

MAL-alueiden infra-avustuksen hakeminen / Att ansöka infra-understöd för MBT-områden

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.09.2021 § 300

1073/02.05.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: hankepääällikkö Ville Kalima (ville.kalima(at)sipoo.fi)
ja investointipääällikkö/ investeringschef Marika Kämppi
(marika.kamppi(at)sipoo.fi)

Avustuksen tarkoitus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää infra-avustuksia asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen. Vuonna 2021 ARA voi myöntää avustusta yhteensä enintään 25 miljoonaa euroa. Lisäksi ARA saa tehdä ehdollisia ennakkopäätöksiä mainittuun tarkoitukseen vuosina 2020–2023 myönnettävistä avustuksista siten, että vuodesta 2020 lukien avustusten ja ehdollisten ennakkopäätösten yhteismäärä on enintään 70 miljoonaa euroa.

Avustusta voidaan myöntää vain niille kunnille, jotka solmivat valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) vuosille 2020–2023.

Mitä avustetaan ja kuinka paljon

Avustusta voidaan myöntää asuntoalueille, joka toteuttavat MAL-sopimuksessa asetettuja, kunnan toimivallassa olevia tavoitteita käynnistämällä ja aikaistamalla asuntoalueiden rakentamista sekä täydennysrakentamista. Alueiden on sijaittava yhdyskuntarakenteessa MAL-sopimusten edellyttämällä tavalla.

Avustusta voidaan myöntää tällaisten hankkeiden kustannuksiin, jotka aiheutuvat:

1. asuntoalueella tarvittavien ja sinne johtavien katualueiden rakentamisesta
2. asuntoalueen ja siihen välittömästi liittyvien puistojen rakentamisesta
3. täydennysrakentamisalueilla kunnan vastuulle kuuluvista muista rakentamistoimenpiteistä, joiden arvioidaan olevan välttämätön edellytys täydennysrakentamishankkeen toteutumiselle.

Avustuksia myönnettäessä etusijalle asetetaan hankkeet, jotka nopeuttavat asuntoalueiden käyttöönottoa ja täydennysrakentamista suurimman tonttivajauksen alueilla, erityisesti Helsingin seudun MAL-sopimusalueella. Avustuksen vaikuttavuuden kannalta on toivottavaa, että hankealueet ovat riittävän suuria.

Lisäksi ARA huomioi avustuksen jaossa kunnan maanomistusosuuden, alueelle suunnitellun ARA-tuotannon määrän sekä haettujen kustannusten suhteen verrattuna uusien asuntojen määrään.

Avustuksen määrä on enintään 30 % hyväksytyistä kustannuksista.

Avustuksen hakeminen

Avustusta haetaan ARA:n verkkoasioinnissa. Varsinainen hakulomake on saatavilla sähköisesti, johon syötetään lyhyesti hankkeen perustiedot,

haettava avustuksen määrä ja kuntatiedot. ARA edellyttää avustushaussaan hankkeen tarkempaa esittelyä liitteissä. Hakemuksen liitteitä on referoitu alla. Hankkeen kuvaus ja lähtötiedot ovat koottu tässä tämän hetken aineistotietojen pohjalta (asemakaavaluonnos). Ne ovat arvioita ja niitä arvioidaan ja kehitetään asemakaavan käsittelyn edetessä.

Avustusta esitetään nyt haettavaksi, koska MAL-sopimuskaudella (2020–2023) ei välttämättä tule enää uutta hakua.

Kunnan hallintosäännön mukaan, kunnanhallitus päättää projekti- ja hankerahoitusten hakemisesta. Kunnanjohtajalla on oikeus kunnanhallituksen puolesta ratkaista asia vain, kun projektin/hankkeen kustannusvaikutus on enintään 100 000 euroa/vuosi.

Avustusta voi hakea 1.6.-30.9.2021 välisenä aikana ja sitä olisi tarkoitus hakea Nikkilän kartanon NG 8-alueen toteuttamiseen ja mikäli avustusta saataisiin, se vähentäisi kunnan investointitaakkaa ja parantaisi NG 8-alueen kaavataloutta. Ja nyt ehdotetaan haettavaksi infra-avustuksen ehdollista ennakkopäätöstä NG8 Nikkilän kartanon alueen toteutukselle, joiden rakentamisaika on vuosina 2022–2026 ja joille varsinaiset avustuspäätökset halutaan myönnettäviksi vuosina 2022–2023.

Nikkilän kartanon NG8 alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kuvaus

Keskeisimmät suunnittelutehtävät lähivuosina ovat Nikkilän kartanon alueen katusuunnittelu ja Kerava–Nikkilä-raideliikennepäätöksen valmistelu ja siihen liittyvät Nikkilän aseman jatkosuunnittelu ja aseman niveltäminen osaksi Kartanon uutta asemakaavaa sekä Nikkilän kaavarunkoa. Vuonna 2022 varaudutaan Nikkilän Kartanon asemakaava-alueen NG8 yhdyskuntatekniikan suunnitteluun 500 000 €.

Nikkilän kartanon kaava-alueen NG8 toteuttaminen vaiheistus on jaettu alustavasti seitsemään osaan. Yleissuunnitelmien mukaan koko kaava-alueen toteutus maksaisi kokonaisuudessaan noin 25,2 milj.€. Rakentaminen voi alkaa Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti vasta kun asemakaava on saanut lainvoiman ja alueelle on hyväksytty katusuunnitelmat. Kaavaprosessiin sekä katusuunnitelmien hyväksymiseen kuuluu asukkaiden kuuleminen.

Nikkilän kartanon asemakaava-alue NG 8 sijaitsee Sipoon kunnan Nikkilän taajamaan pohjoisosassa, Kerava-Sköldvik radan pohjoispuolella. Nikkilän kartanon kaava-alueen toteuttaminen aloitettaisiin pohjoisesta tulevan Pohjanmetsäntiestä, mikä mahdollistaa n. 19 000 k-m² omakotitontteja ja n. 27 000 k-m² pientalotontteja. Alueen poikki menevä kokoojakadun yhteys avattaisiin ensimmäiseksi ja samanaikaisesti toteutettaisiin radan alitus.

Nikkilän uusien asemakaava-alueiden toteutuksen myötä Nikkilän taajaman on mahdollista kehittyä n. 6 700 asukkaasta n. 10 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä kunnan strategian KeNi- ja MAL-tavoitteiden mukaisesti. Merkittävin kasvu Nikkilässä tapahtuu Kerava-Sköldvik radan pohjoispuolella. Aseman katujärjestelyt liityntäpysäköintialueineen ja asemalaitureineen toteutettaisiin, kun junayhteys toteutuu.

Maanomistus on toteutettu alueella etupainotteisesti ja Sipoon kunta omistaa lähes kaikki NG8 Nikkilän kartanon alueen toteuttamiseen tarvittavat maa-alueet.

Pääliikennejärjestelyjen nykytilanne

Nykytilanteessa Nikkilän liikenneverkko koostuu kolmesta, osittain toisistaan irrallaan kehittyneestä osasta. Pohjalla on vanha maantie- ja kylänraittiverkko, ja sen päälle ovat muodostuneet uudempi maantieverkko ja myöhempien kaava-alueiden katuverkot.

Ajoneuvoliikenteen pääväylien ja uudempien alueiden katujen varsille on toteutettu suhteellisen kattava kävelyn ja pyöräilyn verkko. Rata jakaa Nikkilän taajama-alueen kahtia siten, että radan eteläpuolelle jää nykyinen Nikkilän keskusta ja pohjoispuolelle nykyiset uudet pientaloalueet ja NG 8 Nikkilän kartanon NG 8 asemakaava-alue .

Nikkilästä on kohtuulliset bussiyhteydet eri tahoille, varsinkin Helsingin sekä Keravan ja Söderkullan suuntiin. Myös Porvoon, Pornaisten ja Järvenpään suuntaan on mahdollista matkustaa. Nikkilän linja-autoliikenteen katutermiinali on otettu käyttöön kesällä 2019 kirjaston edessä. Rautatieasemalla ei nykyisellään ole Sipoolle suurta liikenteellistä roolia ennen henkilöjunaliikenteen käynnistymistä.

Nikkilän taajama-alueen poikki kulkeva junarata muodostaa rautatieyhteyden Keravalta Kilpilahteen. Vuonna 1874 avattu ja kunnostettu rata on nykyisin teollisuuden tavaraliikennekäytössä, ja sillä kulkee päivittäin mm. kemikaalikuljetuksia. Radalla on Nikkilässä yksi autoliikennettä palveleva alikulku. Tämä Pornaistentien alikulku sijaitsee Nikkilän keskustan itäosassa. Lisäksi Nikkilän länsiosassa on pelkästään ulkoilureitille tarkoitettu alikulku.

Nykyisen ratalinjan pohjoispuolella varaudutaan asemien kohdalla ohitusraiteisiin Kerava–Nikkilä henkilöliikenteen vuoksi. Tällä hetkellä rataosuudella liikennöi vain tavarajunia, mutta tulevaisuudessa rataosuudelle on suunniteltu myös henkilöliikennettä.

Pääliikennejärjestelyjen kehittyminen Nikkilän kartanon ja uuden radan alikulun myötä

Nikkilän kartanon asemakaava-alue NG 8 sijaitsee Sipoon kunnan Nikkilän taajamaan pohjoisosassa, Kerava-Sköldvik radan pohjoispuolella. Nikkilän uusien asemakaava-alueiden toteutuksen myötä Nikkilän taajama kehittyy n. 6 700 asukkaasta n. 10 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä kaavapotentialin ollessa kuitenkin selvästi enemmän kuin lisääntyvä asukasmäärä.

MAL-suunnitelman laatimisen ja Nikkilän kaavarunkoselvityksen yhteydessä selvitettiin liikenneverkon vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia Nikkilän kartanon osalta. Selvityksessä on oletettu, että Kerava-Sköldvik radan henkilöraide liikenne käynnistyy MAL-sopimuksen mukaisesti vuoteen 2030 mennessä.

Mallinnuksen perusteella rautatien avaaminen henkilöliikenteelle nostaa merkittävästi joukkoliikenteen kulkutapaosuutta, noin 3 %-yksikköä. Kulkutapaosuuden muutos tulee käytännössä merkitsemään joukkoliikenteen käytön jopa kaksinkertaistumista 1 km säteellä asemasta. Sipoon kunnan kasvihuonepäästöt vähenevät ennustettujen kulkutapamuutoksen takia lähes 500 tonnia vuodessa. Samasuuntainen arvio on saatu sekä HSL:n HELMET-mallilla tehdyissä ennusteissa, että Ympäristöministeriön matkatuotosoppaan (27/2008) kertoimilla. Molemmat menetelmät peilaavat tulevaisuuden nikkiläläisten liikennekäyttäytymistä samankokoisiin asemanseutuihin pääkaupunkiseudulla nykyisin.

Sipoo aikoo myös panostaa enemmän taajamiensa kävelyn- ja pyöräilyn väyliin suunnittelemalla ne uusimpien valtakunnallisten ohjeiden mukaisesti (mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020) siirtymällä pois kevyen liikenteen sekasuunnittelusta kohtelemalla kävelyn ja pyöräilyn erillisinä liikennemuotoina.

Nikkilän kartanon alueella ja uudessa radan alikulussa kävelyn ja pyöräilyn suunnittelu tullaan toteuttamaan laadukkaammin kuin Sipooossa on tähän asti tehty, mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Avustettavaksi haetun radan alituksen ja Nikkilän kartanon kunnallistekniikan rakentumisen merkitys Sipoon kunnan kehitykselle

Avustettavaksi haettu radan alitus on osa Nikkilän kartanon kokoojakatuyhteyttä, Pohjanmetsäntietä, joka yhdistää alueen Nikkilän keskustaan ja sen palveluihin sekä tulevaan asemaan. Radan alitus parantaa siten merkittävästi niin alueen nykyisten asukkaiden kuin tulevien asukkaiden julkisten palveluiden saavutettavuutta, jotka sijaitsevat radan eteläpuolella, Nikkilän taajamakeskuksessa.

Kokoojakatu, radan alitus ja aseman seudun ratkaisut muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Nikkilän keskustassa. Lisäksi ne mahdollistavat alueen sujuvat liikenneyhteydet ja lisäävät liikenneverkon toimivuutta.

Radan alitus turvaa radan etelä- ja pohjoispuolen kulkuyhteyden, mikäli Sipoonjoki tulvii Pornaistentien alikulussa tai yhteys on poikki jostain muusta syystä. Toinen radan alitus Nikkilässä pienentää myös Pornaistentien ruuhkautumista ja tasapainottaa Nikkilän taajama-alueen liikenneverkkoa.

Infra-avustuksen tavoitteena on käynnistää ja aikaistaa uusien asuntoalueiden rakentamista kasvukeskusalueille, joihin kuuluvat kunnat ovat solmineet valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL-sopimus).

Radan alituksen toteuttaminen on keskeisessä roolissa Nikkilän kartanon alueen rakentumisen näkökulmasta. Alituksen toteuttaminen edistää asuinalueen tonttien houkuttelevuutta ja myyntiä sekä monipuolistaa niin tonttivarantoa kuin asuntotuotantoa, kun alue liittyy kiinteänä osana Nikkilän taajamakeskukseen.

Nikkilän kartanon NG 8 asemakaava-alue on Sipoon ja Nikkilän merkittävimpiä lähivuosien kehitysalueita. Alue sijaitsee MAL 2019 -suunnitelman mukaisella ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Alueen onnistunut kehittäminen on tärkeässä asemassa Sipoon MAL-tavoitteiden toteutumiseksi ja on osa sopimuksen mukaista, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvaa asuntotuotantoa. Alueelle on suunniteltu monipuolista asuinrakentamista ja myös ARA-rahoitteista asuntotuotantoa. Ilman Nikkilän kartanon NG 8 asemakaavan ja radan alituksen toteutumista Sipoon on haastavaa täyttää MAL-sopimuksen mukaisia kehitystavoitteita.

Alueen rakentuminen tukee osaltaan KeNi-radnan henkilöliikenteen käynnistämistä ja Sipoolaisten hyvän julkisen liikenteen parantamista. Raideliikenteen parantaessa julkisen liikenteen käyttöastetta Sipoo voi olla Itä-Uudenmaan yhdyskuntarakenteeseen integroitava, myös julkiseen raideliikenteeseen tukeutuva alue oman identiteettinsä säilyttäen.

Avustettavien toimenpiteiden rakentamistavoitteet sekä työn kustannusarvio, rahoitussuunnitelma ja rakentamisaikataulu

Keskeisimmät toimenpiteet, joille haetaan avustusta ovat Nikkilän kartanon läpi kulkeva radan alitus ja kokoojakatuyhteys, jotka mahdollistavat Nikkilän kartanon nivoutumisen osaksi nykyistä taajamarakennetta. Avustushaun kohteena olevien toimenpiteiden suunnittelu- ja rakentamisaikataulu ajoittuu vuosien 2022 – 2026 väliin.

Nikkilän kartanon kaava-alueen NG8 toteuttaminen vaiheistus on jaettu alustavasti seitsemään osaan. Yleissuunnitelmien mukaan koko kaava-alueen toteutus maksaisi kokonaisuudessaan noin 25,2 milj.€ Hanke rahoitetaan kunnan omaan taseeseen.

Tuotettavan toimenpiteen nimi	Yleissuunnitelmassa arvioitu hinta
Kokoojakatu (Pohjanmetsäntie, Lukkarintie, Nikkilän kartanontie)	7 225 000 €
Radan alitus	7 090 000 €

Perusmitoitusluvut väestön ja työpaikkojen määrän kehityksestä

Nikkilän kartanon NG8-alue on jaettu toteutusvaiheistuksessa 7 eri alueeseen, joilla on omat ominaispiirteensä. Kullekin alueelle toteutetaan vaihtelevasti omakoti-, pientalo- ja kerrostaloasumista.

Alustavan arvion mukaan ARA-tuotanto on maksimissaan n. 20 % kaikesta uudisrakentamisesta Nikkilän kartanon alueella. Asemakaavaluonnos mahdollistaa palvelutarjontaa ja työpaikkoja kiinteistöjen liiketilavarauksilla. Nikkilän kartanon asemakaava-alueen NG 8 asuntotuotanto on arvioitu asemakaavaluonnoksen pohjalta, asemakaavaehdotus on valmistelussa.

Alueen asunto- ja työpaikkatuotantoa on arvioitu palvelukysyntälaskurilla. Palvelukysyntälaskuri on työkalu, joka laskee asuntotuotannon pohjalta kunnan tulevan väestön ikäryhmittäin. Laskuri sisältää lähtöaineistona Tilastokeskuksen ja kuntarekisterin kuntakohtaisia väestö-, perheasema-, asuntokunta-, asunto- ja muuttoliiketilastoja.

Nikkilän kartanon asemakaavaluonnos perustuu monipuoliseen rakentamiseen. Kaavassa omakotitalojen kerrosala on noin 26 %, pientalojen kerrosala noin 32 % ja kerrostalojen kerrosala noin 42 % kokonaiskerrosalasta. Kokonaiskerrosala on noin 170 000 k-m². Lopullinen kerrosalan ja asukasmäärän arvio riippuu vahvistettavan kaavan asuntotyypeistä tonttikoosta ja määrästä. Tontinmyynti alkaa pientalotontteihin osalta arviolta vuonna 2024 ja tontinmyynti jatkuu aina 2030-luvulle.

Selvitys siitä, miten avustettavat toimenpiteet edistävät asuntotuotannon lisäämistä ja hankkeiden aikaistamista

Infra-avustuksen saaminen vauhdittaa merkittävästi Nikkilän kartanon alueen toteutumista monipuolisena, taajamakeskusta laajentavana asuinalueena. Radan alituksen ja kokoojakadun investointi, joka mahdollistaa monipuolisen ja nopean asuntorakentamisen NG 8 asemakaava-alueella, on Sipoon kunnalle mittava kynnysinvestointi.

Pohjanmetsäntie päättyy luonnoksissa radan alitukseen. Radan alitus sujuvoittaa suunnitellun aseman alueen sekä Nikkilän keskustan, että

koulujen saavutettavuutta huomattavasti. Kokoojakatu, radan alitus ja aseman seudun ratkaisut muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja mahdollistavat alueen sujuvat liikenne yhteydet. Radan alitus turvaa myös radan etelä- ja pohjoispuolen kulkuyhteyden, mikäli Sipoonjoki tulvii tai yhteys on poikki jostain muusta syystä.

Nikkilän kartanon NG 8 asemakaava-alueelle sijoittamalla laadukkaita kävelyn ja pyöräilyn väyliä ja reittejä, edistetään uuden asemakaava-alueen joukkoliikenteen saavutettavuutta ja houkuttelevuutta, sekä asuinalueen toimivuutta ja viihtyisyyttä. Uudet kävelyn ja pyöräilyn väylät ja reitit palvelevat myös nykyisiä pientaloalueita radan pohjoispuolella ja yhdistävät sujuvasti nykyiset alueet osaksi sekä Nikkilän keskustaa että tulevaisuudessa juna-asemaa.

Nikkilän kartanon NG 8 alue on Sipoon ja Nikkilän tärkeimpiä lähivuosien kehittämisalueita. Alue sijaitsee MAL 2019 -suunnitelman mukaisella ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Alueen onnistunut kehittäminen on tärkeässä asemassa osana Kerava-Talma-Nikkilä-kehityskäytävää Sipoon MAL-asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseksi.

Nikkilän kartanon alueelle tuleva asuntotuotanto muodostaa tärkeän osan Sipoon MAL-sopimuksen mukaisesta, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvasta asuntotuotannosta. Alueelle on suunniteltu toteutettavan monipuolisesti erilaista asuntotuotantoa, myös erityyppistä ARA-rahoitteista asuntotuotantoa. ARA-asuntotuotannon osuus on MAL-sopimuksen ja Sipoon strategian linjauksen mukaisesti maksimissaan 20 % Nikkilässä.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueen rakentuminen mahdollistaa riittävän väestöpohjan syntymisen KeNi-radon henkilöliikenteen käynnistämiseksi. Radan alituksen toteuttaminen edistää asuinalueen tonttien houkuttelevuutta ja myyntiä sekä monipuolistaa niin tonttivarantoa kuin asuntotuotantoa, kun alueesta muodostuu kiinteä osa Nikkilän taajamakeskusta.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hakea infra-avustuksen ehdollista ennakkopäätöstä NG8 Nikkilän kartanon alueen toteutukselle, joiden rakentamisaika on vuosina 2022–2026 ja joille varsinaiset avustuspäätökset halutaan myönnettäviksi vuosina 2022–2023.

Avustusta haetaan NG8 Nikkilän kartanon alueen:

1. Kokoojakadulle, joka rakennetaan pohjoisesta etelään NG9 Pohjanniityn läpi, sen kustannusarvio on noin 7,2 milj. € ja
2. radan alitukselle, joka rakennetaan etelästä, sen kustannusarvio on noin 7,1 milj. €

Haettavan avustuksen määrä on enintään 30 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista, maksimissaan haettava avustus olisi noin 4,3 miljoonaa euroa jakautuen näille kahdelle hankkeelle. Nämä molemmat kynnysinvestoinnit nopeuttavat alueen toteuttamista ja avustus vähentäisi kunnan investointitaaakka.

Valtuutetaan investointipäällikkö Marika Kämppi täyttämään hakemuksen liitteineen ARA-portaaliin tai toimittamaan sähköpostilla 30.9.2021 mennessä.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar ansöka om ett villkorligt förhandsavgörande för infra-understöd för förverkligandet av området NG8 Nickby gård, vars byggnadstid är åren 2022–2026 och vars egentliga beslut om understöd önskas beviljas åren 2022–2023.

Understöd ansöks för området NG8 Nickby gårds:

1. matargata som byggs från norr till söder genom NG9 Norrängen, vars kostnadsberäkning är cirka 7,2 milj. € och
2. banunderfart som byggs från söder, vars kostnadsberäkning är cirka 7,1 milj. €.

Beloppet på understödet som ansöks är högst 30 % av projektets godkända kostnader, maximalt skulle det ansökta understödet vara cirka 4,3 miljoner euro fördelat mellan dessa två projekt. Bägge tröskelinvesteringar påskyndar förverkligandet av området och understödet skulle minska kommunens investeringsbörda.

Investeringschef Marika Kämppi befullmäktigas att fylla i ansökan med bilagor i ARA-portalen eller lämna in den per e-post senast 30.9.2021.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Esittelijä täydensi esittelytekstiä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiin sekä asukkaiden kuulemiseen liittyen.

Föredraganden kompletterade föredragningstexten gällande markanvändnings- och bygglagens förutsättningar och hörande av invånarna.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justeras omedelbart.