

Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä / Framskridandet av Nickby gårds detaljplan och byggande och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 16.06.2025 § 234

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi

Nikkilän kartanon asemakaavassa suunnitellaan monimuotoista asumisen ja palveluiden aluetta noin 2 650 uudelle asukkaalle.

Nikkilän kartanon keskuksen (NG8) asemakaavan päätöksenteko on edennyt seuraavasti Sipoon kunnassa.

- 8.6.2023: Kunnanvaltuusto hyväksyi NG8-asemakaavan.
- 13.8.2024: Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyt valitukset.
- 19.12.2024: Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset, jolloin kaava sai lainvoiman.
- 16.1.2025: Kaava kuulutettiin voimaan.

Martin Andersson on toimittanut kuntaan asiakirjan jonka on allekirjoittanut 13 valtuutettua. Asiakirjan aiheena on Nikkilän kartanon asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen. Asiakirjassa esitetyt toimenpiteet ovat:

- 1) Vuoden 2026 talousarviosta vähennetään 4 M€ investoinneista
- 2) Vähennetään kunnan lainanottoa 4 M€ vuonna 2025
- 3) Keskeytetään Nikkilän kartanon kokoojakadun rakentaminen

Martin Anderssonin toimittamassa asiakirjassa esitetyt perustelut ovat:

- a) Kunnan talouden riski; asuntotuotanto ja asuntojen hinnat ovat laskeneet
- b) Sipoon velkataakka on nousemassa
- c) Kuntalaisten parissa asemakaava on aiheuttanut vastarintaa
- d) Nikkilässä on muitakin asuinalueita, joita voi kehittää

Kunnan vastineet:

- 1) *Vuoden 2026 talousarviosta vähennetään 4 M€ investoinneista*

Vuoden 2025 talousarvio on hyväksytty valtuustossa 9.12.2024, 112 §.

- Valtuusto hyväksyi myös vuoden 2025 talousarviomuutoksen 26.5.2025, jossa on määrärahat kokoojakadun rakentamiseen.

- Rakennusurakan hankinta on tehty ja urakkasopimus on allekirjoitettu

- Radanalituksen suunnittelu käynnistyi jo vuonna 2024, hanke oli huomioitu vuoden 2024 talousarviossa, joka hyväksyttiin valtuustossa 11.12.2023, 120 §

2) *Vähennetään kunnan lainanottoa 4 M€ vuonna 2025*

Nikkilän kartanon alueen hankkeille on talousarviomuutos huomioiden varattu 4,570 M€ vuonna 2025. Nämä jakaantuvat seuraaviin hankkeisiin:

- 1,95 M€ kokoojakatu
- 2,45 M€ radan alitus
- 0,170 M€ liikuntareitit + frisbeegolfrata

Radan alituksen päivitetty kustannusarvio saadaan nykytiedon pohjalta syksyllä 2025. Radanalituksen ensimmäinen kustannusarvio määrittää jatkoaskeleet investoinnin toteutuksen suunnittelulle.

3) *Keskeytetään Nikkilän kartanon kokoojakadun rakentaminen*

Nikkilän kartanon kokoojakadun rakentamisen hankinta hyväksyttiin valtuustossa 7.4.2025 kun urakoitsija valittiin (55 §). Urakoitsijan valinnan jälkeen on allekirjoitettu urakkasopimus kokoojakadun rakentamiseksi ja hankkeesta on jo järjestetty rakentamisen aloituskokous. Rakentaminen on käynnissä, teiden kohdalla metsä on raivattu ja kokoojakatu on rakenteilla.

Rakentamisen keskeyttäminen, eli urakkasopimuksen purkaminen

Rakentaminen voidaan päättää vain purkamalla allekirjoitettu urakkasopimus. Rakentaminen voidaan myös keskeyttää tietyin ehdoin.

Rakentamisen keskeyttäminen rakentamislain pohjalta

Rakentamislain mukaan rakentamisen voi keskeyttää seuraavin ehdoin:

- rakennuslupaa tai määräyksiä rikotaan
- rakentaminen toteutetaan ilman lupaa
- tehtyjen tarkastusten johdosta voidaan osoittaa, että työt pitää keskeyttää, mikäli ne eivät täytä niille asetettuja vaatimuksia
- mikäli havaitaan merkittäviä virheitä, voi viranomainen keskeyttää työn virheiden korjaamisen ajaksi
- viranomainen voi keskeyttää rakentamisen, mikäli työ aiheuttaa vakavaa vaaraa rakennustyömaalla työskenteleville henkilöille tai ympäristölle

Maininnanarvoista on, että rakentamislain pohjalta työt voidaan viranomaisen toimesta keskeyttää, mutta keskeyttäminen ei aina johda sopimuksen purkamiseen.

Edellä mainitut keskeyttämisen ehdot eivät täyty Nikkilän kartanon rakennustyömaan osalta.

Urakkasopimuksen purkaminen rakennusurakan yleisten sopimusehtojen pohjalta

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan (YSE 1998) sopimus voidaan purkaa tilaajan toimesta, jos

- urakoitsija tekee sopimusrikkomuksen (YSE 1998, 78 §)

- urakoitsijan konkurssin tai suorituskyvyttömyyden aiheesta (YSE 1998, 79 §)

- ylivoimainen este (YSE 1998, 80 §)

- urakoitsijan kuolema (YSE 1998, 81 §)

Edellä mainitut ehdot eivät täyty Nikkilän kartanon työmaan osalta.

Urakkasopimusta ei voida yksipuolisesti purkaa.

Jäljelle jäävä vaihtoehto on pyrkiä sopimukseen.

Tilaaaja, Sipoon kunta, voi pyrkiä saavuttamaan sopimuksen urakoitsijan kanssa koskien töiden keskeyttämisestä. Tämä edellyttää todennäköisesti kompensatiota. Sipoon kunnan vaikutusmahdollisuudet ja neuvotteluasetelma kompensaaion kokoon liittyen ovat heikot. Urakoitsija voi kieltäytyä sopimuksen purkamisesta koska sopimus on allekirjoitettu.

Allekirjoitetun urakkasopimuksen purkaminen aiheuttaisi merkittävän mainehaitan Sipoon kunnalle.

Vaikutustenarviointi

Martin Anderssonin toimittamassa kirjeessä on ehdotettu rakentamisen keskeyttämistä. Vaikutustenarviointi laaditaan siten koko Nikkilän kartano - hankkeen keskeyttämiselle.

Merkillepantavaa on, että Nikkilän kartanon toteuttamatta jättäminen voi vaikuttaa olemassa olevaan ja suunniteltuun koulutuksen, varhaiskasvatuksen sekä arjen ja vapaa-ajan palveluverkkoon. Kyseisillä valiokunnilla ei vielä ole ollut mahdollisuutta käsitellä aihetta.

Valmistelu on laadittu lyhyellä aikajänteellä eikä ulkopuolisia asiantuntijoita ole kuultu. Vaikutustenarviointi on siten nykytilassa alustava.

Yleiset vaikutukset:

- Nikkilän kasvu voi hidastua 5 vuodessa ja se voi pysähtyä 10 vuodessa

- asemakaavan mukaiset palvelut voivat jäädä toteutumatta (koulu, päiväkot, palveluasuminen, vapaa-ajan palvelut).

- Nikkilän alueen vetovoima ja sen kautta yksityinen palveluntarjonta ei parane kun asukaslukumäärä ei kehity

- välittömät taloudelliset vaikutukset on vaikea arvioida objektiivisesti ilman lisäaikaa

Asukaslukuun ja maankäyttöön liittyvät vaikutukset:

- asemakaava mahdollistaa 2 650 asukkaan lisäyksen, joista 2 050 voivat asua pientaloissa.

- asemakaavan toteutumisen myötä Nikkilän asukasluku nousisi noin 8 500:een

- edellä mainitut asukaslukumäärän lisäykset eivät toteudu jos rakentaminen keskeytyy

Kunnan kehityksen ja raideliikenteen vaikutukset:

- Nikkilän kartanon hanke tukee Kerava–Nikkilä-junaradan henkilöliikenteen käynnistämistä sekä Talman kehitystä. Nikkilän kartanon alueen toteuttaminen ei tosin ole riippuvainen henkilöjunaliikenneratkaisusta.

- rakentamisen keskeyttäminen aiheuttaa tilanteen, jossa kunnan tuleva kehitys painottuu Etelä-Sipooseen

Verotulojen vaikutukset:

- Nikkilän kartanon hanke mahdollistaa koko kunnan asukasluvun kasvun n. 11,6 %

- asukasluvun kasvu voi lisätä tuloverotuloa arviolta 4,95 M€ vuodessa.

- asukasluvun kasvu voi lisätä kiinteistöveron tuottoa kunnalle arviolta 1,53 M€, huomioiden arvioon liittyvät epävarmuudet (kiinteistöveron kehittämiseen vaikuttaa useampi seikka).

Välittömät kustannukset:

- välittömät kustannukset on vaikea arvioida nykytilassa.

- on epäselvää, suostuuko toinen osapuoli sopimuksen purkamiseen
- ympäristön entisöinnin tarve on epäselvä
- on epäselvää miten sopimuksen purkaminen vaikuttaa Sipoon kunnan muihin hankintoihin

Mainehaitta:

- valtuusto on hyväksynyt asemakaavan kesäkuussa 2023 ja urakkasopimuksen huhtikuussa 2025

- päätös rakentamisen keskeytyksestä vaikuttaa olennaisesti jo tehtyihin päätöksiin ja sitoumuksiin ja aiheuttaisi kunnalle pitkän aikavälin, merkittävän mainehaitan.

Esittelijä / Föredragande Talousjohtaja / Ekonomidirektör Ahvonen Tuula

Ehdotus / Förslag Koska Nikkilän kartanon kaavan toteutus on merkittävä Nikkilän seudun kehitykselle vähintään seuraavat 10 vuotta, on syytä tehdä laaja vaikutusten arviointi kaavan toteutuksen mahdollisen perumisen seurauksista. Asia lähetetään kiireelliselle lausunnon Maankäyttö- ja Elinkeinojaostoon, Tekniseen valiokuntaan, Arjen ja Vapaa-ajan valiokuntaan, Koulutusvaliokuntaan ja Varhaiskasvatusvaliokuntaan.

Eftersom förverkligandet Nickby gårds detaljplan är betydande för Nickbyområdets utveckling minst de följande 10 åren, är det befogat att göra en omfattande konsekvensbedömning om följderna av ett eventuellt avbrytande av plandens förverkligande. Ärendet skickas för brådskande utlåtande till markanvändnings- och näringslivssektionen, tekniska utskottet, utskottet för vardag och fritid, utskottet för utbildning och utskottet för småbarnspedagogik.

Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:

"Ehdotan että lausuntoja ei pyydetä ja kunnanhallitus ehdottaa, että asia käsitellään kiireellisenä valtuustossa."

Caroline Högel-Starck kannatti Carola Juseliuksen vastaehdotusta.

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

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" – 5 ääntä: Ritva Tarvainen, Johanna Muurinen, Tuomo Repo, Tuomas Alaterä, Mari Nikkanen

Carola Juseliuksen vastaehdotus "ei" – 5 ääntä: Mikael Therman, Caroline Högel-Starck, Tim Kankfelt, Carola Juselius, Esa Kantee

Tyhjää – 1 ääni: Sonja Hällfors

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 5-5 (1 tyhjä).

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

"Jag föreslår, att inga utlåtanden bes och att kommunstyrelsens föreslår att ärendet behandlas som brådskande av fullmäktige."

Caroline Högel-Starck understödde Carola Juselius förslag.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

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

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja" – 5 röster: Ritva Tarvainen, Johanna Muurinen, Tuomo Repo, Tuomas Alaterä, Mari Nikkanen

Carola Juselius motförslag "nej" – 5 röster: Mikael Therman, Caroline Högel-Starck, Tim Kankfelt, Carola Juselius, Esa Kantee

Blankt – 1 röst: Sonja Hällfors

Ordföranden konstaterade att då röstetalen är lika avgör ordförandens röst.

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 5-5 (1 blank).

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Arjen ja vapaa-ajan valiokunta / Utskottet för vardag och fritid 14.08.2025 § 4

647/10.03.01.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: toimialajohtaja, arki ja vapaa-aika / sektordirektör, vardag och fritid Jukka Pietinen (etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Kunnanhallitus on pyytänyt KH 16.06.2025 § 234 arjen ja vapaa-ajan valiokunnalta lausuntoa Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä.

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-asemakaavan.
- 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 ensimmäiselle osa-alueelle 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 asukaslukumäärän 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 ulkoilualan 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
- 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 merkittävässä määrin lievennettävissä tavanomaisilla ympäristötoimilla. Muilta osin vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen on arvioitu olevan merkityksettömät
- 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.

Vaikutustenarviointi, arjen ja vapaa-ajan valiokunta

Arjen ja vapaa-ajan toimiala tuottaa seuraavat arjen ja vapaa-ajan valiokunnan alaiset palvelut:

Kirjastopalvelut	Maahanmuuttajienkotouttamispalvelut
Kulttuuripalvelut	Ruokapalvelut
Liikuntapalvelut	Hyvinvoinnin edistäminen
Nuorisopalvelut	Yhteiset asiakaspalvelut
Vapaan sivistystyön palvelut	Työllisyyspalvelut

Nikkilässä sijaitsevia arjen ja vapaa-ajan toimialan palveluita käyttävät asuvat pääsääntöisesti Keski- ja Pohjois-Sipoossa. Pohjois-Sipoon alue muodostuu useasta kylästä, joissa ei ole kunnan tuottamia arjen ja vapaa-ajan toimialan palveluita. Ne on keskitetty Nikkilään muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Eteläsipoolaiset käyttävät lähtökohtaisesti Söderkullan palveluita.

Nikkilän kartanon alueen kaavoitusta suunniteltaessa todettiin, että alueen kehittämisessä ei tarvitse huomioida arjen ja vapaa-ajan palveluita esimerkiksi tonttivarauksilla. Alueelle suunniteltu asukasmäärä ja sen tuoma palvelutarpeen kasvu pystytään ARVA:n osalta toteuttamaan olemassa olevilla palveluilla ja nykyisellä palveluverkolla.

Ruokapalveluiden palveluverkko muodostuu olemassa olevista päiväkodeista ja kouluista. Palveluita lisätään tai vähennetään varhaiskasvatuksen ja koulutuspalveluiden toimialojen palveluverkkojen muutosten yhteydessä.

Mikäli Nikkilän kartanon alueen rakentaminen peruutetaan, Nikkilän alueen väestökasvu hidastuu ja tulee ajan myötä laskemaan samalla, kun väestön ikääntyy.

Kylien asukasmäärä ei ole noussut toivotulla tavalla. Odotettavissa on, että kylien väestö tulee ikääntymään ja vähentymään, ellei tilannetta saada muutettua. Tämä vähentää jatkossa osaltaan Nikkilään sijoitettujen arjen ja vapaa-ajan palveluiden kysyntää.

Erityisesti väestön ikääntyminen, joka tulee ennusteen mukaan olemaan nopeaa, edellyttää, että arjen ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisessä pitää jatkossa painottaa ikääntyvien kuntalaisten palveluita nykyistä enemmän.

Nikkilän kartanon alueella on nykyään liikuntareittejä ja mm. juuri kunnostettu frisbeegolf-rata. Hyväksytyssä kaavassa kuntalaisten lähiliikuntamahdollisuudet huomioitiin asianmukaisesti ja liikuntareitteihin suunniteltiin tarvittavat muutokset. Mikäli kaavaa ei toteuteta, liikuntareitteihin ei tarvitse välttämättä tehdä muutoksia.

Nikkilän alueelle on suunnitteilla uimahalli. Hallin käyttökustannusten arvioidaan lisäävän arjen ja vapaa-ajan toimialan vuosittaisia käyttömenoja merkittävästi. Mikäli vero- tai muut kunnan tulot eivät kasva toivotulla tavalla, hallin käyttökustannusten kattaminen joudutaan toteuttamaan muiden palveluiden käyttömenoja sopeuttamalla ja sen myötä palvelutasoa laskemalla.

Esittelijä / Föredragande Toimialajohtaja, arki ja vapaa-aika / Sektordirektör, vardag och fritid
Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag Arjen ja vapaa-ajan valiokunta päättää vastata kunnanhallituksen lausuntopyyntöön esittelytekstin mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Utskottet för vardag och fritid beslutar att svara på kommunstyrelsens begäran om utlåtande i enlighet med presentationstexten.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Stefan Villanen teki seuraavan vastaehdotuksen:

Mikäli Nikkilän kartanon alueen rakentaminen peruutetaan, Nikkilän alueen väestökasvu hidastuu ja tulee ajan myötä laskemaan samalla, kun väestön ikääntyy. (löytyy Vaikutustenarviointi, arjen ja vapaa-ajan valiokunta tekstissä neljäs kappale)

Ehdotus: poistetaan edellä mainittu teksti ja lisätään seuraava teksti:

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-asemakaava tarjoaa myös asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle. Mainitut asemakaavat tarjoavat asuntoja noin 1 800 asukkaalle. Lisäksi on vireillä Laaksosuo N48A-B- asemakaavat.

Kylien asukasmäärä ei ole noussut toivotulla tavalla. Odotettavissa on, että kylien väestö tulee ikääntymään ja vähentymään, ellei tilannetta saada muutettua. Tämä vähentää jatkossa osaltaan Nikkilään sijoitettujen arjen ja vapaa-ajan palveluiden kysyntää. (löytyy seuraavasta kappaleesta, viides kappale)

Ehdotus: Muutetaan edellä mainittu lause seuraavasti:

Kylien asukasmäärä ei ole noussut toivotulla tavalla. Tilanne saadaan muuttumaan uuden rakennuslain myötä ja muuttamalla nykyistä yleiskaavaa poistamalla kantatilaperiaate jolloin rakentaminen helpottuu ja Nikkilään sijoitettujen arjen ja vapaa-ajan palveluiden kysyntää siten ei vähenny.

... hallin käyttökustannusten kattaminen joudutaan toteuttamaan muiden palveluiden käyttömenoja sopeuttamalla ja sen myötä palvelutasoa laskemalla. (löytyy viimeisestä kappaleesta)

Ehdotus: Lisätään seuraava teksti:

Sipoon asukasluvun kasvu ja verotulojen kasvu ei kuitenkaan ole pelkästään riippuvainen Nikkilän kartanon alueen kasvusta. Nikkilän muut asemakaavoitetut alueet sekä kylien kasvaminen tulevat edesauttamaan väestökasvua ja verotulojen kasvua.

Sari Rauvanto-Eriksson ja Robert Helenius kannattivat Stefan Villasen ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Stefan Villasen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" – 3 ääntä: Kopra Juha, Vuoksenranta Suvi, Wiik Mirva

Stefan Villasen vastaehdotus "ei" – 3 ääntä: Helenius Robert, Rauvanto-Eriksson Sari, Villanen Stefan

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Puheenjohtaja totesi, että arjen ja vapaa-ajan valiokunta hyväksyi Stefan Villasen vastaehdotuksen.

Stefan Villanen gjorde följande motförslag:

Om byggandet av Nickby gårds område avbryts, kommer befolkningstillväxten i Nickby att sakta av och med tiden minska samtidigt då befolkningen åldras. (Finns i Konsekvensbedömning, utskottet för vardag och fritid, fjärde stycket.)

Förslag: den ovannämnda texten avlägsnas och ersätts med följande text:

Om planen inte genomförs, kommer Nickbys tillväxt inte att sluta eller stanna, eftersom det finns andra detaljplaneområden i kommunen som inte har utnyttjats. Detaljplanen N65 trädde i kraft i början av året, och den möjliggör bostäder för cirka 800 invånare. Detaljplanen N40 uppskattas medföra bostäder för cirka 1 000 invånare, varav under hälften har byggts. Detaljplanen N51 möjliggör bostäder för 200 invånare. Man uppskattar att detaljplanen N49 medför bostäder för drygt hundra invånare. Därtill erbjuder detaljplanen N60 bostäder för drygt hundra invånare. De ovannämnda detaljplanerna erbjuder bostäder för cirka 1 800 invånare. Dessutom är detaljplanerna för Dalskärr N48A och N48B anhängiga.

Invånarantalet har inte ökat på önskat sätt i byarna. Det förväntas att byarnas befolkning kommer att åldras och minska om situationen inte ändras. Detta minskar i fortsättningen efterfrågan på tjänster inom sektorn för vardag och fritid i Nickby. (Finns i följande stycke, det femte stycket.)

Förslag: Meningen ovan ändras på följande sätt:

Invånarantalet har inte ökat på önskat sätt i byarna. Situationen kan ändras i och med den nya bygglagen och genom att avlägsna stomlägenhetsprincipen i den gällande generalplanen, vilket skulle underlätta byggandet och därmed inte minska på efterfrågan på tjänster inom sektorn för vardag och fritid i Nickby.

...måste hallens driftkostnader täckas med anpassningar i övriga tjänsters driftkostnader och därmed en sänkning av servicenivån. (Finns i sista stycket.)

Förslag: Följande text tilläggs:

Tillväxten av Sibbos invånarantal och skatteintäkter beror dock inte endast på att Nickby gårds område växer. Övriga detaljplaneområden i Nickby och växande byar kommer att främja befolkningstillväxten och ökningen av skatteintäkter.

Sari Rauvanto-Eriksson och Robert Helenius understödde Stefan Villanens förslag.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

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

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja" – 3 röster: Kopra Juha, Vuoksenranta Suvi, Wiik Mirva

Stefan Villanens motförslag "nej" – 3 röster: Helenius Robert, Rauvanto-Eriksson Sari, Villanen Stefan

Ordföranden konstaterade att då röstetalen är lika avgör ordförandens röst.

Ordföranden konstaterade att utskottet för vardag och fritid godkände Stefan Villanens motförslag.

Päätös / Beslut

Arjen ja vapaa-ajan valiokunta päätti vastata kunnanhallituksen lausuntopyyntöön seuraavasti:

Vaikutustenarviointi, arjen ja vapaa-ajan valiokunta

Arjen ja vapaa-ajan toimiala tuottaa seuraavat arjen ja vapaa-ajan valiokunnan alaiset palvelut:

Kirjastopalvelut	Maahanmuuttajienkotouttamispalvelut
Kulttuuripalvelut	Ruokapalvelut
Liikuntapalvelut	Hyvinvoinnin edistäminen
Nuorisopalvelut	Yhteiset asiakaspalvelut
Vapaan sivistystyön palvelut	Työllisyyspalvelut

Nikkilässä sijaitsevia arjen ja vapaa-ajan toimialan palveluita käyttävät asuvat pääsääntöisesti Keski- ja Pohjois-Sipoossa. Pohjois-Sipoon alue muodostuu useasta kylästä, joissa ei ole kunnan tuottamia arjen ja vapaa-

ajan toimialan palveluita. Ne on keskitetty Nikkilään muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Eteläsipoolaiset käyttävät lähtökohtaisesti Söderkullan palveluita.

Nikkilän kartanon alueen kaavoitusta suunniteltaessa todettiin, että alueen kehittämisessä ei tarvitse huomioida arjen ja vapaa-ajan palveluita esimerkiksi tonttivarauksilla. Alueelle suunniteltu asukasmäärä ja sen tuoma palvelutarpeen kasvu pystytään ARVA:n osalta toteuttamaan olemassa olevilla palveluilla ja nykyisellä palveluverkolla.

Ruokapalveluiden palveluverkko muodostuu olemassa olevista päiväkodeista ja kouluista. Palveluita lisätään tai vähennetään varhaiskasvatuksen ja koulutuspalveluiden toimialojen palveluverkkojen muutosten yhteydessä.

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-aseமாகাাava tarjoaa myös asuntoja runsaalle sadalle asukkaalle. Mainitut asemakaavat tarjoavat asuntoja noin 1 800 asukkaalle. Lisäksi on vireillä Laaksosuon N48A-B-aseமாகাাavat.

Kylien asukasmäärä ei ole noussut toivotulla tavalla. Tilanne saadaan muuttumaan uuden rakennuslain myötä ja muuttamalla nykyistä yleiskaavaa poistamalla kantatilaperiaate jolloin rakentaminen helpottuu ja Nikkilään sijoitettujen arjen ja vapaa-ajan palveluiden kysyntää siten ei vähenny.

Eryteisesti väestön ikääntyminen, joka tulee ennusteen mukaan olemaan nopeaa, edellyttää, että arjen ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisessä pitää jatkossa painottaa ikääntyvien kuntalaisten palveluita nykyistä enemmän.

Nikkilän kartanon alueella on nykyään liikuntareittejä ja mm. juuri kunnostettu frisbeegolf-rata. Hyväksytyssä kaavassa kuntalaisten lähiliikuntamahdollisuudet huomioitiin asianmukaisesti ja liikuntareitteihin suunniteltiin tarvittavat muutokset. Mikäli kaavaa ei toteuteta, liikuntareitteihin ei tarvitse välttämättä tehdä muutoksia.

Nikkilän alueelle on suunnitteilla uimahalli. Hallin käyttökustannusten arvioidaan lisäävän arjen ja vapaa-ajan toimialan vuosittaisia käyttömenoja merkittävästi. Mikäli vero- tai muut kunnan tulot eivät kasva toivotulla tavalla, hallin käyttökustannusten kattaminen joudutaan toteuttamaan muiden palveluiden käyttömenoja sopeuttamalla ja sen myötä palvelutasoa laskemalla.

Sipoon asukasluvun kasvu ja verotulojen kasvu ei kuitenkaan ole pelkästään riippuvainen Nikkilän kartanon alueen kasvusta. Nikkilän muut asemakaavoitetut alueet sekä kylien kasvaminen tulevat edesauttamaan väestökasvua ja verotulojen kasvua.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Utskottet för vardag och fritid beslutade att svara på kommunstyrelsens begäran om utlåtande enligt följande:

Konsekvensbedömning, utskottet för vardag och fritid

Sektorn för vardag och fritid producerar följande tjänster som lyder under utskottet för vardag och fritid:

Bibliotekstjänster	Integrationstjänster för invandrare
Kulturtjänster	Kostservice
Idrottstjänster	Främjande av välfärd
Ungdomstjänster	Gemensamma kundtjänster
Tjänster inom det fria bildningsarbetet	Sysselsättningstjänster

Tjänster som sektorn för vardag och fritid ordnar i Nickby används i regel av invånare från mellersta och norra Sibbo. Området för norra Sibbo består av flera byar som inte har kommunala tjänster inom sektorn för vardag och fritid. De har koncentrerats till Nickby med undantag av några tjänster. Invånare i södra Sibbo använder främst tjänsterna i Söderkulla.

Under planeringen av planläggningen av Nickby gårds område konstaterades att tjänsterna inom sektorn för vardag och fritid inte behöver beaktas i utvecklingen av området med t.ex. tomtreserveringar. Sektorn för vardag och fritid kan betjäna den planerade befolkningstillväxten i området och det stigande servicebehovet med existerande tjänster och det nuvarande servicenätet.

Kostservicens servicenät består av existerande daghem och skolor. Tjänster tilläggs eller skärs ned i och med ändringar i servicenäten för småbarnspedagogiken och utbildningen.

Invånarantalet har inte ökat på önskat sätt i byarna. Situationen kan ändras i och med den nya bygglagen och genom att avlägsna stomlägenhetsprincipen i den gällande generalplanen, vilket skulle underlätta byggandet och därmed inte minska på efterfrågan på tjänster inom sektorn för vardag och fritid i Nickby.

I synnerhet befolkningens åldrande, som kommer ske snabbt enligt prognosen, förutsätter att tjänster för åldrande kommuninvånare betonas mer än nu i utvecklingen av tjänster inom sektorn för vardag och fritid.

Det finns nuförtiden motionsleder och bl.a. en nyligen reparerad discgolfbana i Nickby gårds område. Kommuninvånarnas möjligheter till närmotion beaktades korrekt i den godkända planen och nödvändiga ändringar planerades för friluftslederna. Om planen inte genomförs, behöver inga ändringar nödvändigtvis göras i motionslederna.

En simhall planeras till Nickby. Hallens driftskostnader uppskattas öka anmärkningsvärt på de årliga driftskostnaderna för sektorn för vardag och fritid. Om kommunens skatteintäkter eller andra intäkter inte ökar på önskat sätt, måste hallens driftskostnader täckas med anpassningar i övriga tjänsters driftskostnader och därmed en sänkning av servicenivån.

Tillväxten av Sibbos invånarantal och skatteintäkter beror dock inte endast på att Nickby gårds område växer. Övriga detaljplaneområden i Nickby och växande byar kommer att främja befolkningstillväxten och ökningen av skatteintäkter.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

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