



Lausunto / Utlåtande

26.6.2025

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen

Viite / Referens: Nikkilän kartanon NG8-asetakaavan toteuttamisen keskeyttäminen /
Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård

Sipoon kunnan maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto kunnanhallitukselle koskien Nikkilän kartanon asetakaavaa ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto on tutustunut ehdotukseen NG8-asetakaavan toteuttamisen keskeyttämisestä ja kunnanhallituksen 16.6.2025 (asia 18) käsittelyyn ja antaa seuraavan lausunnon:

Urakkasopimuksen purkaminen

Tekninen valiokunta on valmistellut urakoitsijan valintaa Nikkilän kartanon alueella sijaitsevan kokoojakadun rakentamiseksi. Näin ollen teknisen valiokunnan päävastuulla on lausua asiasta. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että urakkasopimus pohjautuu rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998. Sopimusten purkamista käsitellään sopimusehtojen luvussa 10. Tilajalla (kunnalla) on oikeus purkaa sopimus urakoitsijan sopimusrikkomuksesta, konkurssista, suorituskyvyttömyydestä tai kuolemasta. Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus tilajan velvollisuuksien laiminlyönnistä tai ylivoimaisesta esteestä. Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, ellei tilaaja täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan. Kunnan tulee siis neuvotella urakkasopimuksen purkamisesta. Sopimukseen pääseminen edellyttää todennäköisesti kompensatiota urakoitsijalle. Jos sopimuksen purkamisesta ja korvauksista ei päästä sopuun asia voidaan päättää käräjäoikeudessa.

Talousarvion muuttaminen

Kuntalain 14 §:n mukaan talousarviosta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää valtuusto. Sipoon hallintosäännön 74 §:n mukaan talousarvioon tehtävät muutokset on esitettävä valtuustolle siten, että valtuusto ehtii käsitellä muutosehdotukset talousarviovuoden aikana. Valtuusto on viimeksi 26.5.2025 § 72 päättänyt muutoksista talousarvioon laajennusinvestointien osalta. Talousarviota voidaan muuttaa, mutta se ei saisi olla alijäämäinen. Valtuustoehdotuksen talousarvion investoinneista vähennettäisi neljä miljoonaa euroa ja samalla vähennettäisi neljä miljoonaa lainanottoa, joten se ei aiheuttaisi alijäämää.

Nikkilän kartanon alueen hankkeille on talousarviomuutos huomioiden varattu 4,57 M€ vuonna 2025. Määrärahan vähentäminen neljällä miljoonalla jättäisi 570 000 euroa mahdollisiin korvauksiin urakkasopimuksen purkamisesta ja liikuntareitin ja frisbeegolfradan rakentamiseen (170 000 euroa). 400 000 euroa urakkasopimuksen purkamista varten on luultavasti ylimitoitettu, sillä urakkasopimuksen voittanut yritys voi pyytää korvauksia ensisijaisesti urakan saadusta voitosta yritykselle ja muista mahdollisista kuluista.

Vaikutusten arviointi

1. Koulu ja päiväkot

Kunnanhallituksen valmisteluasiakirjassa 16.6. on todettu, että ”Nikkilän kartanon toteuttamatta jättäminen voi vaikuttaa olemassa olevaan ja suunniteltuun koulutuksen, varhaiskasvatuksen sekä arjen ja vapaa-ajan palveluverkkoon.” Maankäyttö- ja elinkeinojaosto huomauttaa, että NG8-kaavan mukaan ”Alue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin”¹. Lisäksi todettakoon, että alueen eteläosaan on varattu alue koululle, jossa voi olla myös muita julkisia toimintoja, kuten päiväkot. Kaavan mukaan ”koulun rakentaminen ei ole lähivuosina kuitenkaan ajankohtaista, vaan se on pidemmän tähtäimen varaus”². Koulun tai päiväkodin rakentaminen vaatisi erilliset päätökset valtuustossa. Kaavan mahdollistama väestömäärä lisäisi päiväkoti- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Suunnitellut muutokset koulutukseen, varhaiskasvatukseen sekä arjen ja vapaa-ajan palveluverkkoon ei tarvita, jos asuinalueita ei rakenneta. Nykyinen palveluverkosto on tällöin riittävä.

2. Asukaslukuun ja maankäyttöön liittyvät vaikutukset

NG8-kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2 600:lle asukkaalle.³ Asukaslukumäärän lisäykset eivät sellaisenaan toteudu jos rakentaminen keskeytyy. Jos kaava ei toteudu, niin Nikkilän kasvu ei kuitenkaan lopu eikä pysähdy seuraavien 5-10 vuoden aikana, sillä kunnalla on muita asemakaavoitettuja alueita, joita ei ole hyödynnetty. N65-kaava tuli voimaan alkuvuodesta ja se mahdollistaa asuntoja noin 800:lle asukkaalle.⁴ N40-kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 1 000:lle asukkaalle⁵, joista alle puolet on toteutunut. N51-kaava mahdollistaa asuntoja 200:lle asukkaalle.⁶ N49-kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle.⁷ N60-asemakaava tarjoaa myös asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle.⁸ Yhteensä nämä asemakaavat tarjoavat asuntoja noin 1 800:lle asukkaalle. Lisäksi on vireillä Laaksosuon N48A-B-asemakaavat. Edellä mainittujen asemakaavojen lisäksi voidaan tarvittaessa uusia alueita Nikkilässä asemakaavoittaa.

Rakentamisen keskeyttäminen ei aiheuta tilannetta, jossa kunnan tuleva kehitys painottuu Etelä-Sipooseen, sillä asukasmäärää Nikkilässä voidaan lisätä muilla asemakaavoilla, joista aiheutuu kunnalle vähemmän kustannuksia kuin Nikkilän kartanon asuinalueen toteuttaminen.

3. Vaikutukset henkilöjunaliikenteeseen

Sipoo on tavoitellut henkilöjunaliikennettä Kerava-Nikkilä-junaradalle viimeiset 15 vuotta. Nikkilän kartanon hanke tukee Kerava–Nikkilä-junaradan henkilöliikenteen käynnistämistä sekä

¹ NG8-asemakaavan selostus, 5.1.2 Palvelut, s. 98

² NG8-asemakaavan selostus, s. 109

³ NG8-asemakaavan selostus, s. 23

⁴ NG65-asemakaavan selostus, s. 40

⁵ N40-asemakaavan selostus, s. 3

⁶ N51-asemakaavan selostus, s. 15

⁷ N49-asemakaavan selostus, s. 39

⁸ N60-asemakaavan selostus, s. 39

Talman kehitystä. Kerava-Nikkilä-henkilöjunaliikenteen edellyttämät investoinnit eivät kuulu NG8-asemakaava-alueen toteutukseen.

Kerava–Nikkilä–junaradan henkilöliikenne voidaan käynnistää ilman Nikkilän kartanon alueen toteuttamista. Kunta on julkaissut Destian selvityksen asiasta viime vuonna, jonka mukaan henkilöjunaliikenne voitaisi toteuttaa vähäisin kustannuksin nykyisellä junaradalla.⁹ Henkilöjunaliikenteen aloittaminen vaatisi uuden laiturin rakentamista Nikkilän asemalle – rakentamiskustannukset olisivat tällöin arviolta 0,25 miljoonaa euroa. Lähijunaliikenteen kustannuksiksi on arvioitu vuositasolla 0,4–0,6 miljoonaa euroa, mikäli liikennöitäviä menopaluuvuoroja on viisi arkipäivisin. Selvityksen mukaan Martinkyläntien tasoristeys ei ole suunnitteluohjeiden mukainen ja vaatisi arviolta 1,2 miljoonan muutosinvestointia.¹⁰ Hallituksen esitys 66/2025 vp mahdollistaa kunnille, kuntayhtymille ja muille alueellisille viranomaisille ostoliikenteen järjestäminen henkilöjunaliikenteessä. Kuntien järjestämän junaliikenteen mahdollistamisen tavoitteena on lisätä kilpailua henkilöjunaliikenteessä. Lait on tarkoitus astua voimaan 1.1.2026.¹¹

4. Vaikutukset verotuloihin

Kunnanhallituksen valmisteluasiakirjassa 16.6. on arvioitu, että Nikkilän kartanon hanke mahdollistaa koko kunnan asukasluvun kasvun noin 11,6 %, jolloin asukasluvun kasvu voisi lisätä tuloverotuottoa arviolta 4,95 M€ vuodessa. Jos hyödynnetään Nikkilän muita asemakaavoja (N40, N49, N51, N60, N65) on asukasluvun kasvu noin 8 % ja tuloverotuotto arviolta 3,4 M€ vuodessa. On kuitenkin muistettava, että Nikkilän kartanon alueelle tehtävät investoinnit ovat huomattavasti suuremmat muihin asemakaava-alueisiin nähden, sillä on rakennettava kokoojakatu ja junaradan alitus.

5. Taloudelliset vaikutukset

Jos NG8-kaavan toteutus keskeytettäisi aiheutuisi siitä korvauksia urakoitsijalle. Kustannuksia on vaikea arvioida nykytilassa, sillä se riippuu neuvotteluista kunnan ja urakoitsijan välillä. Kaava-alueen ympäristöä on syytä entisöidä kaadetun metsän osalta istuttamalla nopeasti kasvavia puulajeja (haapa, koivu tai paju). Metsän istuttaminen maksaa runsaat 1400 euroa/ha.¹² Vanha ulkoilureitti kunnostetaan mikäli se on sen tarpeessa. Kaava-alueen ympäristön entisöimisen kustannukset olisivat noin 50 000 euroa.

Taloudelliset säästöt olisivat muutaman vuoden sisällä yli 25 miljoonan euroa, sillä kaavan toteuttaminen on arvioitu olevan 25,765 miljoonaa euroa.

6. Vaikutus kunnan maineeseen

Valtuusto on hyväksynyt asemakaavan kesäkuussa 2023 ja urakkasopimuksen huhtikuussa 2025. Päätös rakentamisen keskeyttämisestä saattaisi aiheuttaa mainehaittaa rakennusosalalla. Toisaalta NG8-kaava on aiheuttanut suurta vastarintaa kuntalaisten piirissä. 1522 henkilöä allekirjoitti adressin, jossa vastustettiin kaavaa. Kaavasta tehtiin 10 valitusta hallinto-oikeuteen ja 4 korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kunnalle on tästä menettelystä aiheutunut mainehaittaa. Kunnan pitovoimaa ja mainetta voitaisi parantaa säilyttämällä nykyinen virkistysalue.

⁹ Kunnanhallituksen pöytäkirja 25.11.2024/Pykälä 324, liite 5

¹⁰ Destia Oy:n selvitys: Kevennetyn henkilöliikenteen aloittaminen Kerava–Nikkilä rataosuudella, s. 18

¹¹ https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_66+2025.aspx

¹² <https://mhypp.fi/fi/p/432/metsanhoito/metsanuudistaminen%3A-taimet-istutettuna-maahan-%28kuusi-taimenty%29>