

Valitse asiakirjatyyppiin täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

Tekninen valiokunta

## **Vaikutustenarvio: Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä**

Sipoon kunnan kunnanhallitus päätti 16.6.2025 (§ 234), että on syytä tehdä laaja vaikutusten arviointi Nikkilän kartanon (NG8) kaavan toteutuksen mahdollisen perumisen seurauksista.

Nikkilän kartanon kaavan tilanne on seuraava:

- 8.6.2023: Kunnanvaltuusto hyväksyi NG8-asetuksen.
- 13.8.2024: Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyt valitukset.
- 19.12.2024: Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset, jolloin kaava sai lainvoiman.
- 16.1.2025: Kaava kuulutettiin voimaan
- 7.4.2025: Urakkasopimus kokoojakadun rakentamiseksi hyväksytty
- 26.5.2025: Rakentaminen aloitettu

### **Vaikutustenarviointi, Nikkilän kartanon kaavaselostus 5.6.2023**

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu laajasti kaavaselostuksessa sivuilla 120-145. Yhteenveto kaavaselostuksen vaikutuksista on summattu alle:

- Väestön rakenne: uusi asemakaava mahdollistaa noin 2600 asukasluvumäärän kasvun Nikkilässä
- Yhdyskuntarakenne: muutos on merkittävä koska kyseessä on pääosin rakentamatonta aluetta. Ollbäckenin ja Gretasbäckenin varret jäävät kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle avoimeksi ja niittymäiseksi virkistysalueeksi. Myös Kylävuoren ympäristö ja Pohjanmetsän ulkoilun alueen ydinosat jäävät metsäisiksi, kuten myös muutama muu pienempi alue uuden asuinalueen sisällä
- Yhdyskuntarakenne: suunniteltu rakentaminen täydentää ja eheyttää Nikkilän pohjoista taajamarakennetta ja Nikkilään tukeutuva aluerakenne vähentää tarvetta liikkumiseen kun päivittäispalvelut löytyvät läheltä
- Taajamakuva: uusi alue muodostaa omaleimaisen ja laadukkaan asuinalueen. Tätä ohjataan rakennustapaohjeella

Valitse asiakirjatyyppin  
täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

- Palvelut: Asumisen lisääminen Nikkilän taajamassa lisää kaupallisten palveluiden kannattavuutta, ja toisaalta sekä kunnallisten että kaupallisten palveluiden säilyminen lisää puolestaan alueen houkuttelevuutta ja arvoa asuinalueena
- Palvelut: Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotij- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Lähtökohtaisesti Nikkilän kartanon alue tulee ainakin alkuvaiheessa tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin, jotka sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä alueesta
- Työpaikat: kaava mahdollistaa kaupan ja muun yksityisen palvelutarjonnan lisääntymisen. Kaava luo siten edellytyksiä kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvattamiseen
- Virkistys: osa olevasta virkistysalueesta muuttuu asuinalueeksi. Ulkoilureittejä tulee jatkossakin olemaan alueella vähintään yhtä paljon kuin ennen rakentamisen aloittamista
- Virkistys: metsäiset alueet säilyvät jatkossa, lukuun ottamatta Pohjanmetsän eteläpuolella olevat
- Liikenne: alueen liikenneverkon suunnittelussa on huomioitu bussiliikenteen tarpeet
- Kerava-Nikkilä-rata: kaava luo edellytykset Kerava-Nikkilä -radan toteutumisen ja radan vaikutukset on huomioitu asemakaavan suunnittelussa (mm. liikennesuunnittelu ja asuinalueiden sijoittelu).
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot: kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot osoittamalla suojeluarvoja omaavat kohteet säilytettäväksi. Kaikki alueella olevat nykyiset rakennukset on mahdollista säilyttää
- Sosiaalinen ympäristö: asemakaavatyössä on luotu edellytykset viihtyisälle, omaleimaiselle ja yhteisölliselle asuinalueelle. Uusi asuinalue ja sen tuoma asukas pohja lisäävät osaltaan Nikkilän palvelutason säilymistä ja monipuolistumista. Kaupallinen vetovoima lisääntyy.
- Luonto: tärkeät luontoalueet on tunnistettu ja ne jätetään rakentamatta
- Luonto: kaava-alueen rakentaminen lisää hulevesien määrää Sipoonjoen Natura-alueella. Rakentamisen aikana on mahdollista, että pintavesien laatu heikkenee hetkellisesti. Mahdolliset haitalliset vaikutukset ovat joko estettävissä tai merkittävissä määrin lievennettävissä tavanomaisilla ympäristötoimilla. Muilta osin vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen on arvioitu olevan merkityksettömät

Valitse asiakirjatyyppin  
täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

- Maa- ja metsätalous: Asemakaavan toteutumisen myötä peltojen viljely päättyy alueella. Pienimuotoista viljelyä voi jatkua puutarhoissa ja ryhmäpuutarha-alueella. Alueen metsät osoitetaan virkistyskäyttöön
- Energia- ja ilmastovaikutukset: merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, asukkaiden liikkumista ja rakennusten energiankäyttöä. Kaava-alueen sijainti (Nikkilän taajamarakenteessa) vaikuttaa positiivisesti ilmastovaikutuksiin.
- Ympäristön häiriötekijät: kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä
- Kuntatalous: kaavan tontinmyyntitulot ennustetaan ylittävän alueen rakentamiskustannukset. Lisäksi asukasmäärän lisääntyminen vaikuttaa positiivisesti kunnan talouteen

Edellä laadittu listaus on lyhennelmä kaavaselostuksen vaikutustenarvioinnista. Rakentamisen keskeyttäminen johtaa siihen, että kaavaselostuksessa arvioidut positiiviset vaikutukset eivät toteudu.

Valitse asiakirjatyyppiin täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

### Vaikutustenarviointi, Tekninen valiokunta

Yhteenvedona vaikutuksista (tekninen valiokunta) jos Nikkilän kartanon rakentaminen keskeytetään:

- Investointimäärärahoja voidaan vähentää arviolta 3 M€ vuonna 2025
- Toteutuneet kustannukset 2020-2025 ovat 2,4 M€
  - o nämä kulut joudutaan alaskirjaamaan. Kulut kirjataan Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan käyttötalouteen. Toimiala ei ole varautunut vastaavaan menoeraan.
- Kokoojakadun rakennusurakan urakkasopimus joudutaan purkamaan. Arvioitu kompensatio / kustannus on n. 1 M€ + tarvittavat juridiset kustannukset + ennallistamiskustannukset
- Nikkilän kartanon kokoojakadun ja alikulun toteutukselle myönnetty ARA-tuki jää saamatta
- Mainehaitta on merkittävä ja se kohdistuu useaan liiketoiminnan alaan, valtiolliseen toimijaan ja henkilöstöön
- Jos uutta alikulkua ei rakenneta, voidaan Nikkilän huoltovarmuutta parantaa korjaamalla Pornaistentietä rautatiesillan kohdalla. Tämä kustannus on huomattavasti pienempi kuin uuden alikulun rakentaminen kaava-alueelle.
- Hanke on vuonna 2023 arvioitu olevan kaavataloudellisesti kannattava. Taloustilanteen heikennettyä, asuntojen hintojen alennettua ja rakennustuotannon hidastuttua on hankkeen kannattavuus epäselvä.
- NG8-kaavan kokonaisinvestointikustannukset ovat Sipoon talousarvion mukaan 25,765 miljoonaa. Jos 2,4 miljoonaa on käytetty jää käyttämättä 23,365 miljoonaa, jos NG8-kaavan toteuttaminen keskeytetään. Saamatta jäävä ARA-tuki on 2,865 miljoonaa kokoojakadun ja alikulun maksaessa 10,1 miljoonaa. Täten kokonaisvaikutus investointimäärärahoihin on 23,365 ja kokonaistalouteen 20,5 miljoonaa (huomioiden ARA-avustus).
- Vaikka Sipoon kunta saattaisi kärsiä mainehaitasta ulkopuolisten tahojen osalta, niin hankkeen keskeyttämisellä olisi myös myönteisiä vaikutuksia maineeseen kuntalaisten piirissä, sillä nykyinen virkistysalue säästyisi ja kunta säästäisi yli 23 miljoonaa euroa.

Aiheita on laajemmin avattu alla olevissa otsikoissa.

Valitse asiakirjatyyppin  
täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

### **Vaikutukset investointimäärärahoihin, Nikkilän kartanon (NG8) hankkeen ja rakentamisen keskeyttäminen**

Sipoon kunta on vuoden 2025 talousarviossa varannut varoja hankkeelle seuraavasti:

1,95 M€ Nikkilän kartano -kokoojakatu (sis. Lukkarintien alkuosan)

2,45 M€ Radan alitus & Lukkarintien eteläosa

0,170 M€ Ulkoilureitit

Mikäli rakentaminen päätetään keskeyttää, on kunnan purettava sopimukset rakentajien, suunnittelijoiden, valvojien ja projektinjohto-organisaation kanssa. Mikäli rakentaminen keskeytetään, voi investointimäärärahoja vähentää n. 3 M€ edestä.

Vuosina 2020 – 2025 on Nikkilän kartanon eri projekteille kirjattu n. 2,4 M€ kustannuksia.

Kaikki edellä mainitut tehtävät ovat tähdänneet kaava-alueen rakentumiseen sekä tonttien myymiseen.

Sipoon kunnalle on myönnetty kaava-alueen katujen rakentamiseen ARA-tukea (INFRA-avustus kokoojakadun ja alikulun rakentamiselle). ARA-tuen määrä on 2,865 M€, raha on tukimuotoinen ja tukea voi nostaa toteutuneiden kulujen pohjalta. Mikäli rakentaminen keskeytetään, on ei ARA-tukea saada toteutuneille kuluille. Mikäli kaava-alueen toteutus päätetään nyt keskeyttää, jää ARA-tuki saamatta myös vielä toteutumattomista kustannuksista (erityisesti radan alitus).

Asemakaavan sekä sen taustaselvitysten toteuttamiseen on käytetty käyttötalouden varoja, mutta niiden selvittäminen vaatii erillisen tarkastelun. Näitä kuluja ei ole kirjattu investointikustannuksiin.

### **Rakentamisen keskeyttämisestä aiheutuvat suorat ja epäsuorat kustannukset**

- Allekirjoitetun urakkasopimuksen keskeyttäminen aiheuttaa todennäköisesti kompensaaion maksamiseen urakoitsijalle ja hankeosapuolille. Kompensatio muodostuu toteutuneista kuluista, sidotuista kustannuksista ja arvioidusta katteesta. Arvio kompensaaion määrästä on yli 1 M€ (alv 0%).
- Keskeyttämisneuvottelut urakoitsijan kanssa toteutetaan osittain omilla resursseilla ja osittain ostopalveluilla (juridiset palvelut ja rakennuttamispalvelut). Keskeyttämisneuvotteluiden aiheuttamat kulut ovat arviolta 50 t€.

Valitse asiakirjatyypin  
täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

- Sipoon kunnan työntekijät sekä viranhaltijat ovat käyttäneet runsaasti työaika NG8-hankkeen suunnittelun ja toteutuksen edistämiseen edellisen 3-4 vuoden aikana. Hankkeen keskeyttäminen tarkoittaa sitä, että kaikki kunnan työntekijöiden tekemä sisäinen työ menee hukkaan. Tällä on merkittävä epäsuora kustannus, koska vaihtoehtoisesti kunnan työntekijöiden työpanos olisi voitu allokoida muiden hankkeiden edistämiseen. Tämän lisäksi hankkeen keskeyttäminen aiheuttaa merkittävää mainehaittaa Sipoon kunnalle työnantajana.
- Vaihtoehtoisen asemakaavahankkeen rakentamisen käynnistäminen vuoden 2025 aikana on epätodennäköistä koska henkilöstö on sidottu rakentamisen keskeytysneuvotteluihin
- Rakentamisen keskeyttäminen tarkoittaa siis sitä, että alaskirjauksia syntyy n. 3,4 M€ johon lisätään ennallistamiskustannukset. Mikäli rakentaminen keskeytetään, on kunta maksanut yli 3 M€ eri hankeosapuolille saamatta mitään.
- Käynnissä olevan hankkeen keskeyttäminen vaikuttaa todennäköisesti kunnan lainaehtoihin. Nykytilassa rahoituslaitokset pitävät Sipoon kuntaa hyvänä asiakkaana, koska kunta kasvaa ja kehittyy. Sipoon kunta on saanut lainaa hyvillä ehdoilla (esim. marginaali). Kaavan keskeyttäminen voi vaikuttaa kunnan lainojen kokonaiskorkoon.

### **Keskeyttämisestä aiheutuva mainehaitta**

- Voimassa olevat tilaukset pitää purkaa viiden suunnittelu-, valvonta-, ja projektinjohto-organisaation kanssa. Sopimusten purkaminen aiheuttaa merkittävän mainehaitan myös konsulttiosapuolten keskuudessa.
- Valtuuston päättämän rakentamisen keskeyttäminen lisää merkittävästi epävarmuutta Sipoon kuntaa kohtaan tilaajaosapuolena myös yleisellä tasolla. Rakentamisen keskeyttäminen aiheuttaa merkittävän mainehaitan ja todennäköisesti heikentää urakoitsijoiden halukkuutta antaa tarjouksia Sipoon kunnalle.
- Hankintapäätös on tehty kunnanvaltuustossa. Sipoon kunta ostaa merkittävän määrän palveluita ja materiaaleja eri osapuolilta. Kunnan maine hankintayksikkönä heikkenee, mikäli Huhtikuussa 2025 tehty merkittävä hankinta päätetään keskeyttää.

Valitse asiakirjatyypin  
täydenne.

Yhdyskunta ja ympäristö / tekninen valiokunta

12.8.2025

### **Keskeyttämisestä aiheutuva haitta kunnan kehittymiselle**

- Radan alituksen rakentaminen parantaa huoltovarmuutta Nikkilän kartanon ja Paippisten osalta. Tällä hetkellä Nikkilän kartanon ja Paipiisiin kuljetaan Pornaistentien kautta. Pornaistentie tulvii usein keväisin, jolloin liikenne voidaan joutua keskeyttämään tiellä hetkellisesti. Pornaistentie on ainut reitti raskaalle liikenteelle.
- Jos kaava ei toteudu, niin Nikkilän kasvu ei lopu eikä pysähdy, sillä kunnalla on muita asemakaavoitettuja alueita, joita ei ole hyödynnetty. N65-kaava tuli voimaan alkuvuodesta ja se mahdollistaa asuntoja noin 800 asukkaalle. N40-kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 1 000 asukkaalle, joista alle puolet on toteutunut. N51-kaava mahdollistaa asuntoja 200 asukkaalle. N49-kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle. N60-asekaava tarjoaa myös asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle. Mainitut asemakaavat tarjoavat asuntoja noin 1 800 asukkaalle. Lisäksi on vireillä Laaksosuo N48A-B-asekaavat.