

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen

Aika / Tid	27.11.2024 klo 17:00 -
Paikka / Plats	Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatte
	Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 22.11.2024
	Juhani Rantala Puheenjohtaja Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	4
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	5
4	Maankäyttöjaoston kokouspäivät kevät 2025 / Mötetstidtabell varen 2025 för markanvändningssektionen	6
5	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	8
6	Sipoon kunnan yritysten sijoittumisen prosessi / Sibbo kommuns process för företagens etablering	9
7	Tontin varaaminen ja myynti Bastukärrin työpaikka-alueella, tontti korttelissa 705, Logian 1 Ky perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun / Reservering och försäljning av en tomt på Bastukärrs arbetsplatsområde, tomt i kvarter 705, på Logian 1 Ky:s vägnar för ett under bildning varande bolags räkning	10
8	Etuosto-oikeuden käyttäminen, kiinteistö 753-419-0004-0972 TAINALA / Utnyttjande av förköpsrätten, fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA	12
9	BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, kaavaluonnos / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, planutkast	14
10	N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, kaavaehdotus / N51 Detaljplaneändring för Kommunhusbacken, planförslag	17
11	Kuntalaisaloite Nikkilän identiteetin, historian ja vetovoiman säilyttämisestä / Invånarinitiativ om att bevara Nickbys identitet, historia och attraktionskraft	23
12	Kiinteistönluovutukset / Fastighetsöverlåtelse	36



Sipoo kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

10/2024

2

13

Ilmoitusasiat / Delgivningar

37



Sipoon kunta / Sibbo kommun **Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse /
Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

10/2024

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

10/2024

5

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

Päätös / Beslut



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

4

Maankäyttöjaoston kokouspäivät kevät 2025 / Mötestidtabell våren 2025 för markanvändningssektionen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

1083/00.00.01.03/2024

Valmistelija / Beredare: hallinnon asiantuntija / förvaltnings-sakkunnig,
Jonas Kujanpää, jonas.kujanpaa(at)sipoo.fi

Maankäyttöjaosto kokoontuu keväällä 2025 seuraavasti:

Keskiviikko 29.1. 2025 klo 17.00

Keskiviikko 26.2. 2025 klo 17.00

Keskiviikko 19.3. 2025 klo 17.00

Keskiviikko 16.4. 2025 klo 17.00

Keskiviikko 28.5. 2025 klo 17.00

Markanvändningssektionen sammanträder under våren 2025:

Onsdag 29.1. 2025 kl. 17.00

Onsdag 26.2. 2025 kl. 17.00

Onsdag 19.3. 2025 kl. 17.00

Onsdag 16.4. 2025 kl. 17.00

Onsdag 28.5. 2025 kl. 17.00

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää hyväksyä yllä olevan ehdotuksen.

Markanvändningssektion beslutar att godkänna ovan nämnda förslag.

Käsittely / Behandling



Sipoon kunta / Sibbo kommun

10/2024

7

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

10/2024

8

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

5

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar översikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

6

Sipoon kunnan yritysten sijoittumisen prosessi / Sibbo kommuns process för företagens etablering

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

1211/14.01.00/2024

Valmistelija / Beredare: Tonttipäällikkö / Tomtchef, Juhani Lankinen,
juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan yritysten sijoittumisen prosessin käyttöönotto on kunnan sitova tavoite 2024. Vuoden aikana on otettu käyttöön seuraavanlainen käytäntö. Merkittävät uudet sijoittumisaloitteet käsitellään laajassa Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan asiantuntijaorganisaatiossa. Muut hankkeet käydään läpi voimassa olevan normaalin tontinluovutusprosessin kautta.

Sijoittumisen prosessi on esitetty alla:

1. Kunta markkinoi yritysalueitaan
2. Yritys ilmoittaa aikeestaan sijoittua Sipooseen
3. Kunta arvioi yrityksen toimintaa tämän asiakirjan kriteeristöön perustuen
4. Kunta ilmoittaa jatkotoimenpiteistä yritykselle
5. Koordinointipalaveri yrityksen kanssa
6. Tontin varaus ja yrityksen mahdolliset ennakkoneuvottelut viranomaisten kanssa
7. Tontin myynti tai vuokraus

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee asian tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar ärendet till kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

7

Tontin varaaminen ja myynti Bastukärren työpaikka-alueella, tontti korttelissa 705, Logian 1 Ky perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun / Reservering och försäljning av en tomt på Bastukärrens arbetsplatsområde, tomt i kvarter 705, på Logian 1 Ky:s vägnar för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

1162/10.00.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /
markanvändningsexperten, Harri Kumpulainen,
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Logian 1 Ky:n ("Logian") (3399808-1) kanssa tontin myymisestä Bastukärren työpaikka-alueella. Logian on kotimainen kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiö, joka toteuttaa nykyaikaisia kiinteistöjä ja yhtiö on keskittynyt logistiikkakiinteistöjen toteutukseen. Neuvotteluja on käyty Bastukärren työpaikka-alueen asemakaavan mukaisesta tontista, joka sijaitsee korttelissa 705 (uusi korttelitunnus 34005). Myytävä alue sijaitsee kiinteistöjen 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 alueella ja myytävä alue on esitetty Liitteessä 1. Tontti on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Alueelle saa rakentaa tehokkuusluvun $e = 0,35$ mukaisesti.

Myytävän tontin pinta-ala on noin 25 255 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 8839 k-m². Voimassa olevien tonttihintavyöhykkeiden mukaisesti Bastukärren työpaikka-alueella yksikköhinta on 100 €/k-m² eli tontin myyntihinta on 883 900 euroa.

Logianilla on ollut voimassa kyseistä tonttia koskeva suullinen suunnitteluvaraus ja yhtiön kanssa pidetty koordinaatiokokous 9.10.2024, jossa yhtiö on esitellyt suunnitelmiaan. Logian on ilmoittanut haluavansa pidentää kauppakirjan allekirjoittamisen määräaika maksamalla voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisen varausmaksun, joka on 6 % tontin kauppahinnasta eli 53 034 euroa. Varausmaksulla tontin varausta ja kauppakirjan allekirjoituksen määräaika voidaan pidentää enintään yhdellä vuodella. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa ja mikäli varausmaksua ei makseta, varaus peruuntuu. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu myöhemmässä vaiheessa. Varauksen aikana yhtiön tarkoituksena on viimeistellä neuvottelut tontin potentiaalisen käyttäjän kanssa. Hankkeen suunnitelmat tulee hyväksyttää kunnalla, kun tontin potentiaalinen käyttäjä varmistuu.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää myydä oheisen liitekartan mukaisen noin 25 255 m² suuruisen määräalan kiinteistöjen 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 alueella Logianille perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun. Määräala



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

sijaitsee Bastukärrin työpaikka-alueella korttelissa 705 (uusi korttelitunnus 34005) ja sillä on rakennusoikeutta noin 8839 k-m².

Kauppahinta on 883 900 euroa. Lisäksi ostajalta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % tontin kauppahinnasta, 53 034 euroa, tämän päätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tonttikauppa ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.11.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar sälja ett ca 25 255 m² stort outbrutet område på fastigheterna 753-421-0007-0280, 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084 enligt den bifogade kartan på Logian 1 Ky:s vägnar för ett under bildning varande bolags räkning. Det outbrutna området är beläget på Bastukärrs arbetsplatsområde i kvarter 705 (den nya kvartersbeteckningen är 34005) med en byggrätt på cirka 8 839 m²vy.

Köpesumman är 883 900 euro. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av köparen.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 6 % av tomtens köpesumma, 53 034 euro, efter att detta beslut har vunnit laga kraft. Reserveringsavgiften återbetalas inte om tomtköpet inte genomförs enligt detta beslut. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.11.2025. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1. Kartta myytävästä tontista korttelissa K705, Logian 1 Ky
Liite Bilaga 2. Sijaintikartta



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

8

Etuoisto-oikeuden käyttäminen, kiinteistö 753-419-0004-0972 TAINALA / Utnyttjande av förköpsrätten, fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

1165/10.00.01.05.00/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff; sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunnassa sijaitseva kiinteistö 753-419-0004-0972 TAINALA (1,4500 ha) myytiin 23.10.2024. Kauppahinta oli 80 000 euroa (noin 5,5 €/m²). Hinta on linjassa kunnan vastaavista raakamaa-alueista maksamien hintojen kanssa. Kiinteistö on pääosin metsää. Yleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee suurilta osin taajamatoimintojen alueella (A) ja sijoittuu vain osittain haja-asutusalueelle (MTH). Kiinteistöllä sijaitsee purkukuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus.

Etuoston edellytykset

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuoisto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, mikäli kiinteistön pinta-ala on yli 5000 m², eikä kyseessä ole sukulaisuus, ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos taikka myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla. Etuoisto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttämisestä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Etuoisto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Sitä käytettäessä myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Etuostolain 15 §:n mukaan kunnan on lisäksi korvattava ostajalle kaupasta johtuen syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Nyt tehdyssä kaupassa ei ole etuostolain mukaista estettä kunnan etuoston käyttämiselle.

Etuoston perusteet

Etuoisto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Sipoon kunnanvaltuuston hyväksymien (14.12.2015) maapoliittisten linjausten mukaan, kunta voi hankkia maata omistukseensa mm. käyttämällä etuoisto-oikeutta yhtenä maapoliittisena keinona.

Perusteena etuoisto-oikeuden käyttämiselle on maan hankkiminen

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

yhdyskuntarakentamista sekä suojelu- ja virkistystarkoituksia varten. Alueen pirstaloituneet omistussuhteet lähellä Grundträsketin luonnonsuojelualueetta eivät palvele kunnan mahdollisuuksia tarjota kyseisiin tarkoitukseen liittyviä palveluita kuten ulkoilureittejä tai asumista kyseisellä alueella. Alue on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 asemakaavoitettavaksi alueeksi. Lisäksi kiinteistön ympärillä sijaitsee paljolti kunnan maaomaisuutta. Etuosto-oikeuden käyttö on perusteltua ja edistää Sipoon kunnan maankäyttötavoitteita alueella sekä on kunnan maapoliittisen ohjelman linjausten mukaista.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksi antona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta käyttää etuosto-oikeuttaan 23.10.2024 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Sipoon kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 753-403-0009-0015 TAINALA.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att Sibbo kommun använder sin förköpsrätt i fastighetsköpet 23.10.2024 gällande fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA i Sibbo kommun.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Kohdekartta
Liite 2 Sijaintikartta



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

9

BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, kaavaluonnos / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, planutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi@sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Asemakaava sijoittuu pääosin yksityiselle maalle; maanomistajien kanssa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset keväällä 2024. Asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäytösopimuksin.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.5.2024.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Asemakaavan kuvaus

Noin 17,8 ha laajuinen asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa, Bastukärrin työpaikka-alueella, joka on Sipoon yleiskaavan ja Talman osayleiskaavan mukaista tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaluetta. Asemakaavalla tutkitaan vielä asemakaavoittamattoman Bastukärrin luoteisosan rakentamisen reunaehtoja ja selvitetään, kuinka paljon logistiikka- ja/tai työpaikkarakennuksia alueelle on mahdollista sijoittaa.

Asemakaavaluonnoksen korttelitehokkuutena on tutkittu $e=0,5$, joka mahdollistaa yhteensä noin 87 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: tontin 1 laajuus on noin 119 000 m² ja asemakaavalla tutkittava rakennusoikeus noin 59 500 k-m², tontin 2 laajuus on noin 55 000 m² ja asemakaavalla tutkittava rakennusoikeus noin 27 500 k-m². T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 2-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin. Alueen toteutus tulee edellyttämään louhintaa.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy noin 0,16 ha laajuinen osuus Kyllästämöntiestä sekä vähäisissä määrin yleisen tien aluetta, jolla varataan lisätilaa liittymän parannusta varten.

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien (mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana (tulevaisuudessa Talman keskuksen eteläinen yhteys). Liittymän palvelutaso on nykyisellään hyvällä tasolla, ruuhkaa ei juurikaan muodostu. Liikenneselvityksen alustavien tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärrin vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148 nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukärr-Kerava ja samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Sekä BA5 asemakaavan, että Talman kasvun liikennevaikutuksia arvioidaan yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa osana käynnissä olevaa asemakaavaprosessia. Lopullinen liikenneselvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen. Tavoitteena on, että asemakaavan ehdotusvaiheen maankäyttöratkaisussa on huomioitu Bastukärrin ja Talman kasvu vaiheistettuna siten, että mt148 liittymän parannustoimenpiteet voidaan ajoittaa riittävällä tarkkuudella.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisin viivytys- ja imeytysratkaisuin. Hulevesirakenteiden mitoitus koskevat kaavamääräykset tarkennetaan asemakaavaehdotukseen. Lisäksi alueelle tullaan tarvittaessa laatimaan meluselvitys sekä ilmastovaikutusten arviointi.

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan suojelua vaativia luontotyyppejä. Selvitysalueen luoteisosassa sijaitsee pienialainen tervalepistä koostuva alue sekä pohjois-koillisosassa niin ikään pienialainen lehtomainen alue; alueet eivät ole selvityksen mukaan lajissaan edustavia. Eläimistön osalta, pohjoispuolisen pihapiirin alueella, havaittiin lepakoiden lisääntymispaikka, joka rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Lepakoiden kulkureitin ja lisääntymispaikan suojaamiseksi kaava-alueen pohjoisosiin on osoitettu suoja-alueita.

Suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Hanke edistää Sipoon kunnan strategiaa tavoitteita mahdollistamalla uusien yritystonttien sijoittumisen saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä olisi positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuisi noin 200–300 uutta työpaikkaa, mikäli alueelle toteutuisi pääosin logistiikkaa ja sitä tukevaa toimistotilaa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- GasGrid Oy
- Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa BA5 asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för Bastukärrs BA5, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - BA5 asemakaava, asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite Bilaga 2 - BA5 asemakaava, asemakaavaluonnoksen selostus
- Liite Bilaga 3 - BA5 asemakaava, asemakaavaselostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

10**N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, kaavaehdotus / N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, planförslag****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 55**

Valmistelija / Beredare: kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025 (kh 25.9.2023).

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.10.2023. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä. Nähtävillöön aikana jätettiin yksi mielipide, jossa alueen asukas tiedusteli mitä alueelle suunnitellaan sekä esitti toiveita suunnittelulle.

Osana kaavan valmistelua on laadittu Lukkarintien yleissuunnitelma, jossa tarkistetaan katualuetta kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on käyty vuoropuhelua Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen, palvelutalo Elsien, KAS asunnot Oy:n ja Lukkarin koulun kanssa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Lukkarintien varrella nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivitaloista on palanut ja purettu, nykyinen rakennuskanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja.

Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Sipoon kunnan strategian 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) mukainen vuotuinen väestökasvutavoite on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

vuositasolla noin 25 000 k-m² uutta rakentamista. Kaavoituksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että valtuustokaudella 2022–2025 luodaan kaavavarantoa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi, tavoitekerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m². Kaavavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan keski- ja eteläosat muodostavat suurimittakaavaisten rakennusten alueen. Alue koostuu julkisten rakennusten kortteleista: monitoimihallin maanpäälliset rakenteet, opistorakennus, seniorikeskus, palvelutalo sekä sosiaali- ja terveysasema. Näiden korttelien lounaispuolelle osoitetaan uusia kerrostalotontteja kortteliin 11034.

Kaavan pohjoisosan rakennuskanta on pienipiirteisempää. Korttelissa 11020 on omakotitaloja ja korttelissa 11025 on palvelurakennuksia, kuten entinen paloasema ja eläinlääkäriasema. Kortteliin osoitetaan lisäksi kolme uutta omakotitonttia.

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 42 900 k-m². Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 25 650 k-m² ja palvelurakennusten 1 200 k-m². Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 000 k-m² rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 000 k-m², josta 700 k-m² on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee $e = 0,30 \dots e = 0,86$, aluetehokkuuden ollessa $e = 0,36$.

Asemakaavan luonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, vaihtoehto A ja vaihtoehto B. Vaihtoehtoissa on esitetty erilaiset ratkaisut uudessa kerrostalokorttelissa, korttelin 11034 Nikkiläntien varren AK-tonteilla. Muilta osin kaavaluonnoksen vaihtoehdot ovat täysin samanlaiset.

Vaihtoehdossa A on esitetty neljä kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on neljä nelikerroksista rakennusmassaa, sekä niihin liittyvät kaksikerroksiset rakennussiivet. Pysäköinti on järjestetty osittain rakennusten alla olevissa kaksikerroksisissa pysäköintitasoissa, jotka on osittain rinteeseen upotettu. Läntisimmällä tontilla on maantasopysäköinti.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Vaihtoehdossa B on esitetty kaksi kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksista liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti on järjestetty kahdessa erillisessä kaksikerroksisessa pysäköintitasossa, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen, kaava N51 valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, plan N51 i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

973/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja siitä jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen ja kunnan toimialojen sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu liikennemeluserivitys ja Seniorikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys. Vävuhult-rakennuksen kaavamerkintä on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollista sekä yksityisen että kunnallisen toiminnan rakennuksessa. Monitoimihallin pysäköintialueen kaavamerkintä muutettiin yleiseksi pysäköintialueeksi. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja ja rakennusoikeuksia. Kaavaselistukseen on tehty täydennyksiä.

Asemakaavan luonnoksesta laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, vaihtoehto A ja vaihtoehto B. Kaavaehdotuksen pohjaksi valikoitui vaihtoehto B. Vaihtoehto B:n pysäköintiratkaisu on arvioitu olevan halvempi ja siten toteutuskelpoisempi. Lisäksi vaihtoehto B:ssä rakennukset sijaitsevat kauempana seniorikeskuksen ikkunoista ja antaa liikennemelulta paremman suojan. Vaihtoehtoihin ei otettu kantaa kaavapalautteissa.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nikkiläntien varrelle suunnitellaan uusia kerrostaloja ja nykyisellä rivitalotontilla Lukkarintien varrella, korvataan palanut ja purettu rivitalo kerrostalolla. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnät vastaamaan toteutunutta tilannetta. Käytöstä poistuneelle Nikkilän paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 41 400 k-m². Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 23 000 k-m² ja palvelurakennusten 2 050 k-m². Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 200 k-m² rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 100 k-m², josta 700 k-m² on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee e= 0,30... e= 0,88, aluetehokkuuden ollessa e= 0,35. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan uusia asuntoja noin 200 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi.

Kuntataloudelliset vaikutukset

Laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen katujen parantaminen ilman vesihuoltoa maksaisi kokonaisuudessaan noin 1,3 milj. €. Alueen rakentaminen on mahdollista vaiheistaa niin, että esim. Nikkiläntien muutokset tehdään vasta kun sen varren tontit rakennetaan. Lukkarintien perusparantaminen kokoojakaduksi maksaa noin 700 000 €, Nikkiläntien jalankulku- ja pyöräilyväylän muutokset noin 300 000 € ja Jussaksentien muutokset parannettuine jalankulkuyhteyksineen ja katuaukioineen noin 300 000 €.

Alueen tontinmyynnin tulot kunnalle olisivat arviolta noin 1,8 milj. €. Tuloissa ei ole huomioitu nyt kunnan käytössä olevien rakennusten mahdollista myyntiä, kuten entisen paloaseman myyntiä. Tulojen ja infrarakentamisen kustannusten erotuksella rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto>

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttöjaosto esittää lisäksi, että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutosehdotuskartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutosehdotuksen selostus
- Liite Bilaga 3 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutosehdotuksen havainnepiirros
- Liite Bilaga 4 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutosehdotuksen rakennustapaohje
- Liite Bilaga 5 - N51 Kunnantalonmäki, vastineraportti asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta
- Liite Bilaga 6 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutosehdotuksen selostuksen liitteet



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

11**Kuntalaisaloite Nikkilän identiteetin, historian ja vetovoiman säilyttämisestä / Invånarinitiativ om att bevara Nickbys identitet, historia och attraktionskraft****Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 335**

Valmistelija / Beredare: hallintopäällikkö / förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Sipoon hallintosäännön 152 §:n mukaisesti kunnan asukkaalla sekä kunnassa toimivalla yhteisöllä ja säätiöllä on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimintaan koskeissa asioissa.

Sipoon kunnalle on 4.10.2021 saapunut kuntalaisaloite, jossa esitetään toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla luonto- ja kulttuuriarvot säilyttäen ja sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa.

Aloitteen käsittelee se kunnan viranomainen, jolla on toimivalta tehdä päätöksiä aloitteen tarkoittamassa asiassa. Aloitteen tekijälle on ilmoitettava kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta, missä viranomaisessa aloite käsitellään, arvioitu käsittelyaika sekä keneltä saa lisätietoja aloitteen käsittelystä.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee kuntalaisaloitteen tiedoksi ja lähettää sen kehitys- ja kaavoituskeskukselle valmistelua varten.

Kommunstyrelsen antecknar invånarinitiativet för kännedom och sänder det till utvecklings- och planläggningscentralen för beredning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 55

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Valmistelija / Beredare: kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör Pirjo Siren,
pirjo.siren(at)sipoo.fi

Sipoon kunnalle on 4.10.2021 saapunut kuntalaisaloite, jossa esitetään toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla luonto- ja kulttuuriarvot säilyttäen ja sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa. Aloitteen on allekirjoittanut 1522 henkilöä, joista 1123 oli ilmoittanut olevansa sipoolaisia. Luvut ei ole virallisesti vahvistettu.

Allekirjoittaneet haluavat, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla. Kasvun tulee olla kaikkien edun mukaista. Se toteutuu, kun kasvu on tasapainoista ja huomioi alueen historian ja identiteetin. Olemassa olevat luonto- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää. Kasvun täytyy tapahtua sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa – nyt ja tulevaisuudessa. Aloitteessa esitetään neljä kohtaa, joihin on annettu vastine.

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen vastine

Kuntalaisaloitteessa käsitellään osittain samoja teemoja kuin toisessa kuntalaisaloitteessa, *Kuntalaisaloite Nikkilän kartanon keskus - asemakaavasta (NG8)*, joka jätettiin 24.7.2020 ja johon annettiin kunnanhallituksen vastaus 16.2.2021.

Yleisellä tasolla voidaan todeta, että Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksessa pidetään kuntalaisaloitteessa mainittuja seikkoja tärkeinä ja ne ovat toimineet Nikkilän suunnittelun lähtökohtina. Nikkilän vetovoimantekijänä on nimenomaan monipuolisten asuinvaihtoehtojen tarjonta vehreän ympäristön keskellä, sekä Nikkilän kulttuuriperintö, joka näkyy arjen ympäristössä. Huolellisesti suunniteltu, vanhaa rakennuskantaa säilyttävä kaupunkikuva luo imagoa ja identiteettiä, ja imago taas on kasvuja mahdollistavaa vetovoimaa. Toimintojen ja rakennustyylien kerroksellisuus ja monipuolisuus ovat tärkeitä täydennysrakentamisessa ja uusien kaupunkimaisten alueiden suunnittelussa. Näin syntyy elävää ja mielenkiintoista ympäristöä. Nikkilän vanhaa ilmettä halutaan säilyttää osana Nikkilän kasvuja ja kehittymistä ja onkin syytä panostaa rakentamisen laadun ohjaamiseen. Kaavoituksessa ja kehityksessä inventoidaan luonto- ja kulttuuriarvot ja huomioidaan ne asemakaavoissa sekä niiden määräyksissä.

Kuntalaisaloite: 1. Nikkilän suunnittelu perustuu jatkossa tasapainoiseen kasvuun ja siten muodostaa luonnollisen jatkeen nykyiselle asutukselle.

Vastine:

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Nikkilä kasvaa ja kehittyy kestäväällä tavalla. Nikkilän kaavarungossa on tarkasteltu Nikkilän eri alueiden potentiaalia asuinrakentamiseen ja kaavarunkoratkaisussa Nikkilän arvioidusta väestönkasvusta puolet sijoittuisi radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle. Toisin sanoen vastaavanlaisella etäisyydellä Nikkilän keskeisistä palveluista, kuin kuntalaisaloitteessa mainittu Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alue, sijaitsee muutamia keskustamaiselle rakentamiselle sopivia alueita ja nämä onkin osoitettu rakennettavaksi Nikkilän kaavarungossa. Nikkilän kartanon keskuksen alue ei siis ole ainoa Nikkilän kasvamisen suunta, vaan yksi niistä, joskin yksittäisenä alueena laajin. Yksi syy alueen kaavoittamiseksi asuinalueeksi onkin keskeinen sijainti, jota on jo huomattu vuosikymmeniä sitten laadituissa Nikkilää koskevissa suunnitelmissa. Tämä on myös huomioitu ylempiasteisissa kaavoissa – maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa – jotka osaltaan ohjaavat kartanonkin asemakaavan laadintaa. Selvytyden vuoksi todetaan, että asemakaava ei voi olla ylempiasteisten yleis- ja maakuntakaavojen vastainen. Syy miksi tämä alue ei ole tähän päivään asti rakennettu on, että on haluttu kehittää Nikkilää alue kerralla: Sekoittuneen asuinrakentamisen alueista kehitettiin 2000-luvulla Itäisestä Jokipuistosta asuinalue, 2010-luvulla suunniteltiin ja rakennettiin Jokilaakson alue, ja 2020-luvulla on Nikkilän kartanon keskuksen vuoro. Samalla omakotirakentaminen ja -suunnittelu on jatkunut Nikkilän kartanon alueella 1980-luvusta alkaen tähän päivään asti yhtäjaksoisesti. Samanaikaisesti on edistetty ja edistetään soveltuvilla tonteilla myöskin kehittymistä omalla tahdillaan tukevaa, purkavaa täydennys- ja uudisrakentamista.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on harkittu julkaistavan yhtenäisenä kaava-alueena: on joka tapauksessa oltava kokonaisuudesta suunnitelma, jotta osista voidaan myöhemmin muodostaa eheä ja toimiva kokonaisuus ja voidaan muun muassa arvioida suunnitelman vaikutuksia kokonaisuudessaan. Koska kokonaisuuden suunnitelma on tarpeen laatia, on se hyvä myös tuoda asukkaiden tietoon ja arvioitavaksi kerralla eikä pienissä osissa. Rakentaminen tulee etenemään vaiheittain osa-alue kerrallaan.

Kuntalaisaloite: 2. Päättäjät arvioivat uudelleen päätöksen, jonka mukaan raideliikenne on strateginen prioriteetti.

Vastine:

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan uuden strategian 25.4.2022. Strategian tavoitteina mm. on, että henkilöjunaliikennettä edistetään Nikkilässä ja Talmassa ja että päätös Kerava–Nikkilä-henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä tehdään valtuustokauden aikana. Kasvun osalta valtuustokauden tavoitteena on, että vuotuinen

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

keskimääräinen väestökasvu on noin 500 henkilöä ja että asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kaavoituksellinen tavoite on 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Samoin strategian mukaisesti tavoitellaan, että Sipoon hyvinvointi rakentuu monipuoliseen asumiseen, korkealaatuisiin palveluihin, yhteisöllisyyteen, luonnonläheisyyteen, sopivaan väljyyteen ja turvallisuuteen. Keskustojen palvelut ovat lisääntyneet ja monipuolistuneet.

Erilaisissa selvityksissä on mainittu 10 000 asukkaan olevan raideliikenteen edellytys Nikkilässä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että se olisi tavoite itsessään, vaan se on likimääräinen raja raideliikenteen kannattavuutta ajatellen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Nikkilän väestönkasvu ei johdu siitä, että se olisi asetettu tavoitteeksi vain KeNi-radon (Kerava–Nikkilä-rata) takia, vaan Nikkilän väkiluvun ennustetaan kasvavan nykyisten suunnitelmien mukaisesti noin 10 000 asukkaaseen. Sama koskee Sipoon toista taajamaa Söderkullaa, jonka väestömäärän ennakoitaan kasvavan alueen maankäyttöä ohjaavien kaavojen mukaisesti reilussa kymmenessä vuodessa myös noin 10 000 asukkaaseen. Kasvu tuo hyvin suunniteltuna mukanaan paljon hyvää, esimerkiksi myönteisempää väestökehitystä, taloudellista hyvinvointia sekä monipuolistuvia yksityisiä ja kunnallisia palveluita. Lisäksi on erityisesti tarpeen hahmottaa, että jo toteutuneessa sekä tulevassa kasvussa on lopulta kyse ihmisten omasta valinnasta muuttaa Sipooseen.

Radan avaaminen henkilöliikenteelle on pitkäkestoinen prosessi, joka vaatii useita suunnitelmia ja päätöksiä matkan varrella. Ratahanketta suunnitellaan ja ohjelmoidaan tarkemmin vuosina 2021–2022. MAL-suunnitelman uusimmassa luonnoksessa (keväät 2022) mainitaan hankkeen yleispiirteiseksi ajankohdaksi v. 2028–2031.

KeNi-radon avaamisella henkilöliikenteelle varaudutaan ei vain Nikkilän kasvuun vaan myös koko seudun liikennejärjestelmään ja seudullisiin muutoksiin. Pääkaupunkiseudun ja sen lähialueen väestö kasvaa sadoilla tuhansilla asukkailla lähivuosikymmeninä. Tämä vaikuttaa välillisesti myös nikkiläläisiin, kun Lahdenväylän liikennekäytävällä on entistä enemmän käyttäjiä ja entistä useampi bussimatka muuttuu vaihdolliseksi bussiliikenteen välityskyvyn ylittyessä runkoväylillä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että bussi- ja autoliikenne seisoo liikeneruuhkissa tai että bussien reitit ohjataan joka tapauksessa raideliikenteen vaihtoasemille. KeNi-rata tuo tähän seudulliseen tilanteeseen uuden joukkoliikenteellisen vaihtoehdon, jossa on HSL:n mukainen yhtenäinen matkaketjusto koko HSL-alueella ja pääradankin varrella sekä mm. yhtenäinen lippu- ja informaatio- sekä kalustojärjestelmä. Kulkuneuvojen vähäpäästöisyys on lähinnä yksi osa kokonaisuudesta.

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Koska Keravan ja Nikkilän välillä rata on jo olemassa, ovat vaadittavat investoinnit suhteellisen pienet, kun vertaa raidehankkeisiin pääkaupunkiseudulla: kokonaisuudessaan paljon alle yhden metroaseman hinta. Raideliikenteen maantieteellinen joustamattomuus on myös raideliikenteen vahvuus: on havaittu, että raideliikenteen ympärille uskalletaan investoida varmemmin asumiseen, työpaikkoihin ja palveluihin, koska raiteiden pysyvämpi luonne tuo varmuutta tulevaisuuden liikennöintiin toisin kuin bussiliikenteessä, jossa bussilinjat voidaan reitittää uudelleen jo seuraavalla aikataulukaudella. Siten kunnan ja valtion panostaminen/investoinnit henkilöjunaliikenteen käynnistämiseksi KeNi-radalla voidaan nähdä myös laajemmin panostuksena/investointina Nikkilän elinvoimaisuuden ylläpitoon ja kehittämiseen. Radan voidaan lisäksi nähdä kytkevän Nikkilä nykyistä paremmin muuhun pääkaupunkiseutuun, seudullisessa kehitystyössä.

Kuntalaisaloite: 3. Nikkilän kartanon keskustan (NG8) suunnittelu keskeytetään.

Vastine:

Kunnanhallitus palautti asemakaavan ehdotuksen tarkistettavaksi huhtikuussa 2022 ja suunnittelua siten jatketaan, kunnanhallituksen päätöksen evästysten mukaisesti. Monessa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta annetussa palautteessa on toivottu, että kaavaa ei laadittaisi ollenkaan. Kaavoitus on kuitenkin jatkunut ja silloin voi tuntua siltä, että palautetta ei kuunnella. Tämä johtuu siitä, että tehtäväksi on annettu asuinalueen kaavan laatiminen ja kaavan laadinta on aina tietynlainen konsensus erilaisista, vastakkaisistakin tai ristiriitaisesta toiveista sekä tarpeista. Luottamuselinten päätettävänä on ollut ja tulee olemaan tarkistetun kaavaehdotuksen käsittely.

Kaavaprosessissa ja sen eri vaiheissa on huomattavan paljon vuorovaikutusta asukkaiden kanssa. Eri vaiheissa annettua palautetta on laajasti kuultu ja tehty merkittäviä muutoksia kaavaan. Kuitenkaan, poliittisenkin päätöksenteon myötä, alue ei jää pelloksi eikä alueen kaavoitusta keskeytetä. Annetun palautteen perusteella vielä jatkossakin myös Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotuksen korjaukseen tehdään varsin paljon muutoksia.

Kuntalaisaloite: 4. Luonnos Nikkilän kaavarungoksi (KR3) tarkistetaan yllä mainitut näkökohdat huomioiden.

Vastine:

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Sipoon kunnanhallitus on 11.4.2022 hyväksynyt Nikkilän kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi. Siten kaavarunkoa ei tarkisteta. Kaavarunko tulee jatkossa toimimaan Nikkilän kehitystä ohjaavana lähtökohtana ja suunnitelmana asemakaavoja laadittaessa, mutta kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavarungon yleispiirteiset merkinnät ja ratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa, jolloin ajankohtaisista suunnitelmaratkaisuista myös pyydetään asukkailta kommentteja.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa yllä olevan vastauksen kuntalaisaloitteeseen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Markanvändningssektionen besluter ge ovanstående svar på invånarinitiativet till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rasmus Lindroos kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (2 kpl): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Mia Wickström

Tyhjä (1 kpl): Jarkko Sinda

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Rasmus Lindroos understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (2 st): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Mia Wickström

Blank (1 st.): Jarkko Sinda

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 4-2.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-2 beslutade att bordlägga ärendet.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.10.2022 § 115

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti laittaa asian jatkovalmisteluun jaoston jäsenten erikseen listattujen asioiden osalta. Jatkovalmistelu pohjautuu näihin listauksiin ja niihin tulleisiin muiden jaoston jäsenten kommentteihin.

Markanvändningssektion beslutade enhälligt att föra ärendet under ytterligare beredning avseende de av medlemmarna särskilt upptagna ärenden. Ytterligare förberedelser baseras på dessa listor och kommentarer från andra medlemmar i sektionen.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

1159/10.00.00/2021

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi, kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Sipoon kunnalle on 4.10.2021 saapunut kuntalaisaloite, jossa esitetään toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla luonto- ja kulttuuriarvot säilyttäen ja sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa. Aloitteen on allekirjoittanut 1522 henkilöä, joista 1123 oli ilmoittanut olevansa sipoolaisia. Luvut ei ole virallisesti vahvistettu.

Allekirjoittaneet haluavat, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla. Kasvun tulee olla kaikkien edun mukaista. Se toteutuu, kun kasvu on tasapainoista ja huomioi alueen historian ja identiteetin. Olemassa olevat luonto- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää. Kasvun täytyy tapahtua sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa – nyt ja tulevaisuudessa. Aloitteessa esitetään neljä kohtaa, joihin on annettu vastine.

Alla oleva vastine on päivitetty edellisen käsittelyn jälkeen.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan vastine

Kuntalaisaloitteessa käsitellään osittain samoja teemoja kuin toisessa kuntalaisaloitteessa, Kuntalaisaloite Nikkilän kartanon keskus - asemakaavasta (NG8), joka jätettiin 24.7.2020 ja johon annettiin kunnanhallituksen vastaus 16.2.2021.

Yleisellä tasolla voidaankin todeta, että Sipoon kunnan yhdyskunnan ja ympäristön toimialalla pidetään kuntalaisaloitteessa mainittuja seikkoja tärkeinä ja ne ovat toimineet Nikkilän suunnittelun lähtökohtina. Nikkilän vetovoimantekijänä on nimenomaan monipuolisten asuinvaihtoehtojen tarjonta vehreän ympäristön keskellä, sekä Nikkilän kulttuuriperintö, joka näkyy arjen ympäristössä. Huolellisesti suunniteltu, vanhaa rakennuskantaa säilyttävä kaupunkikuva luo imagoa ja identiteettiä, ja imago taas on kasvua mahdollistavaa vetovoimaa. Toimintojen ja rakennustyylien kerroksellisuus ja monipuolisuus ovat tärkeitä täydennysrakentamisessa ja uusien kaupunkimaisten alueiden suunnittelussa. Näin syntyy elävää ja mielenkiintoista ympäristöä. Nikkilän vanhaa ilmettä halutaan säilyttää osana Nikkilän kasvua ja kehittymistä ja

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

onkin syytä panostaa rakentamisen laadun ohjaamiseen. Kaavoituksessa ja kehityksessä inventoidaan luonto- ja kulttuuriarvot ja huomioidaan ne asemakaavoissa sekä niiden määräyksissä.

Kuntalaisaloite: 1. Nikkilän suunnittelu perustuu jatkossa tasapainoiseen kasvuun ja siten muodostaa luonnollisen jatkeen nykyiselle asutukselle.

Vastine:

Nikkilä kasvaa ja kehittyy kestäväällä tavalla. Nikkilän kaavarungossa on tarkasteltu Nikkilän eri alueiden potentiaalia asuinrakentamiseen ja kaavarunkoratkaisussa Nikkilän arvioidusta väestönkasvusta puolet sijoittuisi radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle. Toisin sanoen vastaavanlaisella etäisyydellä Nikkilän keskeisistä palveluista, kuin kuntalaisaloitteessa mainittu Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alue, sijaitsee muutamia keskustamaiselle rakentamiselle sopivia alueita ja nämä onkin osoitettu rakennettavaksi Nikkilän kaavarungossa. Nikkilän kartanon keskuksen alue ei siis ole ainoa Nikkilän kasvamisen suunta, vaan yksi niistä, joskin yksittäisenä alueena laajin. Yksi syy alueen kaavoittamiseksi asuinalueeksi onkin keskeinen sijainti, jota on jo huomattu vuosikymmeniä sitten laadituissa Nikkilää koskevissa suunnitelmissa. Tämä on myös huomioitu ylempiasteisissa kaavoissa – maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa – jotka osaltaan ohjaavat kartanonkin asemakaavan laadintaa. Selvyiden vuoksi todetaan, että asemakaava ei voi olla ylempiasteisten yleis- ja maakuntakaavojen vastainen. Syy miksi tämä alue ei ole tähän päivään asti rakennettu on, että on haluttu kehittää Nikkilää alue kerralla: Sekoittuneen asuinrakentamisen alueista kehitettiin 2000-luvulla Itäisestä Jokipuistosta asuinalue, 2010-luvulla suunniteltiin ja rakennettiin Jokilaakson alue, ja 2020-luvulla on Nikkilän kartanon keskuksen vuoro. Samalla omakotirakentaminen ja -suunnittelu on jatkunut Nikkilän kartanon alueella 1980-luvusta alkaen tähän päivään asti yhtäjaksoisesti. Samanaikaisesti on edistetty ja edistetään soveltuvilla tonteilla myöskin kehittymistä omalla tahdillaan tukevaa, purkavaa täydennys- ja uudisrakentamista.

Toisin kuin aloitteessa väitetään, niin Nikkilän kuin Söderkullan taajamien kasvaminen ei tarkoita, että kaikkien kylien kasvun pysähtyy, vaan taajamat houkuttelevat eri kohderyhmää kuin kylät. Lisäksi taajamien kasvun myötä kehittyvät palvelut voivat houkutella asukkaita myös kyliin. Nikkilän kaavarungossa esitetyt aluevaraukset oikea-aikaisesti toteutettuina vastaavat aikaisempaan väestönkasvuun, eivätkä kiihdytä sitä.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on laadittu yhtenäisenä kaava-alueena: on joka tapauksessa oltava kokonaisuudesta suunnitelma, jotta

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

osista voidaan myöhemmin muodostaa eheä ja toimiva kokonaisuus ja voidaan muun muassa arvioida suunnitelman vaikutuksia kokonaisuudessaan. Koska kokonaisuuden suunnitelma on tarpeen laatia, on se hyvä myös tuoda asukkaiden tietoon ja arvioitavaksi kerralla eikä pienissä osissa. Rakentaminen tulee etenemään vaiheittain osa-alue kerrallaan, samalla tavalla kuin alue olisi kaavoitettu osissa.

Kuntalaisaloite: 2. Päättäjät arvioivat uudelleen päätöksen, jonka mukaan raideliikenne on strateginen prioriteetti.

Vastine:

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan uuden strategian 25.4.2022. Strategian tavoitteina mm. on, että henkilöjunaliikennettä edistetään Nikkilässä ja Talmassa ja että päätös Kerava–Nikkilä-henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä tehdään valtuustokauden aikana. Kasvun osalta valtuustokauden tavoitteena on, että vuotuinen keskimääräinen väestökasvu on noin 500 henkilöä ja että asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kaavoituksellinen tavoite on 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Samoin strategian mukaisesti tavoitellaan, että Sipoon hyvinvointi rakentuu monipuoliseen asumiseen, korkealaatuisiin palveluihin, yhteisöllisyyteen, luonnonläheisyyteen, sopivaan väljyyteen ja turvallisuuteen. Keskustojen palvelut ovat lisääntyneet ja monipuolistuneet.

Erilaisissa selvityksissä on mainittu 10 000 asukkaan olevan raideliikenteen edellytys Nikkilässä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että se olisi tavoite itsessään, vaan se on likimääräinen raja raideliikenteen kannattavuutta ajatellen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Nikkilän väestönkasvu ei johdu siitä, että se olisi asetettu tavoitteeksi vain KeNi-radan (Kerava–Nikkilä-rata) takia, vaan Nikkilän väkiluvun ennustetaan kasvavan nykyisten suunnitelmien mukaisesti noin 10 000 asukkaaseen. Sama koskee Sipoon toista taajamaa Söderkullaa, jonka väestömäärän ennakoidaan kasvavan alueen maankäyttöä ohjaavien kaavojen mukaisesti reilussa kymmenessä vuodessa myös noin 10 000 asukkaaseen. Kasvu tuo hyvin suunniteltuna mukanaan paljon hyvää, esimerkiksi myönteisempää väestökehitystä, taloudellista hyvinvointia sekä monipuolistuvia yksityisiä ja kunnallisia palveluita. Lisäksi on erityisesti tarpeen hahmottaa, että jo toteutuneessa sekä tulevassa kasvussa on lopulta kyse ihmisten omasta valinnasta muuttaa Sipooseen.

Radan avaaminen henkilöliikenteelle on pitkäkestoinen prosessi, joka vaatii useita suunnitelmia ja päätöksiä matkan varrella. Ratahankkeesta on valmistunut alueaurassuunnitelma vuonna 2024. KeNi-radan henkilöjunaliikenne on osa Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaa.

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Helsingin seudun maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) MAL 2023 -suunnitelma on strateginen, seudun kuntien yhteinen suunnitelma. MAL 2023 -suunnitelmassa KeNi-radon henkilöjunaliikenne on osa investointiohjelmaa ja on sijoitettu vuosien 2028–2031 toteutuskoriin. MAL-suunnitelma toimii lähtökohtana MAL-sopimukselle. 11.11.2024 Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi MAL-sopimuksen 2024–2035.

KeNi-radon avaamisella henkilöliikenteelle varaudutaan ei vain Nikkilän kasvuun vaan myös koko seudun liikennejärjestelmään ja seudullisiin muutoksiin. Pääkaupunkiseudun ja sen lähialueen väestö kasvaa sadoilla tuhansilla asukkailla lähivuosikymmeninä. Tämä vaikuttaa välillisesti myös nikkiläläisiin, kun Lahdenväylän liikennekäytävällä on entistä enemmän käyttäjiä ja entistä useampi bussimatka muuttuu vaihdolliseksi bussiliikenteen välityskyvyn ylittyessä runkoväylillä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että bussi- ja autoliikenne seisoo liikenneruuhkissa tai että bussien reitit ohjataan joka tapauksessa raideliikenteen vaihtoasemille. KeNi-rata tuo tähän seudulliseen tilanteeseen uuden liikenteellisen vaihtoehdon, jossa on HSL:n mukainen yhtenäinen matkaketjusto koko HSL-alueella ja pääradankin varrella sekä mm. yhtenäinen lippu- ja informaatio- sekä kalustojärjestelmä. Kulkuneuvojen vähäpäästöisyys on lähinnä yksi osa kokonaisuudesta.

Koska Keravan ja Nikkilän välillä rata on jo olemassa, ovat vaadittavat investoinnit suhteellisen pienet, kun vertaa raidehankkeisiin pääkaupunkiseudulla: kokonaisuudessaan paljon alle yhden metroaseman hinta. Raideliikenteen maantieteellinen joustamattomuus on myös raideliikenteen vahvuus: on havaittu, että raideliikenteen ympärille uskalletaan investoida varmemmin asumiseen, työpaikkoihin ja palveluihin, koska raiteiden pysyvämpi luonne tuo varmuutta tulevaisuuden liikennöintiin toisin kuin bussiliikenteessä, jossa bussilinjat voidaan reitittää uudelleen jo seuraavalla aikataulukaudella. Siten kunnan ja valtion panostaminen/investoinnit henkilöjunaliikenteen käynnistämiseksi KeNi-radalla voidaan nähdä myös laajemmin panostuksena/investointina Nikkilän elinvoimaisuuden ylläpitoon ja kehittämiseen. Radan voidaan lisäksi nähdä kytkevän Nikkilä nykyistä paremmin muuhun pääkaupunkiseutuun, seudullisessa kehitystyössä.

Kuntalaisaloite: 3. Nikkilän kartanon keskustan (NG8) suunnittelu keskeytetään.

Vastine:

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan (NG8) 8.6.2023.

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

Sipoon strategiasta nousee Nikkilän suunnittelussa vahvasti esille vehreys ja viihtyisyys, kasvu, monipuoliset asumismahdollisuudet, KeNi-radan avaaminen henkilöliikenteelle ja sujuvat palvelut. Sipoon valtina on muun muassa kehittyvät, maaseudun ympäröivät keskukset ja laajat viheralueet keskusten tuntumassa. Nikkilän kartanon keskuksen suunnittelussa yhdistyvät kaikki nämä teemat. Kaikkia strategiassa mainittuja asioita ei kuitenkaan voida toteuttaa fyysisesti samassa tilassa (esimerkiksi rakentaminen ja virkistysalue), mutta ne voivat olla toisiinsa kietoutuneita ja lähekkäin. Siksi on suunniteltu raideliikenteeseen tukeutuva asuinalue, joka nojautuu Nikkilän nykyisiin palveluihin, ja jota ympäröi elävä maaseutu ja erinomaiset virkistysalueet. Lisäksi muille ympäröiville virkistysalueille johdetaan uuden asuinalueen halki ja ohi sujuvat ja viihtyisät ulkoilun yhdysreitit.

Kaavan laadinta on aina tietynlainen konsensus erilaisista, vastakkaisistakin tai ristiriitaisista toiveista sekä tarpeista. Jopa maankäyttö- ja rakennuslain mainitsemat tavoitteet voivat olla keskenään ristiriitaiset tietyllä alueella. Ristiriitatilanteissa tutkitaan, millä reunaehdoilla tällaisen asuinalueen suunnitteleminen on mahdollista. Tässä tapauksessa on tehty kompromissi toimivan yhdyskuntarakenteen, virkistys-, luonto- ja maisema-arvojen välillä: asuminen on tuotu mahdollisimman lähelle keskustan palveluita ja asemaa, kuitenkin säästämällä maiseman arvokkain osa, eli Ollbäckenin purolaakso. Lisäksi virkistysmahdollisuudet on säilytetty hyvällä tasolla ja arvokkaimmat luontokohteet on suojeltu.

Suunnittelu on lähtenyt siitä, että asuinalue suunnitellaan keskitetysti ja täsmällisesti sopiviin paikkoihin, jotta nykyisestä virkistysalueesta jää mahdollisimman paljon jäljelle. Suurin osa rakentamisesta on suunniteltu pelloille ja tästä syystä eniten muuttuu avoin peltomaisema. Uusi Nikkilän kartanon keskuksen asuinalue tuo myös tulevaisuuden nikkiläläisille mahdollisuuden asua hyvien virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä, samalla kuin virkistysmahdollisuudet säilyvät edelleen myös nykyisillä asukkailla laajoina kokonaisuuksina. Osana Nikkilän ja Söderkullan voimakasta kasvua on luonnollista, että uudet asukkaat muuttavat välillä myös alueille, jotka ovat olleet osa vanhojen asukkaiden virkistysmaastoa. Näin on tapahtunut useimmiten, kun taajamiin on tehty uusia asuinalueita viime vuosikymmeninä. Uudet asukkaat tuovat kuntaan elinvoimaa ja mahdollisuuksia parantaa myös virkistysmahdollisuuksia ja -reitistöä jatkossakin.

Toisin kuin on väitetty, asuinalueen rakentaminen ei tarkoita virkistysmahdollisuuksien täydellistä hävittämistä alueelta. Asukkaiden antaman palautteen perusteella metsäaluetta on säästetty kaavaprosessin aikana tehdyillä suunnitelman muutoksilla. Metsäalueelle on suunniteltu rakentamista alle 5 ha alueelle. Ulkoilualueelle jää edelleen 35 ha

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 335	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	24.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	18.10.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		27.11.2024

yhtenäistä kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta, johon jää nykyinen 4 km latu. Lisäksi alueelle jää pienempiä, kunnan omistuksessa olevia metsäalueita noin 18 ha verran sekä peltoalueiden reunoja, jotka sopivat virkistyskäyttöön. Kunta on ostanut alueelta virkistyskäyttöön 4 ha lisää maata, jolle on mahdollista toteuttaa kaavassa suunniteltu uusi 2 km latu, kun nykyiselle 2 km ladun pellolle rakennetaan taloja. Tämän reitin ansiosta tulee jatkossakin olemaan mahdollista kulkea esim. hiihtäen keskustasta Pohjanmetsään avoimessa peltomaisemassa kulkematta asuinalueiden vieressä.

Kuntalaisaloite: 4. Luonnos Nikkilän kaavarungoksi (KR3) tarkistetaan yllä mainitut näkökohdat huomioiden.

Vastine:

Sipoon kunnanhallitus on 11.4.2022 hyväksynyt Nikkilän kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi. Siten kaavarunkoa ei tarkisteta. Kaavarunko tulee jatkossa toimimaan Nikkilän kehitystä ohjaavana lähtökohtana ja suunnitelmassa asemakaavoja laadittaessa, mutta kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavarungon yleispiirteiset merkinnät ja ratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa, jolloin ajankohtaisista suunnitelmaratkaisuista myös pyydetään asukkailta kommentteja.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa yllä olevan vastauksen kuntalaisaloitteeseen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Markanvändningssektionen besluter ge ovanstående svar på invånarinitiativet till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kuntalaisaloite Säilyttäkää Nikkilän identiteetti, historia ja vetovoima! Invånarinitiativ Bevara, nettiversio



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

12

Kiinteistönluovutukset / Fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

23/00.00.01.03/2024

Luettelo maankäyttöinsinöörin toimittamista kiinteistönluovutusilmoituksista ajalta 7.11- 20.11.2024 on luettavissa oheismateriaalina Teamsin puolella.

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto merkitsee kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

10/2024

37

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

27.11.2024

13

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut