

Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä / Framskridandet av Nickby gårds detaljplan och byggande och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 16.06.2025 § 234

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi

Nikkilän kartanon asemakaavassa suunnitellaan monimuotoista asumisen ja palveluiden aluetta noin 2 650 uudelle asukkaalle.

Nikkilän kartanon keskuksen (NG8) asemakaavan päätöksenteko on edennyt seuraavasti Sipoon kunnassa.

- 8.6.2023: Kunnanvaltuusto hyväksyi NG8-asetuksen.
- 13.8.2024: Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyt valitukset.
- 19.12.2024: Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset, jolloin kaava sai lainvoiman.
- 16.1.2025: Kaava kuulutettiin voimaan.

Martin Andersson on toimittanut kuntaan asiakirjan jonka on allekirjoittanut 13 valtuutettua. Asiakirjan aiheena on Nikkilän kartanon asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen. Asiakirjassa esitetyt toimenpiteet ovat:

- 1) Vuoden 2026 talousarviosta vähennetään 4 M€ investoinneista
- 2) Vähennetään kunnan lainanottoa 4 M€ vuonna 2025
- 3) Keskeytetään Nikkilän kartanon kokoojakadun rakentaminen

Martin Anderssonin toimittamassa asiakirjassa esitetyt perustelut ovat:

- a) Kunnan talouden riski; asuntotuotanto ja asuntojen hinnat ovat laskeneet
- b) Sipoon velkataakka on nousemassa
- c) Kuntalaisten parissa asemakaava on aiheuttanut vastarintaa
- d) Nikkilässä on muitakin asuinalueita, joita voi kehittää

Kunnan vastineet:

- 1) *Vuoden 2026 talousarviosta vähennetään 4 M€ investoinneista*

Vuoden 2025 talousarvio on hyväksytty valtuustossa 9.12.2024, 112 §.

- Valtuusto hyväksyi myös vuoden 2025 talousarviomuutoksen 26.5.2025, jossa on määrärahat kokoojakadun rakentamiseen.

- Rakennusurakan hankinta on tehty ja urakkasopimus on allekirjoitettu

- Radanalituksen suunnittelu käynnistyi jo vuonna 2024, hanke oli huomioitu vuoden 2024 talousarviossa, joka hyväksyttiin valtuustossa 11.12.2023, 120 §

2) *Vähennetään kunnan lainanottoa 4 M€ vuonna 2025*

Nikkilän kartanon alueen hankkeille on talousarviomuutos huomioiden varattu 4,570 M€ vuonna 2025. Nämä jakaantuvat seuraaviin hankkeisiin:

- 1,95 M€ kokoojakatu
- 2,45 M€ radan alitus
- 0,170 M€ liikuntareitit + frisbeegolfrata

Radan alituksen päivitetty kustannusarvio saadaan nykytiedon pohjalta syksyllä 2025. Radanalituksen ensimmäinen kustannusarvio määrittää jatkoaskeleet investoinnin toteutuksen suunnittelulle.

3) *Keskeytetään Nikkilän kartanon kokoojakadun rakentaminen*

Nikkilän kartanon kokoojakadun rakentamisen hankinta hyväksyttiin valtuustossa 7.4.2025 kun urakoitsija valittiin (55 §). Urakoitsijan valinnan jälkeen on allekirjoitettu urakkasopimus kokoojakadun rakentamiseksi ja hankkeesta on jo järjestetty rakentamisen aloituskokous. Rakentaminen on käynnissä, teiden kohdalla metsä on raivattu ja kokoojakatu on rakenteilla.

Rakentamisen keskeyttäminen, eli urakkasopimuksen purkaminen

Rakentaminen voidaan päättää vain purkamalla allekirjoitettu urakkasopimus. Rakentaminen voidaan myös keskeyttää tietyin ehdoin.

Rakentamisen keskeyttäminen rakentamislain pohjalta

Rakentamislain mukaan rakentamisen voi keskeyttää seuraavin ehdoin:

- rakennuslupaa tai määräyksiä rikotaan
- rakentaminen toteutetaan ilman lupaa
- tehtyjen tarkastusten johdosta voidaan osoittaa, että työt pitää keskeyttää, mikäli ne eivät täytä niille asetettuja vaatimuksia
- mikäli havaitaan merkittäviä virheitä, voi viranomainen keskeyttää työn virheiden korjaamisen ajaksi
- viranomainen voi keskeyttää rakentamisen, mikäli työ aiheuttaa vakavaa vaaraa rakennustyömaalla työskenteleville henkilöille tai ympäristölle

Maininnanarvoista on, että rakentamislain pohjalta työt voidaan viranomaisen toimesta keskeyttää, mutta keskeyttäminen ei aina johda sopimuksen purkamiseen.

Edellä mainitut keskeyttämisen ehdot eivät täyty Nikkilän kartanon rakennustyömaan osalta.

Urakkasopimuksen purkaminen rakennusurakan yleisten sopimusehtojen pohjalta

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan (YSE 1998) sopimus voidaan purkaa tilaajan toimesta, jos

- urakoitsija tekee sopimusrikkomuksen (YSE 1998, 78 §)

- urakoitsijan konkurssin tai suorituskyvyttömyyden aiheesta (YSE 1998, 79 §)
- ylivoimainen este (YSE 1998, 80 §)
- urakoitsijan kuolema (YSE 1998, 81 §)

Edellä mainitut ehdot eivät täyty Nikkilän kartanon työmaan osalta.

Urakkasopimusta ei voida yksipuolisesti purkaa.

Jäljelle jäävä vaihtoehto on pyrkiä sopimukseen.

Tilaaaja, Sipoon kunta, voi pyrkiä saavuttamaan sopimuksen urakoitsijan kanssa koskien töiden keskeyttämisestä. Tämä edellyttää todennäköisesti kompensatiota. Sipoon kunnan vaikutusmahdollisuudet ja neuvotteluasetelma kompensaation kokoon liittyen ovat heikot. Urakoitsija voi kieltäytyä sopimuksen purkamisesta koska sopimus on allekirjoitettu.

Allekirjoitetun urakkasopimuksen purkaminen aiheuttaisi merkittävän mainehaitan Sipoon kunnalle.

Vaikutustenarviointi

Martin Anderssonin toimittamassa kirjeessä on ehdotettu rakentamisen keskeyttämistä. Vaikutustenarviointi laaditaan siten koko Nikkilän kartano - hankkeen keskeyttämiselle.

Merkillepantavaa on, että Nikkilän kartanon toteuttamatta jättäminen voi vaikuttaa olemassa olevaan ja suunniteltuun koulutuksen, varhaiskasvatuksen sekä arjen ja vapaa-ajan palveluverkkoon. Kyseisillä valiokunnilla ei vielä ole ollut mahdollisuutta käsitellä aihetta.

Valmistelu on laadittu lyhyellä aikajänteellä eikä ulkopuolisia asiantuntijoita ole kuultu. Vaikutustenarviointi on siten nykytilassa alustava.

Yleiset vaikutukset:

- Nikkilän kasvu voi hidastua 5 vuodessa ja se voi pysähtyä 10 vuodessa
- asemakaavan mukaiset palvelut voivat jäädä toteutumatta (koulu, päiväkot, palveluasuminen, vapaa-ajan palvelut).
- Nikkilän alueen vetovoima ja sen kautta yksityinen palveluntarjonta ei parane kun asukaslukumäärä ei kehity
- välittömät taloudelliset vaikutukset on vaikea arvioida objektiivisesti ilman lisäaikaa

Asukaslukuun ja maankäyttöön liittyvät vaikutukset:

- asemakaava mahdollistaa 2 650 asukkaan lisäyksen, joista 2 050 voivat asua pientaloissa.
- asemakaavan toteutumisen myötä Nikkilän asukasluku nousisi noin 8 500:een
- edellä mainitut asukaslukumäärän lisäykset eivät toteudu jos rakentaminen keskeytyy

Kunnan kehityksen ja raideliikenteen vaikutukset:

- Nikkilän kartanon hanke tukee Kerava–Nikkilä-junaradan henkilöliikenteen käynnistämistä sekä Talman kehitystä. Nikkilän kartanon alueen toteuttaminen ei tosin ole riippuvainen henkilöjunaliikenneratkaisusta.

- rakentamisen keskeyttäminen aiheuttaa tilanteen, jossa kunnan tuleva kehitys painottuu Etelä-Sipooseen

Verotulojen vaikutukset:

- Nikkilän kartanon hanke mahdollistaa koko kunnan asukasluvun kasvun n. 11,6 %

- asukasluvun kasvu voi lisätä tuloverotuloa arviolta 4,95 M€ vuodessa.

- asukasluvun kasvu voi lisätä kiinteistöveron tuottoa kunnalle arviolta 1,53 M€, huomioiden arvioon liittyvät epävarmuudet (kiinteistöveron kehittymiseen vaikuttaa useampi seikka).

Välittömät kustannukset:

- välittömät kustannukset on vaikea arvioida nykytilassa.

- on epäselvää, suostuuko toinen osapuoli sopimuksen purkamiseen
- ympäristön entisöinnin tarve on epäselvä
- on epäselvää miten sopimuksen purkaminen vaikuttaa Sipoon kunnan muihin hankintoihin

Mainehaitta:

- valtuusto on hyväksynyt asemakaavan kesäkuussa 2023 ja urakkasopimuksen huhtikuussa 2025

- päätös rakentamisen keskeytyksestä vaikuttaa olennaisesti jo tehtyihin päätöksiin ja sitoumuksiin ja aiheuttaisi kunnalle pitkän aikavälin, merkittävän mainehaitan.

Esittelijä / Föredragande Talousjohtaja / Ekonomidirektör Ahvonen Tuula

Ehdotus / Förslag Koska Nikkilän kartanon kaavan toteutus on merkittävä Nikkilän seudun kehitykselle vähintään seuraavat 10 vuotta, on syytä tehdä laaja vaikutusten arviointi kaavan toteutuksen mahdollisen perumisen seurauksista. Asia lähetetään kiireelliselle lausunnolle Maankäyttö- ja Elinkeinojaostoon, Tekniseen valiokuntaan, Arjen ja Vapaa-ajan valiokuntaan, Koulutusvaliokuntaan ja Varhaiskasvatusvaliokuntaan.

Eftersom förverkligandet Nickby gårds detaljplan är betydande för Nickbyområdets utveckling minst de följande 10 åren, är det befogat att göra en omfattande konsekvensbedömning om följderna av ett eventuellt avbrytande av plandens förverkligande. Ärendet skickas för brådskande utlåtande till markanvändnings- och näringslivssektionen, tekniska utskottet, utskottet för vardag och fritid, utskottet för utbildning och utskottet för småbarnspedagogik.

Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:

"Ehdotan että lausuntoja ei pyydetä ja kunnanhallitus ehdottaa, että asia käsitellään kiireellisenä valtuustossa."

Caroline Högel-Starck kannatti Carola Juseliuksen vastaehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Carola Juseliuksen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" – 5 ääntä: Ritva Tarvainen, Johanna Muurinen, Tuomo Repo, Tuomas Alaterä, Mari Nikkanen

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei" – 5 ääntä: Mikael Therman, Caroline Högel-Starck, Tim Kankfelt, Carola Juselius, Esa Kantee

Tyhjää – 1 ääni: Sonja Hällfors

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 5-5 (1 tyhjä).

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

"Jag föreslår, att inga utlåtanden bes och att kommunstyrelsens föreslår att ärendet behandlas som brådskande av fullmäktige."

Caroline Högel-Starck understödde Carola Juselius förslag.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Carola Juselius motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja" – 5 röster: Ritva Tarvainen, Johanna Muurinen, Tuomo Repo, Tuomas Alaterä, Mari Nikkanen

Carola Juselius motförslag "nej" – 5 röster: Mikael Therman, Caroline Högel-Starck, Tim Kankfelt, Carola Juselius, Esa Kantee

Blankt – 1 röst: Sonja Hällfors

Ordföranden konstaterade att då röstetalen är lika avgör ordförandens röst.

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 5-5 (1 blank).

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 26.06.2025 § 4

647/10.03.01.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson@sipoo.fi

Kunnanhallitus on päättänyt 16.6.2025 pyytää maankäyttö- ja elinkeinojaostolta laaja vaikutustenarviointia koskien vaikutuksia liittyen Nikkilän kartanon alueen ja sitä varten laaditun asemakaavan (NG8) toteuttamisen keskeyttämistä.

Nikkilän kartanon (NG8) asemakaavan käsittely on edennyt seuraavasti:

- 8.6.2023: Kunnanvaltuusto hyväksyi NG8-asetuksen
- 13.8.2024: Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyt valitukset
- 19.12.2024: Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset, jolloin kaava sai lainvoiman
- 16.1.2025: Kaava kuulutettiin voimaan

Vaikutusten arvioinnit tulee perustua sekä asiantuntijoiden arvionteihin että niiden tueksi laadittuihin mahdollisiin selvityksiin. Vaikutusten arvioinnin kohteena olevan toimenpiteen (Nikkilän Kartanon asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen) merkittävyys, eteenkin Sipoon mittakaavassa, huomioiden tulisi vaikutusten arviointi laatia laadukkaasti sekä objektiivisesti asiantuntijoiden puolesta, jotta niiden uskottavuus voidaan taata.

Sipoon kunnan hallintosäännön 27 § (astunut voimaan 1.6.2025) mukaan kunnanhallituksen maankäyttö- ja elinkeinojaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta sekä elinkeinopalvelujen kehittämisestä ja järjestämisestä. Lähtökotaisesti maankäyttö- ja elinkeinojaosto tulisi näin ollen ottaa kantaa tehtäväkenttäänsä kuuluviin asioihin. Toisaalta on hyvä huomioida, että myös muiden, eteenkin yhdyskunta- ja ympäristön toimialaan tehtäväkenttään kuuluvia arviointeja olisi syytä käsitellä ja valmistella osana kokonaisuutta, jotta arviointien yhteisvaikutukset voitaisiin laadukkaasti arvioida ja yhteensovittaa, huomioiden niiden vahvat siteet maankäyttö- ja elinkeinojaoston tehtäviin. Tämä edellyttää laajamittaista yhteistyötä eri asiantuntijoiden välillä.

Valitettavasti asiaa ole ollut mahdollista valmistella kunnanhallituksen päätöksenteon mukaisesti näin lyhyessä ajassa.

Esittelijä / Föredragande

Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Asia palautetaan valmisteluun, jotta asiasta voidaan laatia laaja vaikutusten arvio kunnanhallituksen lausuntopyynnön mukaisesti.

Ärendet återremitteras för att möjliggöra uppgörandet av de omfattande konsekvensbedömningar som kommunstyrelser har bett om i sin utlåtandebegäran.

Käsittely / Behandling

Puheenjohtaja teki seuraavan vastaehdotuksen:

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa liitteenä 2 olevan lausunnon asiassa.

Kasper Nyberg kannatti puheenjohtajan ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus – 3 ääntä: Sari Rissanen, Ari Oksanen ja Pekka Petäkoski.

Puheenjohtajan vastaehdotus – 4 ääntä: Martin Andersson, Kasper Nyberg, Ada Möller ja Sari Rauvanto-Eriksson.

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi puheenjohtajan vastaehdotuksen.

Ordföranden gjorde följande motförslag:

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar ge ett utlåtande om ärendet enligt bilaga 2.

Kasper Nyberg understödde ordförandes förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar ”ja” och de som understöder ordförandens motförslag röstar ”nej”. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag – 3 röster: Sari Rissanen, Ari Oksanen och Pekka Petäkoski.

Ordförandens motförslag – 4 röster: Martin Andersson, Kasper Nyberg, Ada Möller och Sari Rauvanto-Eriksson.

Ordföranden konstaterade att markanvändnings- och näringslivssektionen beslutat godkänna ordförandens motförslag.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi puheenjohtajan vastaehdotuksen äänin 4–3.

Ari Oksanen jätti asiassa eriävän mielipiteen.

Sari Rissanen jätti asiassa eriävän mielipiteen, jonka perustelut liitetään pöytäkirjaan.

Yhdyskuntajohtaja Albert Andersson jätti asiassa eriävän mielipiteen, jonka perustelut ovat seuraavat:

"Vastaehdotuksena laadittu lausunto sisältää arvion keskeyttämisen mahdollisuuksista ja sen aiheuttamasta kustannuksista. Arvio on suurella todennäköisyydellä virheellinen. Lausunto ei myöskään käsittele vaikutuksia elinkeinotoimintaan. Vastaehdotuksena laadittu lausunto käsittelee aiheita palveluverkon osalta jotka kuuluvat muiden päätöksentekuelinten toimivaltaan."

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände ordförandes motförslag med rösterna 4–3.

Ari Oksanen lämnade en avvikande mening om ärendet.

Sari Rissanen lämnade en avvikande mening om ärendet, och den bifogas till protokollet.

Samhällsdirektör Albert Andersson lämnade en avvikande mening om ärendet med följande motivering:

"Utlåtandet som utarbetades som ett motförslag innehåller en uppskattning av om avbrytandet är möjligt och dess eventuella kostnader. Uppskattningen är med stor sannolik felaktig. Utlåtandet behandlar inte heller konsekvenserna för näringslivet. Utlåtandet som utarbetades som ett motförslag behandlar frågor kring servicenätet, som hör till andra organens befogenhet."

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård

Liite Bilaga 2 - Lausunto NG8-kaavan keskeyttämisestä

Liite Bilaga 3 - Eriävä mielipide, Sari Rissanen, maankäyttö- ja elinkeinojaosto 26.6.2025 § 4