

**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, päiväkotit, 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

**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 12.08.2025 § 104**

647/10.03.01.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: Oona Takala, investointipäällikkö, oona.takala(at)sipoo.fi, Sami Palmu, kuntatekniikan päällikkö, sami.palmu(at)sipoo.fi, Anna-Riikka Karhunen, kehityspäällikkö, anna-riikka.karhunen(at)sipoo.fi

Nikkilän kartanon kaavan toteutus on merkittävä Nikkilän seudun kehitykselle vähintään seuraavat 10 vuotta. Tästä syystä kunnanhallitus on päättänyt pyytää kiireellisesti vaikutustenarviota mm. tekniseltä valiokunnalta kaavan toteutuksen mahdollisen perumisen seurauksista.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää antaa liitteen 1 mukaisen vaikutustenarvioinnin kunnanhallitukselle

Tekniska utskottet beslutar att ge konsekvensbedömningen enligt bilaga 1 till kommunstyrelsen.

Käsittely / Behandling Carola Juselius ehdotti, että poistetaan seuraava kohta:

"Tulevien investointien suunnittelu muuttuu epävarmaksi (Lukkarin koulu ja Nikkilän alueen varhaiskasvatusratkaisut, heikentää mahdollisesti edellytyksiä uimahallin kannattavuudelle)."

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 3.

Jokke Härmä, Antti Haajanen ja Albert Andersson jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius ehdotti, että poistetaan seuraava kohta:

"Hanke on arvioitu olevan kaavataloudellisesti kannattava. Kannattavan hankkeen keskeyttäminen heikentää pitkällä tähtäimellä kunnan taloutta sekä tonttimyynnin sekä hitaamman asukaslukumäärän kehittymisen osalta." ja korvataan se tekstillä: "Hanke on vuonna 2023 arvioitu olevan kaavataloudellisesti kannattava. Taloustilanteen heikennyttyä, asuntojen hintojen alennuttua ja rakennustuotannon hidastuttua on hankkeen kannattavuus epäselvä."

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 4.

Jokke Härmä ja Antti Haajanen jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius ehdotti, että lisätään seuraava kohta:

"Vaikka Sipoon kunta saattaisi kärsiä mainehaitasta ulkopuolisten tahojen osalta, niin hankkeen keskeyttämisellä olisi myös myönteisiä vaikutuksia maineeseen kuntalaisten piirissä, sillä nykyinen virkistysalue säilyisi ja kunta säästäisi yli 23 miljoonaa euroa."

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Carola Juseliuksen lisäysehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen lisäysehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 5.

Jokke Härmä ja Antti Haajanen jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius ehdotti, että poistetaan seuraava kohta:

"Sipoon kunta on käynnistänyt alkuvuodesta 2025 neuvottelut Väyläviraston sekä Traficomin kanssa radan alituksen toteutuksiin liittyvistä ratakatkoista. Mikäli kaava-alueen rakentaminen päätetään keskeyttää, tulee myös hankeyhteistyö ko. viranomaisten kanssa keskeyttää. Mahdollisten kulujen lisäksi keskeyttäminen tulee aiheuttamaan mainehaittaa myös Väyläviraston ja Traficom suuntaan."

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Carola Juseliuksen vastaehdotuksen "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 6.

Jokke Härmä, Antti Haajanen ja Albert Andersson jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius ehdotti, että poistetaan seuraava kohta:

"Sipoon kunta on käynnistänyt Kerava-Nikkilän liikennöintisuunnittelun HSL:n kanssa. Koska Nikkilän kartanon asemakaava on edellytys Kerava-Nikkilä-radon liikennöinnin käynnistämiseksi, on liikennöintisuunnittelun jatko epävarmaa. Tämä aiheuttaa mainehaitan myös HSL:n suuntaan."

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 7.

Jokke Härmä, Antti Haajanen ja Albert Andersson jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius ehdotti, että poistetaan seuraava kohta:

"HSL:n kanssa, vuonna 2025 käynnistetty, Kerava-Nikkilän-radon liikennöintisuunnitelman laadinta saattaa keskeytyä. Ilman Nikkilän kartanon luomaa asukasluokasvua, ei alueella ole riittävää väestöpohjaa liikennöinnin järjestämiseksi (noin 10 000 asukasta Nikkilän aseman vaikutusalueella). On huomioitava, että NG8-aseமாகাava voidaan toteuttaa myös ja joukkoliikenne järjestää myös ilman Nikkilän henkilöjunaliikenteen käynnistämistä. Toisinsanottuna NG8-kaava-alueen toteutuminen on edellytys Kerava-Nikkilä-henkilöliikenteen käynnistymiselle, mutta NG8-kaava-alue voidaan toteuttaa myös ilman ko. henkilöjunaliikennettä. On epäselvää, aiheuttaako liikennöintisuunnitelman keskeyttäminen kuluja Sipoon kunnalle."

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

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

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen vastaehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 8.

Jokke Härmä, Antti Haajanen ja Albert Andersson jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius ehdotti, että lisätään seuraava kohta:

”Jos kaava ei toteudu, niin Nikkilän kasvu ei lopu eikä pysähdy, sillä kunnalla on muita asemakaavoitettuja alueita, joita ei ole hyödynnetty. N65-kaava tuli voimaan alkuvuodesta ja se mahdollistaa asuntoja noin 800 asukkaalle. N40-kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 1000 asukkaalle, joista alle puolet on toteutunut. N51-kaava mahdollistaa asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle. Mainitut asemakaavat tarjoavat asuntoja noin 1800 asukkaalle. Lisäksi on vireillä Laaksosuon N48A-B- asemakaavat.”

Tom Sundbäck ja Monika Hämäläinen kannattivat Carola Juseliuksen ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Carola Juseliuksen lisäysehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus ”jaa”: 2 ääntä

Carola Juseliuksen lisäysehdotus ”ei”: 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 5-2 päättänyt hyväksyä Carola Juseliuksen lisäysehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä 9.

Jokke Härmä, Antti Haajanen ja Albert Andersson jättivät eriävän mielipiteen.

Carola Juselius föreslog att följande stycke stryks:

”Planeringen av kommande investeringar blir osäkert (Lukkarin koulu och lösningar för småbarnspedagogiken i Nickby, försämrar eventuellt förutsättningarna för en lönsam simhall).”

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

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

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

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius motförslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius motförslag.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 3.

Jokke Härmä, Antti Haajanen och Albert Andersson lämnade avvikande meningar.

Carola Juselius föreslog att följande stycke stryks:

"Projektet har uppskattats vara planekonomiskt lönsamt. Avbrytandet av ett lönsamt projekt försvagar på lång sikt kommunens ekonomi både med tanke på tomtförsäljning och utveckling av en långsammare invånartillväxt." och ersätts med: "Projektet har år 2023 uppskattas vara planekonomiskt lönsamt. Projektets lönsamhet är oklar i och med att den ekonomiska situationen har försvagats, bostadspriserna har sjunkit och byggnadsproduktionen har saktat av."

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

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

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

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius motförslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius motförslag.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 4.

Jokke Härmä och Antti Haajanen lämnade avvikande meningar.

Carola Juselius föreslog att följande stycke tilläggs:

"Även om Sibbo kommun skulle lida anseendeskada av externa aktörer, så skulle avbrytandet av projektet också påverka positivt på kommunens anseende bland kommuninvånarna, eftersom det nuvarande rekreatiomsområdet skulle bevaras och kommunen skulle spara över 23 miljoner euro."

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag till tillägg och att omröstning därför var påkallad.

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

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius förslag till tillägg "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius förslag till tillägg.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 5.

Jokke Härmä och Antti Haajanen anmälde avvikande meningar.

Carola Juselius föreslog att följande stycke stryks:

"Sibbo kommun har i början av år 2025 inlett förhandlingar med både Trafikledsverket och Traficom om banavbrott samhörande genomförandet av järnvägsunderfarten. Om byggandet av planområdet avbryts, ska även projektsamarbetet med ifrågavarande myndigheter avbrytas. Dessutom skulle avbrytandet medföra utöver eventuella kostnader även anseendeskada för även Trafikledsverket och Traficom."

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

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

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

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius motförslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius motförslag.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 6.

Jokke Härmä, Antti Haajanen och Albert Andersson anmälde avvikande meningar.

Carola Juselius föreslog att följande stycke stryks:

"Sibbo kommun har inlett trafikeringsplaneringen för Kervo–Nickby med HRT. Eftersom detaljplanen för Nickby gårds centrum är en förutsättning för inledning av persontågstrafiken på Kervo–Nickby-banan, är fortsättningen av trafikeringsplanen oklar. Detta medför anseendeskada även för HRT."

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

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

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

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius motförslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius motförslag.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 7.

Jokke Härmä, Antti Haajanen och Albert Andersson lämnade avvikande meningar.

Carola Juselius föreslog att följande stycke stryks:

"Utarbetandet av trafikeringsplanen för Kervo–Nickby-banan, som inleddes med HRT år 2025, kan behöva avbrytas. Utan invånarantalet som Nickby gårds centrum medför har området inte ett tillräckligt befolkningsunderlag för att inleda trafikeringen (cirka 10 000 invånare inom Nickby stations verkningsområde). Det ska beaktas att detaljplanen NG8 kan även genomföras och kollektivtrafiken kan även ordnas utan att persontågstrafik inleds till Nickby. Med andra ord är genomförandet av planområdet NG8 en förutsättning för inledning av persontågstrafiken på Kervo–Nickby-banan, men planområdet NG8 kan genomföras även utan ifrågavarande persontågstrafik. Det är oklart om avbrytandet av trafikeringsplanen medför kostnader för Sibbo kommun."

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

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

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder föredragandens

förslag och "nej" de som understöder Carola Juselius motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius motförslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius motförslag.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 8.

Jokke Härmä, Antti Haajanen och Albert Andersson lämnade avvikande meningar.

Carola Juselius föreslog att följande stycke tillägs:

"Om planen inte genomförs, kommer Nickbys tillväxt inte att sluta eller stanna, eftersom det finns andra detaljplaneområden i kommunen som inte har utnyttjats. Detaljplanen N65 trädde i kraft i början av året, och den möjliggör bostäder för cirka 800 invånare. Detaljplanen N40 uppskattas medföra bostäder för cirka 1 000 invånare, varav under hälften har byggts. Detaljplanen N51 möjliggör bostäder för drygt 100 invånare. De ovannämnda detaljplanerna erbjuder bostäder för cirka 1 800 invånare. Dessutom är detaljplanerna för Dalskärr N48A och N48B anhängiga."

Tom Sundbäck och Monika Hämäläinen understödde Carola Juselius förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag till tillägg och att omröstning därför var påkallad.

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

Omröstningen sker elektroniskt i systemet CloudMeeting.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja": 2 röster

Carola Juselius förslag till tillägg "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att tekniska utskottet med rösterna 5–2 beslutat godkänna Carola Juselius förslag till tillägg.

Omröstningens resultatrapport bifogas till protokollet, bilaga 9.

Jokke Härmä, Antti Haajanen och Albert Andersson lämnade avvikande meningar.

## Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen yllä mainitut muutokset huomioiden liitteeseen 2.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda ändringarna i bilaga 2.

Paragrafen justerades omedelbart.

## Liitteet / Bilagor

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

Liite Bilaga 2 - Teknisen valiokunnan lausunto 12.8.2025