

Kehitysjohtaja, eriävä mielipide, Sipoon maankäyttöjaoston päätös 16.3.2022

Asia: Sipoon maankäyttöjaoston päätös 16.3.2022 asiassa 'NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavaehdotus'. Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun muutettavaksi väljemmäksi omakoti- ja rivitaloalueeksi, asukasmäärä laskee merkittävästi 2000:een.

Kehitysjohtaja esittelijänä katsoo päätöksen olevan aiemman valtuuston päätöksenteon vastaista eikä katso päätöksen olevan -valmistelun oikeuskysymysten selvittelyssä- ilmenneiden ylempiasteisten kaavojen määräyksien mukainen.

Esittelijä vapautuu vastuusta vain eriävän mielipiteen ilmoittamalla, oli kyse mistä tahansa pohjaehdotuksesta eroavasta päätösehdotuksesta - pöydällepanoa tai palauttamista koskeva ehdotus on myös päätösehdotus. Kuntalain 106.1 §:n mukaisesti "asian esittelijällä, jos päätös poikkeaa päätösehdotuksesta, on oikeus ilmoittaa päätöksestä eriävä mielipide". Toiseksi kuntalain 106.2 §:n mukaisesti esittelijä on päätöksestä vastuussa aina, jollei hän ole ilmoittanut eriävää mielipidettä. Esittelijällä on siis erityinen vastuu. Näiden perusteella eriävän mielipiteen jättäminen on perusteltua tehdä. Eriävän mielipiteen ilmoitus on tehtävä heti, kun päätös on tehty, ja ennen pöytäkirjan tarkastamista esitetyt kirjalliset perustelut liitetään pöytäkirjaan. Päätöksen jälkeinen jatkovalmistelu tehdään edelleen maankäyttöjaostolle ja esittelijä edelleen esittelee silloinkin asian valmistelusta.

Kunnioittavan eriävän mielipiteen perustelut ovat:

- 1) Sipoossa on voimassa lainvoimainen yleiskaava 2025. Väljempi omakotitalo- ja rivitaloalue ei tue valmistelun oikeuskysymysten selvittelyssä ilmennytää määräästä keskustatoimintojen alueesta. Kartanon alue on lainvoimaisessa yleiskaavassa 2025 C-keskustatoimintojen aluetta ja A-taajamatoimintojen aluetta (asumisen ja muiden taajamatoimintojen alue). Merkinnällä osoitetaan keskusta soveltuvat taajamatoimintojen alueet. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alue on myös suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppjejä.
- 2) Uusimaa maakuntakaava 2050 ja sen oikeusvaikutteisten suunnittelumääräykset koskevat myös Sipoota. Väljempi omakotitalo- ja rivitaloalue ei tue valmistelun oikeuskysymysten selvittelyssä ilmennytää määräästä keskustatoimintojen eikä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeestä. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Keskustatoimintojen alue tarkoittaa, että aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke tarkoittaa, että kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Maakuntakaavan 2050 oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset lisäksi mm. toteavat, että 1) Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen 2) Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävelen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
- 3) Päätös on Sipoon valtuuston päätöksen vastainen: valtuusto hyväksyi Sipoon voimassa olevan strategian 2018-2021. Kaikki keskeisin päätöksenteko, suunnittelu ja kehittäminen johdetaan strategian 2018-2021. Väljempi omakoti- ja rivitaloalue ei edistä voimakkaasti Kerava-Nikkilä- junayhteyttä, eikä tue voimakkaasti kasvua ja väestömäärää Nikkilän asemasta 1 kilometrin etäisyydelle vuoteen 2031 mennessä, eikä mahdollista palveluita liiketiloineen kartanon alueella. Sipoon valtuusto päätti strategiassaan, että tavoitteenamme on, että kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Helsinki-Kerava-Nikkilä-junayhteys on strateginen prioriteettimme, jota edistämme voimakkaasti. Kehitämme Söderkullan keskustaa ja vauhditamme Nikkilä-Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Nikkilän kehityksen kanssa tavoittelemme

henkilöjunaliikenteen Nikkilän ja Helsingin välille. Teemme henkilöjunaliikennepäätöksen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Selvitämme eri tukimahdollisuuksia henkilöjunaliikenteen alkuvaiheelle, jotta liikenteen aloittaminen nopeutuisi ja huomioimme henkilöjunaliikennetavoitteen välittömästi kaavoituksessa ja rakentamisessa.

- 4) Päätös on Sipoon valtuuston 5.10.2020 hyväksyvän päätöksen vastainen: Sipoon valtuusto päätti Sipoon kunnan osalta hyväksyä Helsingin seudun kuntien ja Suomen valtion välisen MAL-sopimuksen vuosille 2020-2031. Väljempi omakotitalo- ja rivitaloalue ei tue riittävästi valmiuksia kehittää Nikkilän taajamaa noin kilometrin etäisyydellä asemasta ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi ratahankkeen tämänhetkisessä aikataulussa. Valtuuston päätöksen mukaisesti 1) Sipoolle on valmiudet kehittää Nikkilän ja Talman keskustat ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi 2) muista tärkeistä valtion toimenpiteistä keskeisin on valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen vuosille 2021-2031, jonka osana vuosille 2024-2031 huomioidaan Sipoolle strategisesti erittäin merkittävä on Kerava-Nikkilä radan avaaminen henkilöliikenteelle. Kerava-Nikkilä- ratayhteys on esitetty maaliskuussa 2022 MAL-investointiohjelman 2024-2035 luonnoksessa vuosille 2028-2031.

Päätös ei lisäksi mahdollista noin 10 miljoonan euron tontinmyyntituloja alueen infran rakentamisen menojen jälkeen eikä mahdollista ARA:n ennakotietojen perusteella noin 3,5 miljoonan euron ARA:n infra-avustusta alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.