

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-asetakaavan.
- 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).

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.08.2025 § 256

647/10.03.01.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: kunnanjohtaja / kommundirektör Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi

Nikkilän Kartanon kaava-alue on alun perin ostettu kunnalle keskusta-alueen laajentumista varten. Sipoon yleiskaava 2025, joka sai lainvoiman vuonna 2011, määrittelee alueen tiiviiksi keskusta-alueeksi. Ensimmäinen kaava-luonnos, joka julkaistiin vuonna 2015, oli suunniteltu tämän mukaiseksi yli 4000 asukkaan kerrostalo-alueeksi. Tämän jälkeen demokraattisen prosessin, ja usean iteroinnin kautta, asemakaava hyväksyttiin 2023 valtuustossa noin 2600 asukkaan pientalovaltaisena kaavana. Kaava sai lainvoiman 2024 hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä siitä tehdyt valitukset. Lainvoiman saanut päätös on lähtökohtaisesti pysyvä. Tämän jälkeen kaavan toteutusta on edistetty valtuuston päätöksen mukaisesti.

Kunnanvaltuutettu Martin Andersson on 1.6.2025 jättänyt kunnan kirjaamoon 13 valtuutetun allekirjoittaman kirjelmän Nikkilän Kartanon kaavan toteuttamisen keskeyttämiseksi. Kunnanhallitus on 16.6.2025 pyytänyt kiireellisenä valiokunnilta lausuntoja kirjelmän sisällöstä, jotta asia voidaan käsitellä valtuustossa kiireellisenä, mutta kuitenkin perustuen hyvään valmisteluun.

Valiokuntien lausuntojen perusteella voi todeta seuraavat hyödyt hankkeen keskeyttämisestä:

- Lähivuosina lainakannan nousun lykkääminen
- Hankkeen vastaisen adressin allekirjoittaneiden toiveen toteuttaminen (noin 1500 allekirjoitusta)
- Entisöinnin jälkeen nykyisten liikuntareittien säilyminen
- Entisöinnin jälkeen nykyisen peltomaiseman säilyminen
- Hankkeeseen liittyvän päiväkotinvestoinnin välttäminen

Valiokuntien lausuntojen perusteella voi todeta seuraavat haitat hankkeen keskeyttämisestä:

- Kuntatalouden heikkeneminen, koska hankkeen kaavatalous on myönteinen ja tämän lisäksi tulo- ja kiinteistöverot alueen rakennuttua tuottavat noin 6M€ verotuloja vuodessa, jolla osaltaan kompensoisi valtionosuuksien vähentymistä.
- Nikkilän kartanon asemakaava vastaa n. 50 % Nikkilän asemakaavojen kerrosneliömäärästä. Hanketta ei voi korvata toisella hankkeella eikä kunnalla ole vastaavaa maa-aluetta tiedossa.

- Väestön ikärakenteen vanhentuminen, koska lapsimäärän ylläpitäminen nykytasolla vaikeutuu. Tämän johdosta Lukkarin ja Borgbyn kouluihin ei tulevaisuudessa riitä oppilaita.
- Nikkilän houkuttavuus lähipalveluille heikkenee asukasmäärän ja ostovoiman kasvun hidastuessa.
- Mahdollisen uimahalli-investointiin liittyvän kannattavan väestöpohjan puuttuminen Nikkilästä.
- Hankkeen keskeyttämiseen liittyvien merkittävien kustannusten alaskirjaaminen sekä neuvotteluiden, jatkokorvausten että entisöinnin kustannusten maksaminen (4-5 M€ käyttötaloudesta)
- Kunnan maine nykyisten ja mahdollisten kumppaneiden suhteen heikkenee, joka tarkoittaa tulevien hankkeiden tarjoajien määrän laskua ja riskimarginaalin kasvua (kustannusten kasvu) sekä rahoituksen hinnan nousua. Samalla alueellisten ja kansallisten yhteistyökumppaneiden suhteen uskottavuus kärsii (esimerkiksi MAL sopimus).
- Nikkilän Kartanon alueen kehittymistä odottaneiden kuntalaisten pettyminen.

Huomion arvoista on, että Maankäyttö- ja Elinkeinojaoston lausunnon käsittelyn pohjana ei ole ollut viranhaltijavalmistelu, mikä kuuluu hyvän hallinnon periaatteisiin.

Huomioiden kaavan toteutuksen vaikutusarvioinnit, olosuhteet valtuuston kaavan hyväksymispäätöksen ajankohdan suhteen eivät ole merkittävästi muuttuneet. Vaikutusarvioinnissa hankkeen hyödyt ovat edelleen suuremmat kuin hankkeen haitat. Toteutuksen edetessä haitat ovat tämän lisäksi toteutuksen käynnistymisen jälkeen kasvaneet. Hankkeen pysäyttämisen ajankohta olisi ollut viimeistään kaavan hyväksymisen yhteydessä. Lainvoimaisen kaavan toteuttamisen keskeyttäminen tässä vaiheessa ei vastaa hyvän hallinnon periaatteita.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus kirjaa toimielimiltä saadut lausunnot tiedoksi ja antaa liitteenä olevan koosteen lausunnoista taustatiedoksi valtuustolle.

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että Martin Anderssonin laatima ja 13 muun valtuutetun allekirjoittama kirjelmä ei aiheuta toimenpiteitä.

Kommunstyrelsen antecknar organens utlåtanden för kännedom och delger bifogade sammanfattning av utlåtandena som bakgrundsinformation till fullmäktige.

Kommunstyrelsen beslutar föreslå fullmäktige att skrivelsen utarbetad av Martin Andersson och undertecknad av 13 övriga fullmäktigeledamöter inte medför åtgärder.

Käsittely / Behandling Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:

"Kunnanhallitus kirjaa toimitelmiltä saadut lausunnot tiedoksi ja antaa liitteenä olevan koosteen lausunnoista valtuustolle. Kunnanhallitus ei ehdota omaa ratkaisua valtuustolle."

Esa Kantee 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.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 9-2. Äänestystiedot ovat liitteenä.

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

" Kommunstyrelsen antecknar organens utlåtanden för kännedom och delger bifogade sammanfattning av utlåtandena till fullmäktige. Kommunstyrelsen föreslår inte en egen lösning till fullmäktige."

Esa Kantee 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.

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 9-2. Omröstningsuppgifterna finns som bilaga.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

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

Liite Bilaga 2 - Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto 26.6.2025 § 4

Liite Bilaga 3 - Teknisen valiokunnan lausunto 12.8.2025

Liite Bilaga 4 - Varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto 13.8.2025

Liite Bilaga 5 - Arjen ja vapaa-ajan valiokunnan lausunto 14.8.2025

Liite Bilaga 6 - Koulutusvaliokunnan lausunto 14.8.2025

Liite Bilaga 7 - Äänestystiedot Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä / Framskridandet av Nickby gårds detaljplan och byggande och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet