



Kokouskutsu / Esityslista

Valtuusto

Aika 01.09.2025 klo 18:00 -**Paikka** Brander-sali, Juhlatalo, Vanha vesitorninmäki 1

Kokouskutsu lähetetty 26.8.2025

Heikki Vestman
Puheenjohtaja**Käsiteltävät asiat**

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	2
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	3
3	Esityslistan hyväksyminen	4
4	Käräjäoikeuden lautamiesten valinta	5
5	Kiinteistötoimitusten uskottujen miesten valinta	7
6	Jäsenten nimeäminen Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen neuvottelukuntaan	9
7	Eronpyyntö Uudenmaan jätelautakunnan varajäsenyydestä - Sari Rissanen	11
8	Sipoon kunnan hallintosäännön päivittäminen	13
9	Osavuosisikatsaus I (tammikuu - huhtikuu 2025)	15
10	Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä	17
11	Aloite Sipoon kunnan rakennuslupatakuusta – Jokke Härmä ym.	27
12	Kunnanjohtajan raportti	32
13	Aloitteiden jättäminen	33



Kokouskutsu / Esityslista

Valtuusto

01.09.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valtuusto 01.09.2025

Kokouskutsu on lähetetty valtuuston ja kunnanhallituksen jäsenille sähköisesti ja julkaistu kunnan nettisivuilla.

Päätös



Sipoon kunta

8/2025

3

Kokouskutsu / Esityslista

Valtuusto

01.09.2025

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Valtuusto 01.09.2025

Valtuusto valitsee kaksi jäsentä tarkastamaan kokouksen pöytäkirjan.

Päätös



Sipoon kunta

8/2025

4

Kokouskutsu / Esityslista

Valtuusto

01.09.2025

**3
Esityslistan hyväksyminen**

Valtuusto 01.09.2025

Päätös



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 272

18.08.2025

01.09.2025

4

Käräjäoikeuden lautamiesten valinta**Kunnanhallitus 18.08.2025 § 272**

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

Käräjäoikeuden lautamiehistä annetun lain 4 §:n mukaan kunnanvaltuusto valitsee lautamiehet valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi. Jos pääkäsittely on kesken 1 momentissa säädetyn toimikauden loppuessa, lautamiehen tehtävä jatkuu, kunnes asia on käräjäoikeudessa ratkaistu.

Käräjäoikeuden lautamiehistä annetun lain 2 §:n mukaan lautamiehen tulee olla käräjäoikeuden tuomiopiiriin kuuluvassa kunnassa asuva Suomen kansalainen, joka ei ole konkurssissa, jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu ja jota on pidettävä sopivana toimimaan lautamiehenä.

Lautamieheksi ei saa valita henkilöä, joka on alle 25-vuotias tai joka on täyttänyt 65 vuotta. Lautamiehenä ei saa olla henkilö, jolla on virka yleisessä tuomioistuimessa tai Rikosseuraamuslaitoksessa taikka joka virassaan suorittaa ulosottotehtäviä, rikosten esitutkintaa taikka tulli- tai poliisivalvontaa, eikä myöskään syyttäjä, asianajaja taikka muu ammatikseen asianajoa harjoittava henkilö.

Käräjäoikeuden lautamiehistä annetun lain 10 §:n mukaan, jos lautamies menettää kelpoisuutensa tai muuten tulee sopimattomaksi lautamiehen tehtävään, käräjäoikeuden on oikeudenkäymiskaaren 2 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetussa kokoonpanossa vapautettava hänet tehtävästään tai määrättävä, ettei lautamies määräaikana saa hoitaa lautamiehen tehtävää. Ennen tehtävästä vapauttamista lautamiehelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

Kunnasta valittavien lautamiesten tulee mahdollisimman tasapuolisesti edustaa kunnan väestön ikä-, elinkeino-, sukupuoli- ja kielijakaumaa.

Tuomioistuinvirasto on vahvistanut Sipoon kunnasta valittavien lautamiesten lukumääräksi 5.

Lautamiesten valinnassa tulee korostaa lautamiehen tuomarintehtävää ja että lautamies ei ole poliittisella valtakirjalla toimiva kunnallinen luottamushenkilö, vaan hänen tulee olla riippumaton.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 272

18.08.2025

01.09.2025

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto valitsee Itä-Uudenmaan käräjäoikeuteen viisi lautamiestä valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Käsittely

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

542/00.00.01.01/2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto valitsee Itä-Uudenmaan käräjäoikeuteen viisi lautamiestä valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Päätös

Liitteet



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 273

18.08.2025

01.09.2025

5

Kiinteistötoimitusten uskottujen miesten valinta

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 273

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

Kiinteistönmuodostamislain 6 §:n mukaan valtuuston tulee valita kunnan kiinteistötoimituksen uskotuiksi miehiksi vähintään kuusi henkilöä valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi. Käytännössä on tarkoituksenmukaista valita heitä enemmän. Edelliselle toimikaudelle Sipoosta valittiin 10 uskottua miestä.

Uskotun miehen tulee olla kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva henkilö. Vaalikelpoisuudesta uskotun miehen toimeen on voimassa, mitä käräjäoikeuden lautamiehistä säädetään. Uskotuksi mieheksi ei saa siten valita henkilöä, joka on valintahetkellä alle 25-vuotias tai joka on täyttänyt 65 vuotta.

Uskottuja miehiä valittaessa on huomioitava naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta annetun lain säännökset.

Maanmittauslaitos esittää, että kiinteistötoimitusten luonteen takia tulisi uskotuiksi miehiksi valita sellaisia henkilöitä, joilla on mahdollisuus suorittaa tätä luottamustehtävää arkipäivisin päiväsaikaan ja maasto-olosuhteissa. Myös aiemmin uskottuna miehenä toimineiden uudelleenvalinta olisi suositeltavaa. Kiinteistötoimitukset ovat usein pitkäkestoisia, jolloin jatkuvuudesta olisi hyötyä.

Uskotun miehen on ennen toimeensa ryhtymistä annettava käräjäoikeudessa tai maaoikeudessa vakuutus siitä, että hän parhaan ymmärryksensä ja omantuntonsa mukaan täyttää rehellisesti uskotun miehen toimensa eikä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä.

Kunnanhallitus on 29.11.2021 § 378 päättänyt, että Sipoon valtuuston valitsemille kiinteistötoimitusten uskotuille miehille maksetaan tositetta vastaan uskotun miehen vakuutuksesta peritty maksu.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se valitsee vähintään kuusi kiinteistötoimitusten uskottua miestä toimikaudeksi 2025-2029.

Käsittely



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 273

18.08.2025

01.09.2025

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

542/00.00.01.01/2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto valitsee vähintään kuusi kiinteistötoimitusten uskottua miestä toimikaudeksi 2025-2029.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Päätös

Liitteet



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 274

18.08.2025

01.09.2025

6

Jäsenten nimeäminen Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen neuvottelukuntaan**Kunnanhallitus 18.08.2025 § 274**

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

Poliisin hallinnosta annetun asetuksen 11 §:n mukaan poliisilaitoksen yhteydessä toimii poliisin neuvottelukunta, jonka tehtävänä on seurata poliisin toimintaan vaikuttavan ympäristön kehitystä sekä poliisin toimintaa, tehdä aloitteita poliisin toiminnan kehittämiseksi, antaa lausuntoja poliisia koskevista asioista sekä käsitellä ne muut asiat, jotka sen käsiteltäviksi toimitetaan.

Edellä mainitun asetuksen 13 §:n mukaan Poliisihallitus vahvistaa poliisin neuvottelukunnan jäsenten määrän. Kullakin jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen. Kunnanvaltuusto valitsee neuvottelukunnan jäsenet toimikaudekseen. Lisäksi neuvottelukuntaan kuuluu poliisilaitoksen päällikkö. Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Poliisihallituksen 30.12.2013 päätöksen 2020/2013/5622 mukaisesti Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen neuvottelukunnan jäsenmäärä on 31. Sipoon kunta nimeää neuvottelukuntaan kaksi jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto nimeää kaksi jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen neuvottelukuntaan toimikaudeksi 2025-2029.

Käsittely

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

542/00.00.01.01/2025



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 274

18.08.2025

01.09.2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto nimeää kaksi jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen neuvottelukuntaan toimikaudeksi 2025-2029.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Päätös

Liitteet



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 277

18.08.2025

01.09.2025

7

Eronpyyntö Uudenmaan jätelautakunnan varajäsenyydestä - Sari Rissanen**Kunnanhallitus 18.08.2025 § 277**

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

Valtuusto valitsi Sari Rissasen 9.6.2025 § 110 Uudenmaan jätelautakunnan varajäseneksi toimikaudeksi 2025-2029. Sari Rissanen on 18.8.2025 pyytänyt eroa luottamustoimesta. Kuntien välisten luottamuspaikkaneuvottelujen mukaan Sipoon varajäseneksi tulisi valita miespuolinen henkilö.

Kuntalain (410/2015) 70 §:n 3 momentin mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää luottamushenkilön valinnut toimielin.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen valitaan toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi uusi luottamushenkilö.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto

- myöntää Sari Rissaselle eron Uudenmaan jätelautakunnan varajäsenen luottamustoimesta ja
- valitsee hänen tilalleen uuden varajäsenen Uudenmaan jätelautakuntaan (Jarno Tuokon henkilökohtainen varajäsen) jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2025-2029.

Käsittely

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

542/00.00.01.01/2025

Kunnanhallituksen ehdotus



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 277

18.08.2025

01.09.2025

Valtuusto

- myöntää Sari Rissaselle eron Uudenmaan jätelautakunnan varajäsenen luottamustoimesta ja
- valitsee hänen tilalleen uuden varajäsenen Uudenmaan jätelautakuntaan (Jarno Tuokon henkilökohtainen varajäsen) jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2025-2029.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Päätös

Liitteet



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 261

18.08.2025

01.09.2025

8

Sipoon kunnan hallintosäännön päivittäminen

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 261

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

Sipoon kunnan nykyinen hallintosääntö astui voimaan 1.6.2025. Voimaantulon jälkeen on ilmennyt muutamia päivitystarpeita, jotka tulisi saattaa voimaan mahdollisimman pian.

17 § Toimialojen organisaatio ja tehtävät

Lisätään konsernipalveluiden tehtäviä koskeva kappale. Kappaleen tarkoituksena on painottaa konsernipalveluiden toimialan roolia koko kuntaorganisaation toiminnan ohjaamisessa ja kehittämisessä.

93 § Valtuuston toiminnan järjestelyt

Valtuuston valmisteluryhmä muutetaan valtuuston neuvottelukunnaksi ja tarkennetaan sen kokoonpanoa. Samalla täydennetään kokouspalkkioita koskeva 166 § siten, että valtuuston neuvottelukunnan kokouksista maksetaan kunnanhallituksen kokouksia vastaava kokouspalkkio.

158 § Pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen

Teknisenä korjauksena muutetaan pykälässä virheellisesti esiintyvä termi pöytäkirjanpitäjä pöytäkirjantarkastajaksi.

170 § Muut kokoukset ja tilaisuudet

Muutetaan pykälää siten, että toimitilien seminaarista maksetaan toimitilien kokousta vastaava kokouspalkkio. Palkkio on seminaaripäiväkohtainen.

177 § Ansionmenetysten ja muiden kustannusten korvaaminen

Poistetaan kappale koskien korvausta menetetyistä Kelan vanhempainrahasta. Luottamushenkilöpalkkiot eivät vaikuta vanhempainrahan määrään, joten kappale ei ole nykyisen lainsäädännön mukainen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 261

18.08.2025

01.09.2025

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy hallintosäännön päivityksen liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että päivitettyä hallintosääntöä sovelletaan takautuvasti 1.8.2025 alkaen.

Päätös

Kunnanhallitus esitti valtuustolle, että
- valtuusto hyväksyy hallintosäännön päivityksen liitteen 1 mukaisesti
- päivitettyä hallintosääntöä sovelletaan takautuvasti 1.8.2025 alkaen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

186/00.01.01.00/2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto

- hyväksyy hallintosäännön päivityksen liitteen 1 mukaisesti
- päättää, että päivitettyä hallintosääntöä sovelletaan takautuvasti 1.8.2025 alkaen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Päätös

Liitteet

Liite 1 - Sipoon kunnan hallintosääntö, kv 1.9.2025 §



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 222

16.06.2025

01.09.2025

9

Osavuositarkastus I (tammikuu - huhtikuu 2025)**Kunnanhallitus 16.06.2025 § 222**

Valmistelija: Talousjohtaja Tuula Ahvonen, tuula.ahvonen(at)sipoo.fi

Toimintaa ja määrärahan käyttöä sekä tuloarvioita koskeva osavuositarkastus ajalta tammi – huhtikuu 2025 on laadittu ja sen on liitteenä 1.

Osavuositarkastus 1.1.-30.4.2025 sisältää ennusteet koko vuoden talouden toteutumisesta (Sipoon kunta ja Sipoon vesi). Toimialat ja Sipoon Vesi ovat laatineet ennusteet käyttötalouden ja investointien osalta. Talouspalvelut on laatinut tuloslaskelman rahoituserien sekä rahoituslaskelman ennusteet.

Vuoden 2025 talous (kunta + Sipoon Vesi) ennusteiden perusteella:

- ennusteiden mukaan toimintakate toteutuu talousarviota pienempänä
- maanmyyntituottojen ennustetaan tässä vaiheessa toteutuvan n. 4 milj.euron tasossa (TA2025 on 5,4 milj.euroa)
- Sipoon Vesi jää toimintatuotoissa 0,1 milj.euroa talousarvion tasosta
- toimialojen käyttötalouden ennakoita (pl. Sipoon Vesi) toteutuvan pääosin vuoden 2025 talousarvion mukaisesti; koulutuspalveluiden toimialalla on riski henkilöstökulujen ylittymisestä talousarvioon nähden, mutta toimialan tavoitteena on sopeuttaa nyt vastaavasti käyttökuluja, jotta vuoden 2025 talousarvion taso voidaan saavuttaa.
- verotulokertymä on Kuntaliiton toukokuun veroennusteen mukaan Sipoon kunnan osalta 2,4 milj.euroa vähemmän kuin talousarviossa eli 60,9 milj.euroa (TA2025 on 63,2 milj.euroa); valtionosuuksia kertyy 0,3 milj.euroa talousarvion tasoa enemmän eli 22,8 milj. euroa (TA2025 on 22,5 milj.euroa).
- rahoitustuottojen ja -kulujen (netto) ennakoita jäävän 0,5 milj.euroa talousarviota pienemmiksi eli 1,4 milj. euroa (TA2025 on 1,9 milj.euroa).
- vuosikate-ennuste on 8,1 milj. euroa eli 3,1 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa (TA2025 on 11,6 milj.euroa).



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Valtuusto

§ 222

16.06.2025

01.09.2025

- tilikauden tulos on ennusteen mukaan tappiollinen, -2,4 milj. euroa (TA2025 on +0,7 milj.euroa).

Esittelijä

Talousjohtaja Ahvonen Tuula

Ehdotus

Kunnanhallitus merkitsee osavuosisikatsauksen tiedoksi ja antaa sen edelleen valtuustolle tiedoksi.

Käsittely

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

227/02.06.01.03/2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto merkitsee osavuosisikatsauksen tiedoksi.

Käsittely

Päätös

Liitteet

Liite 1 - Osavuosisikatsaus I 2025



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 234	16.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 256	18.08.2025
Valtuusto		01.09.2025

10

Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä**Kunnanhallitus 16.06.2025 § 234**

Valmistelija: yhdyskuntajohtaja 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

**Kokouskutsu / Esityslista**

Kunnanhallitus /	§ 234	16.06.2025
Kommunstyrelsen		
Kunnanhallitus /	§ 256	18.08.2025
Kommunstyrelsen		
Valtuusto		01.09.2025

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



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /	§ 234	16.06.2025
Kommunstyrelsen		
Kunnanhallitus /	§ 256	18.08.2025
Kommunstyrelsen		
Valtuusto		01.09.2025

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.

Tilaaja, Sipoon kunta, voi pyrkiä saavuttamaan sopimuksen urakoitsijan kanssa koskien töiden keskeyttämisestä. Tämä edellyttää todennäköisesti kompensatiota. Sipoon kunnan vaikutusmahdollisuudet ja

**Kokouskutsu / Esityslista**

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 234	16.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 256	18.08.2025
Valtuusto		01.09.2025

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:

**Kokouskutsu / Esityslista**

Kunnanhallitus /	§ 234	16.06.2025
Kommunstyrelsen		
Kunnanhallitus /	§ 256	18.08.2025
Kommunstyrelsen		
Valtuusto		01.09.2025

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

- 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 tuloverotuottoa arviolta 4,95 M€ vuodessa.
- asukasluvun kasvu voi lisätä kiinteistöveron tuottoa kunnalle arviolta 1,53 M€, huomioiden arvioon liittyvät epävarmuudet (kiinteistöveron kehittymiseen 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 Talousjohtaja Ahvonen Tuula

Ehdotus 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 lausunnolle Maankäyttö- ja



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 234	16.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 256	18.08.2025
Valtuusto		01.09.2025

Elinkeinojaostoon, Tekniseen valiokuntaan, Arjen ja Vapaa-ajan valiokuntaan, Koulutusvaliokuntaan ja Varhaiskasvatusvaliokuntaan.

Käsittely

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 tyhjää).

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 256

Valmistelija: kunnanjohtaja Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi

Nikkilän Kartanon kaava-alue on alun perin ostettu kunnalle keskusta-alueen laajentumista varten. Sipoon yleiskaava 2025, joka sai lainvoiman vuonna 2011, määrittelee alueen tiiviiksi keskusta-alueeksi. Ensimmäinen



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 234	16.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 256	18.08.2025
Valtuusto		01.09.2025

kaava-luonnos, joka julkaistiin vuonna 2015, oli suunniteltu tämän mukaiseksi yli 4000 asukkaan kerrostalo-alueeksi. Tämän jälkeen demokraattisen prosessin, ja usean iteroinnin kautta, asemakaava hyväksyttiin 2023 valtuustossa noin 2600 asukkaan pientalovaltaisena kaavana. Kaava sai lainvoiman 2024 hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä siitä tehdyt valitukset. Lainvoiman saanut päätös on lähtökohtaisesti pysyvä. Tämän jälkeen kaavan toteutusta on edistetty valtuuston päätöksen mukaisesti.

Kunnanvaltuutettu Martin Andersson on 1.6.2025 jättänyt kunnan kirjaamoon 13 valtuutetun allekirjoittaman kirjelmän Nikkilän Kartanon kaavan toteuttamisen keskeyttämiseksi. Kunnanhallitus on 16.6.2025 pyytänyt kiireellisenä valiokunnilta lausuntoja kirjelmän sisällöstä, jotta asia voidaan käsitellä valtuustossa kiireellisenä, mutta kuitenkin perustuen hyvään valmisteluun.

Valiokuntien lausuntojen perusteella voi todeta seuraavat hyödyt hankkeen keskeyttämisestä:

- Lähivuosina lainakannan nousun lykkääminen
- Hankkeen vastaisen adressin allekirjoittaneiden toiveen toteuttaminen (noin 1500 allekirjoitusta)
- Entisöinnin jälkeen nykyisten liikuntareittien säilyminen
- Entisöinnin jälkeen nykyisen peltomaiseman säilyminen
- Hankkeeseen liittyvän päiväkotinvestoinnin välttäminen

Valiokuntien lausuntojen perusteella voi todeta seuraavat haitat hankkeen keskeyttämisestä:

- Kuntatalouden heikkeneminen, koska hankkeen kaavatalous on myönteinen ja tämän lisäksi tulo- ja kiinteistöverot alueen rakennuttua tuottavat noin 6M€ verotuloja vuodessa, jolla osaltaan kompensoisi valtionosuuksien vähentymistä.
- Nikkilän kartanon asemakaava vastaa n. 50 % Nikkilän asemakaavojen kerrosneliömäärästä. Hanketta ei voi korvata toisella hankkeella eikä kunnalla ole vastaavaa maa-aluetta tiedossa.
- Väestön ikärakenteen vanhentuminen, koska lapsimäärän ylläpitäminen nykytasolla vaikeutuu. Tämän johdosta Lukkarin ja Borgbyn kouluihin ei tulevaisuudessa riitä oppilaita.



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus /	§ 234	16.06.2025
Kommunstyrelsen		
Kunnanhallitus /	§ 256	18.08.2025
Kommunstyrelsen		
Valtuusto		01.09.2025

- Nikkilän houkuttavuus lähipalveluille heikkenee asukasmäärän ja ostovoiman kasvun hidastuessa.
- Mahdollisen uimahalli-investointiin liittyvän kannattavan väestöpohjan puuttuminen Nikkilästä.
- Hankkeen keskeyttämiseen liittyvien merkittävien kustannusten alaskirjaaminen sekä neuvotteluiden, jatkokorvausten että entisöinnin kustannusten maksaminen (4-5 M€ käyttötaloudesta)
- Kunnan maine nykyisten ja mahdollisten kumppaneiden suhteen heikkenee, joka tarkoittaa tulevien hankkeiden tarjoajien määrän laskua ja riskimarginaalin kasvua (kustannusten kasvu) sekä rahoituksen hinnan nousua. Samalla alueellisten ja kansallisten yhteistyökumppaneiden suhteen uskottavuus kärsii (esimerkiksi MAL sopimus).
- Nikkilän Kartanon alueen kehittymistä odottaneiden kuntalaisten pettyminen.

Huomion arvoista on, että Maankäyttö- ja Elinkeinojaoston lausunnon käsittelyn pohjana ei ole ollut viranhaltijavalmistelu, mikä kuuluu hyvän hallinnon periaatteisiin.

Huomioiden kaavan toteutuksen vaikutusarvioinnit, olosuhteet valtuuston kaavan hyväksymispäätöksen ajankohdan suhteen eivät ole merkittävästi muuttuneet. Vaikutusarvioinnissa hankkeen hyödyt ovat edelleen suuremmat kuin hankkeen haitat. Toteutuksen edetessä haitat ovat tämän lisäksi toteutuksen käynnistymisen jälkeen kasvaneet. Hankkeen pysäyttämisen ajankohta olisi ollut viimeistään kaavan hyväksymisen yhteydessä. Lainvoimaisen kaavan toteuttamisen keskeyttäminen tässä vaiheessa ei vastaa hyvän hallinnon periaatteita.

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus kirjaa toimielimiltä saadut lausunnot tiedoksi ja antaa liitteenä olevan koosteen lausunnoista taustatiedoksi valtuustolle.

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että Martin Anderssonin laatima ja 13 muun valtuutetun allekirjoittama kirjelmä ei aiheuta toimenpiteitä.

Käsittely Carola Juselius teki seuraavan vastaehdotuksen:

"Kunnanhallitus kirjaa toimielimiltä saadut lausunnot tiedoksi ja antaa liitteenä olevan koosteen lausunnoista valtuustolle. Kunnanhallitus ei ehdota omaa ratkaisua valtuustolle."



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 234	16.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 256	18.08.2025
Valtuusto		01.09.2025

Esa Kantee 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.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 9-2. Äänestystiedot ovat liitteenä.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

647/10.03.01.00.00/2025

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto merkitsee toimielimiltä saadut lausunnot tiedoksi. Valtuusto päättää, että Martin Anderssonin laatima ja 13 muun valtuutetun allekirjoittama kirjelmä ei aiheuta toimenpiteitä.

Käsittely

Päätös

Liitteet

Liite 1 - Nikkilän kartanon NG8-asemakaavan toteuttamisen keskeyttäminen

Liite 2 - Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto 26.6.2025

Liite 3 - Teknisen valiokunnan lausunto 12.8.2025

Liite 4 - Varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto 13.8.2025

Liite 5 - Arjen ja vapaa-ajan valiokunnan lausunto 14.8.2025

Liite 6 - Koulutusvaliokunnan lausunto 14.8.2025

Liite 7 - Äänestystiedot Nikkilän kartanon asemakaavan ja rakentamisen eteneminen ja



Kokouskutsu / Esityslista

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 234	16.06.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 256	18.08.2025
Valtuusto		01.09.2025

vaikutustenarviointi rakentamisen keskeyttämisestä



Kokouskutsu / Esityslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 68	13.05.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 247	16.06.2025
Valtuusto		01.09.2025

11

Aloite Sipoon kunnan rakennuslupatakuusta – Jokke Härmä ym.**Rakennus- ja ympäristövaliokunta 13.05.2025 § 68**

Valmistelija: rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Valtuustoaloite

”Jokke Härmä ja 31 muuta valtuutettua jättivät 9.12.2024 (§ 119) aloitteen, jossa esitetään, että Sipoon kunta aloittaa heti suunnittelun Sipoon kunnan rakennuslupatakuu – 30 päivää* (+/- 7 päivää*) käytännöstä, terävöittää lupakäsittelyn aikataulua, lupamyöntämisen kokonaisuutta sekä ryhtyy aikailematta toteuttamaan 1.2.2025 lähtien valtuustoaloitteen mukaista lupakäsittelyä.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Sipoon rakennusvalvonnassa on seurattu lupahakemusten käsittelyaikaa ainakin vuodesta 2017 alkaen ja lähes saman ajanjakson on enimmäiskäsittelyaika ollut rakennusvalvonnan osalta valtuuston asettamana sitovana tavoitteena: ”Käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on enintään 2 kk”. Lisäksi Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikössä on ollut samalla aikajaksolla seuraava sitova tavoite: ”Käsittelykelpoisen suunnittelutarvehakemuksen ja poikkeamishakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on enintään 4 kk”.

Sipoon rakennusvalvonta on tiedottanut rakennus- ja ympäristövaliokuntaa toteutuneesta käsittelyajasta säännöllisesti tilastojen kautta osavuositarkastusten ja tilinpäätösten yhteydessä. Rakennuslupakäsittelyn osalta tilastointi osoittaa, että tavoitteeseen on päästy vuosittain yksittäistä päätöstä lukuunottamatta rakennuslupien osalta sekä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten osalta viime vuonna. Tilastotietona rakennuslupan lupakäsittelyn keskimääräisen keston osalta viimeisen kolmen vuoden ajalta: vuosi 2022/ 0,4 kk, vuosi 2023/ 0,4 kk ja vuosi 2024/ 0,3 kk.

Keskeinen haaste hakemusten käsittelyssä on hakemuksen saaminen käsittelykelpoiseksi: tämä tarkoittaa pääsääntöisesti vaillinaisesti jätettyjä hakemuksia sekä hankkeeseen ryhtyvän tai hänen palkkaamansa suunnittelijan reagoimisnopeutta viranhaltijan täydennyspyyntöihin. Sipoon rakennusvalvonnalla on asiakasystävällinen toimintatapa: hakemuksen



Kokouskutsu / Esityslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 68	13.05.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 247	16.06.2025
Valtuusto		01.09.2025

jättämisen mahdollistetaan hyvinkin vaillinaisena, luvan hakijaa ja suunnittelijoita ohjataan, täydennyspyyntöjä toistetaan useamman kerran emmekä tee kielteisiä päätöksiä käsittelykelvottomuuteen perustuen. Asiakkaita ohjaavaa neuvontaa on lisätty ja kehitetty monella eri tavalla ja kanavalla vuosien kuluessa.

Lupakäsittelyn sisältö

Lupakäsittelyn kokonaisprosessiin sisältyy usean henkilön työpanosta ja -vaihetta; prosessia on kehitetty sen sujuvuuden ja tehokkuuden näkökulmasta erityisesti 1.1.2017 alkaen Sipoon rakennusvalvonnan siirtyessä 100 % sähköiseen lupa-asointiin (Lupapiste.fi):

- lupahakemuksen vastaanotto (lupa-assistentti): KTJ-otteiden lisääminen MML:n karttapalvelusta, kaavaotteen tilaaminen kaavoitukselta ja mahdollinen uuden osoitteen "tilaaminen" kiinteistö- ja mittausyksiköstä; lopuksi lupakäsittelijän nimeäminen hankkeelle
- lupahakemuksen käsittely (lupakäsittelijä): riittävien hakemuskirjausten ja sisällön tarkistaminen sekä lopuksi suunnitelmien arviointi (laki ja asetukset, kaava, rakennustapaohjeet jne.); täydennyspyynnöt hakemukselle, mahdollinen naapurien viranomaiskuuleminen (kesto 1+ 2 vk) (lupa-assistentti), lausuntopyynnöt (2 vk) jne.; keskimääräinen määrä liitteitä pientalohankkeessa on 20-30 kpl ja laajemmissa hankkeissa 40-60 kpl
- päätöksen valmistelu (lupakäsittelijä): hakemus siirretään päätöksentekojärjestelmään (facta), jossa varsinainen päätöksen sisältö valmistellaan
- päätöksen julkaiseminen (lupasihteeri tai lupa-assistentti): julkipano/ kuulutus ja tiedoksianto Lupapisteessä tai sähköpostilla.

Lupakäsittelyn eri vaiheet aikatauluineen sekä keskustelut asiakkaan ja rakennusvalvonnan välillä on luettavissa Lupapisteessä hankekohtaisesti – tämä viestintä myös arkistoituu. Tämä kertoo lupaprosessin aikana käydyn vuorovaikutuksen hakijan/suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan välillä hakemuksen jättämisestä päätöksen antamiseen.

Lupakäsittelijöiden keskeisiin työtehtäviin kuuluu varsinaisen lupakäsittelyn lisäksi myös mm. asiakkaiden ohjaus ja neuvonta (puhelin, sähköposti ja Lupapiste), yhteistyö ulkoisten ja sisäisten asiakkaiden kanssa sekä toimintatapojen ja prosessien kehittäminen ja sujuvoittaminen, oikaisuvaatimusten valmistelu, lausuntojen kirjaaminen valituksiin.

**Kokouskutsu / Esityslista**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 68	13.05.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 247	16.06.2025
Valtuusto		01.09.2025

Kasvun vuodet ja resurssit

Sipoo on ollut useamman vuoden ajan yksi voimakkaimmin kasvavista kunnista - kasvun määrää suhteutettaessa väkilukuun. Rakennusvalvonta ei pysty vaikuttamaan hakemusten määrään eikä niiden sisältöön, minkä vuoksi riittävien resurssien määrittäminen on haasteellista.

Rakennusvalvonnan resurssit on mitoitettu kohtuullisen hyvin normaaliin kasvuun, mutta vuodet vaihtelevat rakentamisen suhtanteiden mukaan. Rakennusvalvonnan tehtäviin ei ole suoraan soveltuvaa koulutusta, vaan tehtävään perehdyttäminen ja perehtyminen vie aikaa. Näin ollen resurssien pysyvyys on arvokas tekijä tehtävien sujuvuuden kannalta. Rakennusvalvonnassa päätökset tehdään henkilökohtaisella virkavastuulla, ja lupakäsittelijöiden tulee seurata täydentyviä ja muuttuvia lain ja asetusten määräyksiä sekä tulkintalinjojen muodostumista oikeusprosessien kautta – ja noudattaa niitä.

Rakentamislakiin kirjattu pykälä hakemuksen käsittelyajan osalta

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (voimassa 1.1.2000-31.12.2024) ei sisältynyt tavoite- tai määräaika lupahakemuksen käsittelylle. Sen sijaan rakentamislakiin on kirjattu käsittelyaikatakuu lupakäsittelylle 1.1.2026 alkaen. Käsittelyaikatakuu tarkoittaa rakentamislupille 3 kk käsittelyaikaa hakemuksen valmistumisesta päätöksen antamiseen; kuitenkin puhtaan siirtymän sijoittamislupien ja poikkeuksellisen/erityisen vaativien rakentamishankkeiden osalta 6 kk käsittelyaika. Käsittelyajasta myöhästymisen johtaa portaittain lupamaksun osittaiseen palautukseen hakijalle. Tulee ottaa huomioon, että rakentamislain mukainen rakentamislupa sisältää myös sijoittamisluvan (MRL:n mukainen suunnittelutarveratkaisu); näiden osalta vain luvan hakijan niin pyytäessä arvioidaan sijoittamisen edellytykset erillisen prosessin kautta.

Resurssitilanne Sipoon rakennusvalvonnassa

Sipoon rakennusvalvonnassa on resurssien osalta tällä hetkellä hyvä tilanne: kaikki virat ja toimet ovat täytetty; henkilökunnan osaamisen taso on pysyvyyden ja kokemusvuosien vuoksi kiitettävällä tasolla. Tätä tulkintaa tukee vahvasti myös vuosittaiset tilastot. Käsittelyaikatakuu ei tunne helpotusta esim. resurssivajeen tai sairauslomien osalta – tämä lisää entisestään käsittelyyn osallistuvien työntekijöiden henkistä kuormaa mm. käytettävissä olevan ajan ja päätösten oikeellisuuden osalta.

Miten valtuutetut voivat nopeuttaa rakennusvalvonnan lupaprosessia?

Sipoon kunnan päättävissä toimielimissä istuvat henkilöt voivat luottaa viranhaltijoiden valmisteluun, asiantuntemukseen ja myönteiseen asiakaspalveluun sekä välittää tällaista ymmärrystä ja arvostusta myös kuntalaisten ja asiakkaiden keskuudessa. Asiakkaan huono kokemus ei useinkaan ole rakennusvalvonnan aiheuttamaa, vaan kokemuksemme mukaan asiakkaan tyytymättömyys johtuu useimmiten lain, kaavan,



Kokouskutsu / Esityslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 68	13.05.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 247	16.06.2025
Valtuusto		01.09.2025

rakennustapaohjeen tai asetusten vaatimuksista – sekä näiden osalta ristiriidasta omiin haaveisiin ja tavoitteisiin rakennushankkeessa. Rakennusvalvonta virkavastuullaan varmistaa muiden tahojen laatimien määräysten noudattamista. Rakennusvalvonnan tehtävä on lupaharkinnassaan toteuttaa myös kunnan ja yleisen edun valvontaa - ja joskus sekin voi olla ristiriidassa asiakkaan haaveiden ja tavoitteiden kanssa. Rakennusvalvonta ei ole se taho, joka vaatii lupaa rakentamisen osalta, vaan se on laki ja asetus. Rakennusvalvonta mahdollistaa lain edellyttämät luvat: tavoitteemme on siis auttaa asiakkaita rakentamiseen johtavan luvan saamisessa - kaikissa sen eri vaiheissa.

Esittelijä Rakennusvalvontapäällikkö Upola Ulla-Maija

Ehdotus Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle seuraavaan vastauksen valtuustoaloitteeseen:

Edellä kirjattuun pohjautuen todetaan, että rakentamislaki asettaa rakennusvalvonnan lupakäsittelylle riittävän ja sitovan enimmäismääräajan, joka on yhdenmukainen kaikissa Suomen rakennusvalvonnoissa. Tämän lisäksi Sipoon rakennusvalvonnalla on halu palvella asiakkaitaan hyvin ja käsitellä käsittelykelpoiset hakemukset viivytyksettä, minkä myös jo useamman vuoden ajalta esitetyt tilastot osoittavat; vastaava palvelun sisältö on tavoitteena jatkossakin.

Käsittely

Päätös Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Liitteet

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 247

Esittelijä Talousjohtaja Ahvonen Tuula

Ehdotus Kunnanhallitus merkitsee vastineen tiedoksi. Lisäksi kunnanhallitus antaa asian valtuustolle tiedoksi ja esittää, että aloite on täten loppuun käsitelty.

Käsittely



Kokouskutsu / Esityslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 68	13.05.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 247	16.06.2025
Valtuusto		01.09.2025

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Valtuusto 01.09.2025

1294/10.03.00.01/2024

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto merkitsee vastineen tiedoksi ja päättää, että aloite on täten loppuun käsitelty.

Käsittely

Päätös

Liitteet

Liite 1 - Aloite Sipoon kunnan rakennuslupatakuusta



Sipoon kunta

8/2025

32

Kokouskutsu / Esityslista

Valtuusto

01.09.2025

12
Kunnanjohtajan raportti

Valtuusto 01.09.2025

Päätös



Sipoon kunta

8/2025

33

Kokouskutsu / Esityslista

Valtuusto

01.09.2025

**13
Aloitteiden jättäminen**

Valtuusto 01.09.2025

Päätös