii jo useita toimijoita. Söderkullassa toimivat kolme suurinta päivittäistavarakaupan toimijaa ja Nikkilässä kaksi. Kunta on tarjonnut Nikkilää aktiivisesti sijoittumisvaihtoehdoksi uusille päivittäistavarakaupan toimijoille. Keskustelujen perusteella päivittäistavarakaupan toimijoiden sijoittumispäätökset perustuvat ensisijaisesti yritysten omiin markkina- ja kannattavuusarvioihin. Näissä arvioissa keskeisiä sijoittumispäätöksen perusteita ovat muun muassa alueen väestömäärä, väestönkasvun kehitys sekä ostovoimapotentiaali.

Kunta huomioi alueidenkäyttölain 5 §:n mukaisesti elinkeinotoiminnan tarpeet kaavoituksen valmistelussa ja huolehtii siitä, että kaavoitus mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen sekä olemassa olevien toimijoiden toiminnan kehittymisen. Tätä työtä tehdään jatkuvasti eri kaavahankkeiden yhteydessä osana kunnan normaalia maankäytön suunnittelua. Esimerkiksi Elinkeinopalvelut osallistuvat yrityksiä koskevien kaavahankkeiden valmisteluun, tuomalla suunnitteluun näkemyksiä

yritysten sijoittumisesta, toimintaympäristön kehittämisestä sekä elinkeinoelämän tarpeista. Mikäli kaavahanke koskee yksittäisen yrityksen toimintaa tai sijoittumisedellytyksiä, valmistelua tehdään tiiviissä vuoropuhelussa yrityksen kanssa, jotta kaavaratkaisulla voidaan mahdollisuuksien mukaan vastata yrityksen toiminnan kehittämistarpeisiin.

Uusien kaupallisten toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia pyritään edistämään maankäytön suunnittelulla. Nikkilän asemanseudulle (N43) ollaan parhaillaan kaavoittamassa uutta kaupan tonttia, joka mahdollistaa supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle (asemakaavamerkintä KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Vireillä olevan Kallbäck I (S27) asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia julkisten ja yksityisten palvelujen lisäämiselle osaksi Söderkullan kehittyvää keskustaa. Parhaillaan laadittavan Sipoon yleiskaavan 2050 (G28) yhteydessä on tarkoitus tarkastella kokonaisuutena kaupan ja työpaikkatoimintojen kehittämistarpeita ja sijoittumisedellytyksiä suhteessa mm. yhdyskuntarakenteen ja väestön kehitykseen. Kunta pyrkii kaavoituksen keinoin aktiivisesti luomaan edellytyksiä kaupallisten palveluiden kehittymiselle, kilpailulle ja uusien toimijoiden sijoittumiselle Sipooseen.

Kaavoituksessa pyritään edistämään myös yrittäjiltä ja hankekehittäjiltä tulevia kaavoitusaloitteita mahdollisimman ripeästi resurssien puitteissa. Viimeaikaisia esimerkkejä tästä ovat Liiketien varren liikerakennuksia varten laadittavat asemakaavat. Asemakaava S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö laadittiin vuoden 2022 aikana ja vireillä oleva asemakaava S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II on edennyt aloitusvaiheesta ehdotusvaiheeseen vuoden 2026 aikana. Tuoreeltaan myös Nikkilän K-supermarket on keväällä 2026 jättänyt kunnalle kaavamuutoshakemuksen kaupan laajentamiseksi ja se on heti otettu mukaan kunnan seuraavaan kaavoitusohjelmaan ja edistetään ripeästi (N64).

Kunta seuraa aktiivisesti kauppaa koskevan lainsäädännön kehitystä ja pyrkii ennakoimaan sen vaikutuksia maankäytön suunnitteluun. Lainsäädännön muutokset pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan jo kaavahankkeiden valmistelussa, jotta muuttuvaan toimintaympäristöön voidaan reagoida ennakoivasti.

Sipoon kunta pyrkii jatkossakin olemaan yrityksille kiinnostava sijoittumisvaihtoehto ja yritysmyönteinen kunta, sekä kohtelemaan eri toimijoita tasapuolisesti. Yritysten tarpeiden huomioimisessa on kuitenkin samalla otettava huomioon kunnan strategiset tavoitteet sekä alueiden kokonaisvaltainen ja pitkäjänteinen kehittäminen. Kunta jatkaa aktiivista vuoropuhelua eri yritysten kanssa tapaamalla toimijoita säännöllisesti sekä järjestämällä yrityksille yhteisiä tilaisuuksia. Lisäksi yritysten sijoittumisprosessia ja tontinluovutuksen toimintatapoja kehitetään jatkuvasti, jotta yritysten olisi mahdollisimman sujuvaa sijoittua Sipooseen, investoida ja kehittää liiketoimintaansa kunnassa.

Esittelijä / Föredragande

Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

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

Markanvändnings- och näringslivssektion beslutar att ge ovanstående svar på fullmäktigemotionen till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Aloite yritysten hyvän ja yhdenvertaisen kohtelun sekä kilpailun varmistaminen kaavoitus- ja neuvotteluprosessien avulla