

Planläggningsöversikt

2021

Innehåller planläggnings-
programmet för 2021–2025



Innehåll

Förord	3
Planläggningsöversikt 2021	5
Planreserv för boende.....	6
Plansystemet	7
Planläggningens förlopp – När och hur kan du påverka?	9
Godkända och lagkraftiga planer.....	12
Från planläggning till genomförande.....	13
Byggförbud och åtgärdsbegränsningar.....	14
Områden i behov av planering.....	15
Byggnadsordning	15
En fungerande och välavvägd markpolitik är en del av hållbar kommunplanering.....	16
Regional planering.....	17
Planläggningsprogram 2021–2025.....	21
Utgångspunkter	22
Mål.....	23
Generalplanering.....	25
Persontågtrafik på banavsnittet Kervo–Nickby (KeNi-banan).....	30
Detaljplanering.....	31
Parkerade detaljplaneprojekt.....	46
Stranddetaljplaner	48
Kontaktuppgifter.....	49

Dnr: 463/2021

Markanvändningssektionen 14.4.2021

Kommunstyrelsen 27.4.2021

Förord

Planläggningsöversikten, som utarbetas årligen, är en översikt av de kommande årens utvecklingsprojekt inom markanvändningen i Sibbo. Planläggningsöversikten omfattar liksom i fjol även planläggningsprogrammet. Innehållet är således indelat i en översiktsdel, som behandlar tidigare planprojekt och planläggningspraxis, och en programdel som behandlar pågående och framtida planprojekt.

I planläggningsöversikten redogör vi bland annat för planläggningssystemet, deltagande och växelverkan i anslutning till planläggning samt för anhängiga planläggningsärenden i landskapsförbundet och regionen samt andra aktuella utvecklings- och översiktsplaner. Planläggningsöversikten innehåller också korta presentationer av de planprojekt som godkänts i kommunen på senare år samt en uppskattning av tillräckligheten hos tomter som reserverats för boende.

Planläggningsprogrammet innehåller korta beskrivningar av general- och detaljplaneprojekten under programperioden (2021–2025) och av andra planeringsprojekt inom planläggningen samt en uppskattning av tidtabellen för hur de kommer att fortskrida. Schemaläggningen av planläggningsprojekten grundar sig på en bedömning av deras allmänna relevans, inbördes prioritetsordning samt vilka resurser som reserverats för planläggningen. När det gäller tidtabellen för godkännande av olika planer ska den betraktas som en målsatt tidtabell eftersom vi i det här skedet inte känner till alla faktorer som kommer att påverka tidtabellen för projekten. En del av planprojekten har vi varit tvungna att "parkera", dvs. väntar på att resurser ska frigöras från mer brådskande planarbeten.

Planläggningsprogrammet är ett handlingsprogram på medellång sikt för markanvändningen i Sibbo. I programmet dras linjerna upp för insatsområdena och de viktigaste uppgifterna för planeringen och planläggningen under de närmaste åren. Planläggningsprogrammet utarbetas för fem år framåt, men det uppdateras varje år. Av särskild anledning kan programmet uppdateras oftare genom beslut av kommunstyrelsen.

Planläggningsprogrammet bidrar till verkställandet av kommunens strategi. Liksom tidigare år är de viktigaste målen för planläggningen att utveckla Nickby och Söderkulla och senare Tallmo, till särpräglade, mångsidiga, grönskande och boendemässigt tillräckligt rymliga småstadsliknande tätorter. Målet är att skapa markanvändningsmässiga förutsättningar för en strategienlig befolkningstillväxt och för öppnan-

det av persontågtrafiken mellan Kervo och Nickby. Att utveckla Nickby genom en utökad och mångsidig tomtreserv för såväl boende som service i den kommande tågstationens influensområde är viktigt med tanke på uppnåendet av de sistnämnda målen. Även i Tallmo planläggs allsidigt boende som stöder sig på den framtida tågstationen. I Söderkulla är målet att utveckla centrum och säkerställa ett tillräckligt utbud av egnahemstomter. Förutom att planreserven för boende utökas möjliggör planprojekten i planläggningsprogrammet en ökning i antalet företag och i självförsörjningen på arbetsplatser. Nya företagstomter planläggs på trafikhänsynligt fördelaktiga platser i tätortscentrumen och längs de stora trafiklederna så att de stöder sig på befintliga arbetsplatskoncentrationer (Söderkulla, Bastukärr och Box).

Årets planläggningsprogram följer i huvuddrag fjolårsprogrammet. Planläggningsprogrammet tar upp vissa nya detaljplaneprojekt i stället för planarbeten som redan har färdigställts. I Nickby är Storkärr (N57) och Handelskvarteret i Nickby (N51) nya detaljplaneprojekt som startar under programperioden. Stationsbrokvarteren 1012 och 1032 (N47) har avskilts till en egen plan från planen för stationsnejden (N43). Den kommer att behandlas snabbare än den övriga planläggningen av stationsnejden. Massby södra utvidgning (M5) och TP-området vid Kalkstrandsvägens anslutning (S22) är programperiodens nya planprojekt i Söderkulla. Planområdet i Söderkulla centrum (S17C) har indelats i två helheter, av vilka planen för Lärdomsvägen (S26) behandlas med en snabbare tidtabell. I Tallmo har planprojektet Hietala (TM4) parkerats i väntan på att de planprojekt som bättre stöder sig på nuvarande centrum i Tallmo och den kommande stationen ska gå vidare. Detaljplanen Karlsgårds koloniträdgård (TM7) och ändringen av detaljplanen för Bastukärr (BA4) har tagits in i planläggningsprogrammet. Utvecklingen av detaljplaneprojekten i Tallmo är delvis beroende av hur rekryteringen av den temporära planläggaren lyckas.

Också när det gäller generalplaneringen sammanfaller planprojekten i hög utsträckning med föregående programperiod. Huvudvikten i generalplaneringen kommer att läggas på uppdateringen av den generalplan som omfattar hela kommunen. Beredningen prioriteras i förhållande till övriga projekt på generalplanenivå. Vid sidan av uppdateringen av generalplanen fortsätter beredningen av planprojekt, som redan är under arbete inom ramen för resurserna. Arbetet med delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs fortsätter som en helhet i form av en planstomme. På

grund av de begränsade resurserna kan inga nya planarbeten på generalplanenivå öppnas under den här programperioden.

Livskraftiga byar är en viktig del av den lokala identiteten. Utvecklingen i byaområdena i Sibbo främjas genom delgeneralplaneringen. Under programperioden 2021–2025 är avsikten, i den mån det är möjligt, att slutföra utarbetandet av delgeneralplanerna för Norra Paipis och Gumbostrand–Västerskog–Hitå. Vidare kommer generalplanen för hela kommunen att uppdateras i tillbörliga delar. Genom planläggningen förbättras livskraften i byarna också indirekt i och med ombesörjandet av en tillräcklig planreserv för bostäder i tätorterna, varvid äldre invånare har möjlighet att flytta närmare servicen och barnfamiljer i stället flytta till egnahemshus i byarna.

Företrädare för olika sektorer i kommunen hörts och deras behov ur planläggningens synvinkel hördes under beredningen av planlägningsprogrammet. Förslaget till planlägningsprogram presenterades för företrädare för markanvändningssektionen och kommunstyrelsen på ett webinarium 4.3.2021. Utifrån kommentarerna och riktlinjerna som gavs på webinariet utarbetades det egentliga planlägningsprogrammet för godkännande av kommunstyrelsen.

Mer information om utvecklingen och planläggningen inom kommunen och om planlägningsobjekten finns på kommunens webbplats

www.sibbo.fi -> *Planläggning och utveckling*.

Utvecklings- och planlägningscentralen 14.4.2021



Illustration av Mixvägens gatufasader © Arkkitehtitoimisto Kaisa Vepsäläinen Oy.



PLANLÄGGNINGSOÖVERSIKT 2021

Planläggningsöversikten är en översikt som upprättas varje år över de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och förbundet på landskapsnivå. Om upprättandet av planläggningsöversikter bestäms i 7 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL). Ett syfte med planläggningsöversikten är att förbättra kommuninvånarnas möjligheter att delta i och påverka planläggningen samt att göra kommuninvånarna förtrogna med planläggningen.



Planreserv för boende

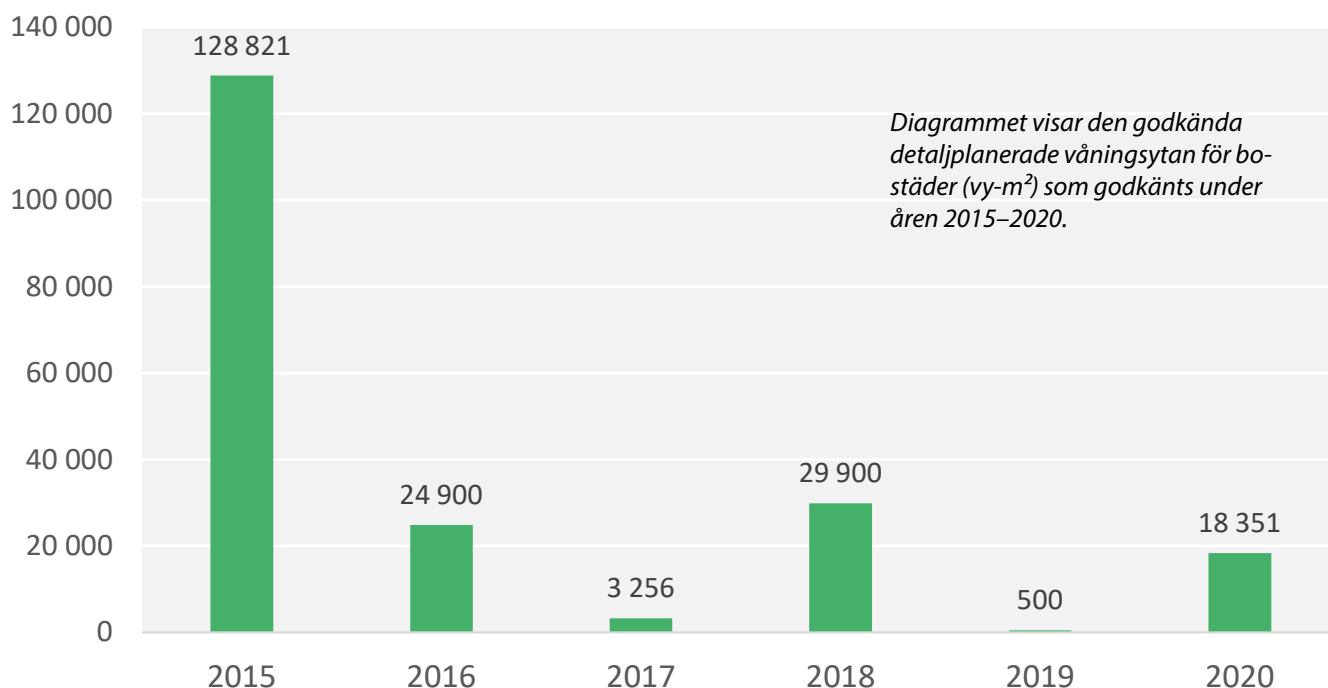
Planreserven för boende skapar förutsättningar för verkställandet av kommunens tillväxtstrategi. Ur planreservens synvinkel förutsätter den eftersträvade årliga ökningen i antalet invånare på 600–800 ny bostadsplanreserv på minst 30 000–40 000 kvadratmeter våningsyta varje år.

Genom en tillräcklig planreserv för boende bör man vidare skapa förutsättningar även för verkställandet av de regionala målen för bostadsproduktionen, till vilka kommunen har förbundet sig i samarbetet mellan kommunerna i Helsingforsregionen och staten för markanvändning, boende och trafik (MBT). Sibbo kommunfullmäktige godkände MBT-avtalet 2020–2031 på sitt sammanträde 5.10.2020. I MBT 2019-planen, som utgör underlag för avtalet, är det centrala målet att styra tillväxten i regionen mot områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken och den befintliga samhällsstrukturen. Enligt planen är Sibbos mål för bostadsproduktionen i genomsnitt 434 bostäder per år under perioden 2020–2023. Beroende på bostädernas medelstorlek förutsätter detta

att en detaljplanereserv för boende omfattande cirka 32 000–39 000 vy-m² planläggs varje år.

År 2020 godkändes sammanlagt 18 351 kvadratmeter detaljplanerad våningsyta i Sibbo. På det hela taget utgör den detaljplanerade tomtreserven för bostadsproduktion i Sibbo för närvarande uppskattningsvis 190 000 vy-m². Den lagakraftvunna planreserven för bostadsbyggande gör det möjligt att producera ca 2 500 bostäder (75 vy-m²/bostad). Största delen av planreserven för boende består av höghustomter (ca 134 000 vy-m²) främst i Hassellunden och Stenkulla i Söderkulla. För närvarande utgör kommunens tomtreserv för egnahemsboende ca 52 000 k-m² och den finns främst i planområdet Tasträsk IV i Söderkulla (51 egnahemstomter) och i Norrängen i Nickby (28 egnahemstomter).

Mer information om de bostadstomter som kommunen säljer finns på www.sipoo.fi/sv/byggande/tomter.



Plansystemet

Markanvändnings- och bygglagen (MBL), som trädde i kraft i början av år 2000, reglerar systemet för planeringen av markanvändningen. I Finland har vi ett s.k. hierarkiskt planläggningssystem som innebär att en mer översiktlig plan som täcker ett större område styr den mer detaljerade planläggningen. Presentationen blir mer exakt ju mindre område planen omfattar.

I markanvändnings- och byggnadslagen bestäms om vilka planer en kommun kan utarbeta för att styra områdesanvändningen och om kravet på innehåll i planerna. De planer som avses i markanvändnings- och bygglagen är landskapsplan samt på det kommunala planet generalplan, delgeneralplan och detaljplan.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De av statsrådet godkända riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) är en del av det lagstadgade styrsystemet för områdesanvändningen. Det primära syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att säkerställa att frågor av riksomfattande betydelse beaktas vid planläggningen i landskapen och kommunerna samt i de statliga myndigheternas verksamhet. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ska beaktas på samtliga planläggningsnivåer så att verkställandet av dem främjas. I regel förmedlas dock målen till planläggningen i kommunerna genom styreffekten i landskapsplanen.

De reviderade målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1 april 2018.

Landskapsplan

Landskapsplanen är en översiktlig plan för användningen av olika områden i landskapet. I landskapsplanen presenteras principerna för områdesanvändningen och områden som är nödvändiga för utvecklandet av landskapet. Landskapsplanen styr utarbetandet av general- och detaljplaner. Den förmedlar också de riksomfattande målen för områdesanvändningen till planläggningen i kommunerna och kopplar dem till de kommunala och lokala målen. Landskapsförbundet utarbetar och godkänner landskapsplanen. Om fastställandet av landskapsplaner beslutar miljöministeriet. Nylands förbund utarbetar den landskapsplan som omfattar Sibbo kommun.

Generalplan

En generalplan utarbetas för hela kommunen eller för en del av kommunen (delgeneralplan). Även sektorbestämda delgeneralplaner kan utarbetas, t.ex.

delgeneralplaner för rekreationsområden eller trafikarrangemang. I generalplaner fastställs huvudlinjerna för markanvändningen i kommunen och kommunstrukturen. Generalplanerna syftar till att i stora drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den, och att samordna verksamheterna. I dessa planer lägger man fram principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisar det huvudsakliga syftet med områdena, t.ex. för boende, rekreation eller arbetsplats- och trafikområden. Generalplanerna styr detaljplanläggningen och den övriga planeringen samt byggandet. Kommunen utarbetar och godkänner generalplaner.

Detaljplan

En detaljplan är den mest detaljerade planformen som skapar förutsättningar för byggandet. Detaljplaner utarbetas för tätorter och andra områden för vilka man planerar komprimerat byggande. I detaljplaner fastställs i detalj hur områdena ska användas, utvecklas och bebyggas. De omfattar bl.a. områdenas användningssyfte, byggrätt, byggnadernas storlek och placering samt parkeringsarrangemang. Detaljplanerna har en direkt styrande effekt på byggandet. Kommunen utarbetar och godkänner detaljplaner.

Stranddetaljplan

En detaljplan som i första hand handlar om fritidsboende i ett strandområde kallas stranddetaljplan. I en stranddetaljplan ges detaljerade bestämmelser om hur fritidsboende och annan områdesanvändning ska samordnas i området. Stranddetaljplaner är den enda formen av planläggning som markägare kan låta utarbeta. Innan arbetet med att utarbeta en stranddetaljplan inleds ska markägaren vara i kontakt med kommunen (MBL 74 §). Även kommuner kan utarbeta stranddetaljplaner. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen, men stranddetaljplaner medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Kommunen godkänner stranddetaljplaner.

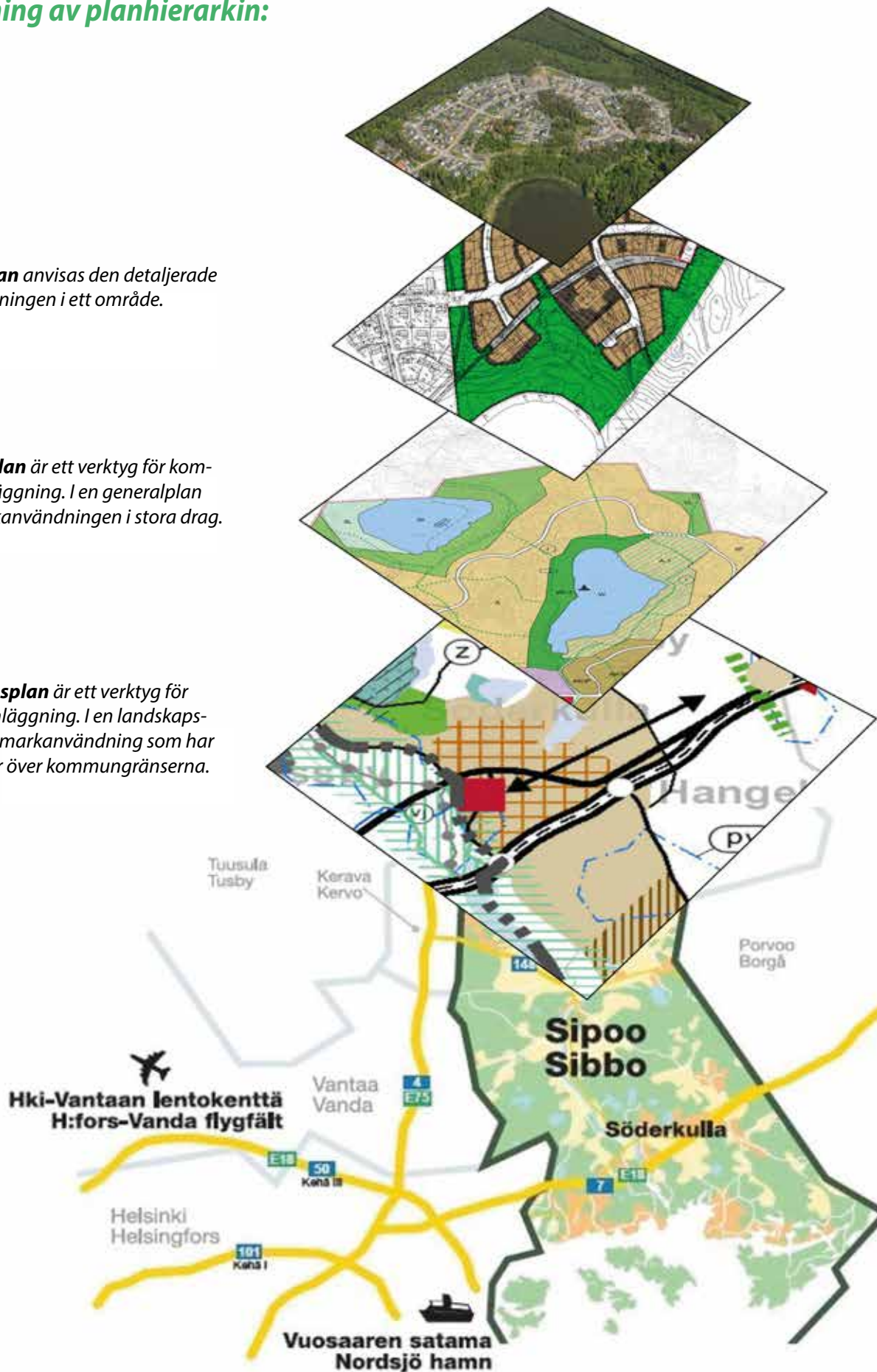


Beskrivning av planhierarkin:

I en detaljplan anvisas den detaljerade markanvändningen i ett område.

En generalplan är ett verktyg för kommunal planläggning. I en generalplan anvisas markanvändningen i stora drag.

En landskapsplan är ett verktyg för regional planläggning. I en landskapsplan anvisas markanvändning som har konsekvenser över kommungränserna.



Planläggningens förlopp – När och hur kan du påverka?

Planläggning är en lång process med många faser från anhängiggörande till godkännande. Olika planprojekts karaktär och betydelse inverkar på planprocessen och hur lång den blir. Planprocessen från planläggningens anhängiggörande och det officiella framläggandet av programmet för deltagande och bedömning till kungörelsen om att en detaljplan har vunnit laga kraft tar i allmänhet ca 6–12 månader i anspråk för små detaljplaner. Vid små planer går största delen av tiden till administrativa behandlingar i olika instanser, offentliga framlägganden och väntan på att planen ska vinna laga kraft. Vid planer som kräver mycket arbete kan planlägningsprocessen pågå ännu längre på grund av förfarandet för växelverkan och utlåtanden samt behovet av olika slags utredningar.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen, som styr planläggningen, ska kommunen informera intressenterna om faserna i planarbetet samt anordna

Från planlägningsinitiativ till plan?

En markägare kan ta initiativ till att utarbeta eller ändra en plan i ett område som markägaren äger eller har i sin besittning. Innan initiativet görs ska möjligheten att utarbeta eller ändra planen diskuteras med planlägningschefen.

En planändring ska ansökas i ett brev som riktas till kommunstyrelsen och lämnas in till Sibbo kommuns registratur. Kommunstyrelsen bestämmer varje år om nya detalj- och generalplanarbeten som ska tas upp i planlägningsprogrammet och om eventuella avslag på planlägningsinitiativ.

Planändringar som utarbetas på initiativ av privata fastighetsägare förutsätter ett avtal med kommunen. Innan planarbetet startas ingås ett så kallat avtal om att starta planläggningen och senast innan planen läggs fram för godkännande ska kommunen och markägaren ha ingått ett markanvändningsavtal, där man avtalat i detalj om hur den privata aktören som gjort planlägningsinitiativet ska delta i kostnaderna för genomförandet av planen.

Ingen avgift tas ut för handläggningen av ett planlägningsinitiativ, men markägaren svarar för alla andra kostnader i anslutning till utarbetandet av planen.

möjlighet att medverka i beredningen av planarbetet. Lagen ställer alltså krav på minimiarrangemangen för växelverkan under planarbetets gång. Om planarbetet är av stor betydelse är det dock ofta nödvändigt att idka växelverkan och samarbete med intressenterna i ännu större utsträckning. I och med växelverkan, samarbetet och partnerskapet som idkas med olika aktörer tillförs planprojekten mångsidig sakkunskap och information.

Startskedet

Planläggningen startar på kommunens initiativ eller på markägarens ansökan om att utarbeta eller ändra en plan. Först sammanställs ett program för deltagande och bedömning (PDB). Detta dokument redogör för de huvudsakliga målsättningarna, hur planeringen fortskrider, vilka möjligheter det finns att påverka och den preliminära tidtabellen. Därtill beskriver PDB vilka utredningar och konsekvensbedömningar som ska göras inom ramen för planarbetet. PDB läggs fram offentligt på kommunens webbsidor (www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/detaljplanering eller www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/generalplanlaggning) samt vid Sibboinfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och beträffande planerna för Södra Sibbo även vid Sibboinfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek. Intressenter kan lämna in åsikter om programmet för deltagande och bedömning till den som utarbetar planen och planen kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planarbetets gång.

I startskedet meddelas att en plan gjorts anhängig genom en kungörelse på kommunens webbplats, vid Sibboinfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid Sibboinfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

I vidsträckt och betydande planprojekt strävar man efter att utreda intressenternas synvinklar redan i begynnelseskedet, t.ex. med hjälp av workshoppar eller enkäter.

Beredningsskedet

I beredningsskedet görs merparten av det egentliga planeringsarbetet. För planeringen samlas olika slags utgångsinformation om planeringsområdet, görs nödvändiga utredningar, bedöms konsekvenserna av planen, förs förhandlingar med olika instanser och vägs olika alternativa lösningar. I beredningsskedet utarbetas planutkastet eller flera alternativa planutkast.

Beredningsmaterialet, som oftast omfattar planutkastet eller -utkastet, läggs på beslut av markanvändningssektionen fram offentligt för att man ska kunna höra åsikter om det. Ett planutkast behöver inte utarbetas varje gång, t.ex. om det inte finns några alternativa lösningar som bör undersökas och bedömas. Att beredningsmaterialet har lagts fram offentligt meddelas genom en kungörelse på kommunens webbplats, vid Sibboinfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid Sibboinfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

Åsikter kan ges antingen muntligt eller skriftligt till planeraren, men med tanke på dokumenteringen är skriftliga åsikter att föredra. Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och övriga aktuella organisationer (t.ex. föreningar).

Om planen är omfattande och väcker stort intresse, anordnas under beredningsskedet vanligen ett eller flera informations- och diskussionsmöten. Om dessa möten informeras samtidigt som det offentliga framläggandet om beredningsmaterialet kungörs. Under planprocessen kan man från fall till fall använda olika sätt för deltagande och växelverkan.

När det gäller deltagande är planens beredningsskede det viktigaste planeringsskedet eftersom planerna ännu inte har tagit sin slutliga form och det då är lättare att göra ändringar i dem än i senare skeden.

Förslagsskedet

I förslagsskedet förädlas planutkastet till ett planförslag med utgångspunkt i den respons som lämnades in om utkastet. Planförslaget behandlas av markanvändningssektionen, som förelägger det kommunstyrelsen. På kommunstyrelsens beslut hålls planförslaget framlagt offentligt i minst 30 dagar (förslag till detaljplaneändringar som är ringa till sina verkningar i minst 14 dagar). Planer som är ringa till sina verkningar kan läggas fram offentligt på beslut av markanvändningssektionen. Om framläggandet meddelas genom

en kungörelse på kommunens webbplats, vid Sibboinfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid Sibboinfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

Utlåtanden om planförslaget begärs vid behov av myndigheter och instanser vars verksamhetsområde behandlas i planen. Under framläggningstiden kan intressenter lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget till kommunstyrelsen på adressen registrering@sibbo.fi eller Sibbo kommun, Registratur, PB, 04131 SIBBO.

Godkännande

Planläggaren går igenom de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget och ger motiverade bemötanden till dem. Utifrån utlåtandena och anmärkningarna kan planförslaget justeras ytterligare före den egentliga behandlingen inför godkännandet. Om väsentliga ändringar görs i planförslaget ska det läggas fram offentligt på nytt som ett korrigerat planförslag.

Generalplaner och betydande detaljplaner godkänns av fullmäktige på framställan av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen. Detaljplaner av ringa betydelse godkänns av kommunstyrelsen, och planer med ringa verkningar godkänns av markanvändningssektionen. Efter godkännandet börjar en besvärstid när man kan besvara sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Om inga besvär anförts träder planen i kraft när besvärstiden har gått ut.

Planen träder i kraft när en kungörelse publiceras på kommunens webbplats, vid Sibboinfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid Sibboinfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

Nya metoder för elektroniskt deltagande har tagits i bruk

På grund av de undantagsförhållanden som orsakats av coronaviruset har vi börjat använda olika metoder för elektroniskt deltagande som ersätter fysiska möten med invånarna. Presentationsvideor har sammanställts över planmaterial och material har också visats på webinarier där intressenterna har haft möjlighet att kommentera. Vidare har man kunnat lämna respons och ändringsförslag bl.a. via elektroniska kartenkäter och webbplatsen dinåsikt.fi.

Planläggningsprocess

Startskedet

- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs



Beredningsskedet

- Utredningar sammanställs
- Planutkastet/-utkasten utarbetas
- Vid behov behandling i markanvändningssektionen och presentation av planens beredningsmaterial under framläggningstiden (t.ex. planutställning eller annat invånartillfälle).



Förslagsskedet

- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen (sektionen lägger fram planer som har ringa verkningar)
- Planförslaget läggs fram offentligt



Godkännande

- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen (planer som har ringa verkningar godkänns av sektionen)
- Fullmäktige eller kommunstyrelsen (detaljplaner som inte är betydande) godkänner planen

Möjlighet att påverka

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare (t.ex. info om planarbetets mål och utgångspunkter).

Åsikter om planutkastet kan lämnas in.



Anmärkningar kan lämnas in om planförslaget.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol. Vid ändringar av detaljplaner som är ringa till sina verkningar är besvärsrätten begränsad (MBL 191 §).

Planer som godkändes och/eller trädde i kraft år 2020

Mer information om gällande generalplaner och detaljplaner finns på planläggningens webbsidor:
www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/generalplaner-som-tratt-i-kraft och
www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/detaljplaner-som-tratt-i-kraft

E 4A Jontas idrottspark

Planen gör det möjligt att genomföra ett mångsidigt område för idrotts- och rekreationstjänster med stödfunktioner (bl.a. ett husvagnsområde, ett café). Sibbo fullmäktige godkände planen 11.11.2019. Detaljplanen trädde i kraft 27.2.2020.

NG 9 Norrängen

Planen gör det möjligt att genomföra 28 tomter för egnahemshus i anslutning till ett befintligt detaljplanerat småhusområde. Sibbo fullmäktige godkände planen 15.6.2020. Detaljplanen trädde i kraft 13.8.2020.

T 9 Tasträsk IV

Planen gör det möjligt att genomföra 51 tomter för egnahemshus i anslutning till ett befintligt detaljplanerat småhusområde. Sibbo fullmäktige godkände planen 18.5.2020. Detaljplanen trädde i kraft 16.7.2020.

N 39 Nickby brandstationen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en ny räddningsstation som tjänar räddningsväsendets behov av lokalteter, idag och i framtiden, intill huvudtrafikleden på en fördelaktigare plats jämfört med den befintliga räddningsstationen. Planen gör det också möjligt att

placera en transformatorstation (Sibbo energi) på den södra sidan av Oljevägen, nära den plats där 110 och 20 kV kraftledningarna går isär. Transformatorstationen syftar till att förbättra elförsörjningens funktion. Sibbo fullmäktige godkände planen 7.9.2020. Detaljplanen trädde i kraft 12.11.2020.

RA5 Fagerö

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla fritids- och rekreationsfunktioner på Fagerö. Sibbo fullmäktige godkände planen 18.5.2020. Detaljplanen trädde i kraft 16.7.2020.

TM 3 Tallmo Hills fritidsbostäder

Detaljplanen gör det möjligt att placera fritidsbostäder i anslutning till de befintliga golffunktionerna och fina friluftsområdena. I planen anvisas ett kvartersområde med fritidsbostäder i närheten av golfbanan. Kvartersområdet består av tre delar som separeras av en körförbindelse. Det kan delas upp på 15 tomter/byggplatser. Sibbo kommunfullmäktige godkände planen 14.12.2020. Besvär över beslutet om att godkänna planen har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

RA4 Krokholmen

Stranddetaljplanen för Krokholmen gör det möjligt att genomföra två nya fritidsbostadstomter med egen strand. Fullmäktige godkände planen på sammanträdet 7.12.2020. NTM-centralen lämnade 18.1.2021 en rättelseuppmaning om bestämmelsen om vattenförsörjningen i beslutet om godkännande. Fullmäktige godkände 15.3.2021 en bestämmelse som är förenlig med rättelseuppmaningen.

Planläggningsinitiativ som lämnades in år 2020

Karlsgårds koloniträdgård, Tallmo

Syftet är att möjliggöra en koloniträdgård som består av ca 50 fristående stugor på den 10,81 hektar stora fastigheten Karlsgård (753-421-1-122) i Tallmo.

Fastigheten Margaretelund (753-408-4-27), Söderkulla

Syftet är att göra det möjligt att bygga arbetsplatstomter i bullerområdet på nordvästra sidan av Borgåleden, längs Nya Borgåvägen.

Fastigheten Uskonmäki (753-420-1-165), Myras

Målet är att utveckla Myrasområdet som ett småhusområde. Initiativet har tagits av ägaren till fastigheten Uskonmäki (753-420-1-165) vid Myras gård.

Från planläggning till genomförande

I Sibbo utarbetas detaljplaner i huvudsak för kommunens tätorter. Planer skapar en grund för att bygga upp olika områden. Genomförandet av ett område kan starta när detaljplanen blivit klar och vunnit laga kraft. Innan tomter börjar säljas och hus byggas i ett område ska kommunaltekniken, dvs. gatorna och vatten- och avlopps nätet anläggas. I Sibbo planeras kommunaltekniken redan parallellt med detaljplaneringen för att man i detaljplanen ska kunna beakta det utrymme som kommunaltekniken behöver och å andra sidan förbereda sig bättre för de kommande behoven av investeringar i kommunalteknik.

De egentliga gatuplanerna och andra planerna för kommunaltekniken kan godkännas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. När de kommunaltekniska planerna har vunnit laga kraft kan byggnadsarbetena starta i området.

Försäljningen av tomterna i ett detaljplanerat område blir aktuell i och med att kommunaltekniken börjar byggas och tomterna har styckats till egna fastigheter. I allmänhet byggs gatorna i ett nytt område först med grusbeläggning. Gatorna asfalteras efter att tomterna längs gatorna har byggts.

Det händer att parker och rekreationsområden i en detaljplan genomförs först när det övriga byggandet till största delen är klart. Likaså genomförs offentliga tjänster som eventuellt anvisats i planen, såsom daghem och skolor, allteftersom behovet kräver.

Avdelningen för teknik och miljö ansvarar för genomförandet av planområden

Enheterna vid avdelningen för teknik och miljö ansvarar för genomförandet av gatorna, parkerna, daghemmen och skolorna i en plan och för övervakningen av genomförandet.

*Enheten **Gator och grönområden** ansvarar för anläggande och underhåll av trafikleder, torg, parker och lekplatser. Även skötseln av kommunens skogar samt utförandet av uppgifter enligt avfallslagen, skrotfordonslagen och lagen om enskilda vägar är en viktig del av enhetens verksamhet.*

***Byggnadstillsynen** övervakar byggandet och den byggda miljön. Byggnadstillsynen har till uppgift att skapa en bra kommunbild och en trivsam livsmiljö samt se till att de tekniska byggnadsbestämmelserna uppfylls och planläggningen genomförs.*

*Till enheten **Miljöövervakning** hör beredning och/eller övervakning av bl.a. följande ärenden: miljötillstånd, tillstånd att ta marksubstanser, registrering av anläggningar, bullerbekämpning, miljövård inom jordbruket, behandling av hushållsvatten i glesbygden (t.ex. ansökningar om undantag, klagomål om olägenheter), befrielse från att ansluta sig till vatten- och avloppsverket, dikesärenden (dikning, tvister m.m.), vattenvård samt övervakning av avfallslagen (t.ex. nedskräpning).*

*Enheten **Lokalitetsförvaltning** har hand om underhåll och byggande av kommunens byggnader, i en del byggnader även städning och fastighetsskötsel.*

Sibbo bygger och utvecklar!

Sibbo växer och utvecklas med fart. Den goda tillväxten på senare år är ett positivt undantag bland huvudstadsregionens kommuner. Runtom i Sibbo pågår många projekt där man bygger nytt och underhåller och sanerar gammalt. Det viktigaste är att producera tjänster av hög kvalitet för såväl gamla som nya Sibbobor. Och det är lika viktigt att bygga en bra och trivsam miljö.

På webbsidan Sibbo bygger och utvecklar har vi sammanställt information om bygg- och utvecklingsprojekt som pågår i Sibbo.

Gå till adressen www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/sibbo-bygger-och-utvecklar/

Byggförbud och åtgärdsbegränsningar

Kommunen kan utfärda byggförbud i ett planeringsområde i anslutning till utarbetandet av en generalplan eller en detaljplan. Utfärdandet av byggförbud i planeringsområden prövas specifikt för varje plan när planprocessen startar.

Det är nödvändigt att utfärda byggnadsförbud i ett område om området utsätts för byggnadsstryck och man vill förhindra att en oorganiserad bebyggelse eller andra olägenheter uppkommer för genomförandet av planläggningen. I regel utfärdas byggförbud för alla områden som ska delgeneralplaneras i början av planprocessen, däremot händer det mer sällan att byggförbud utfärdas i samband med detaljplanering.

När ett generalplanearbete startar kan man i anslutning till ett byggförbud även utfärda en åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 §, och då får jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller annan därmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet inte vidtas utan tillstånd.

Nämnda åtgärdsbegränsning är i kraft också

- på ett detaljplaneområde,
- på ett stranddetaljplaneområde, om så bestäms i stranddetaljplanen,
- på ett generalplaneområde, om så bestäms i generalplanen, med undantag för trädfällning på ett område som har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen, samt
- på ett område där byggförbud enligt 53 § för utarbetande av detaljplan gäller.

Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäcktslagen.

Byggförbud enligt 38 § i markanvändnings- och bygglagen och åtgärdsbegränsning enligt 128 § i samma lag gäller i följande områden för utarbetande eller ändring av generalplan:

Borgby EO-område

t.o.m. 15.5.2022

Sibbesborgs delgeneralplaneområde

Kommunstyrelsen beslöt 18.6.2019 § 216 att byggförbudet (MBL 38 §) i Sibbesborgs delgeneralplaneområde enligt kommunstyrelsens beslut § 323 (12.12.2017) upphävs och att åtgärdsbegränsningen (MBL 38 § och 128 §) i enlighet med nämnda beslut § 323 (12.12.2017) hålls i kraft till år 2022.

Den dag byggnadsförbudet eller åtgärdsbegränsningen går ut har fastställts i kommunstyrelsens beslut och anges efter respektive förbudsområde. Byggnadsförbud och åtgärdsbegränsningar upphör dock att gälla när den aktuella delgeneralplanen har vunnit laga kraft. På samma sätt fortsätter byggnadsförbud och åtgärdsbegränsningar att gälla över nämnda sista giltighetsdag om besvärbehandlingen fortfarande pågår, och i sådana fall upphör förbuden och begränsningarna att gälla först när planen vunnit laga kraft.

Mer information om byggförbud ges på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/byggforbud.



Illustration av Amiralsvägens gatufasadvy © Avarrus arkitehdit Oy.

Områden i behov av planering

Hela Sibbo kommun är ett *område i behov av planering* såsom avses i 16 § markanvändnings- och bygglagen med undantag för detaljplanerade och stranddetaljplanerade områden.

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Ett beslut om behov av planering är i kraft i högst 10 år i taget.

Byggandet i ett område som är i behov av planering får inte förorsaka olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, och inte leda till menlig samhällsutveckling. Byggandet ska vara lämpligt med tanke på landskapet. Det får inte försvåra bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tryggandet av rekreationsbehoven.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett dokument som kompletterar markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och kommunens planer. Den innehåller bestämmelser om ett systematiskt och lämpligt byggande. Bestämmelserna härrör från lokala förhållanden och syftar till att styra planläggningen och det övriga byggandet. Byggnadsordningen innehåller kommunens mål och krav beträffande byggandet och information till byggare och planerare som komplement till övriga bestämmelser. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 § 4 mom.).

I kommunen pågår en uppdatering av byggnadsordningen som i första hand syftar till att komplettera den gällande byggnadsordningen med en ny bestämmelse om sidobostäder som beaktar Helsingfors förvaltningsdomstols och Högsta förvaltningsdomstolens motiveringar i ärendet.

Mer om Sibbo kommuns gällande byggnadsordning (HFD 15.1.2020) och arbetet med att komplettera den kan läsas på kommunens webbplats på adressen www.sipoo.fi/sv/tjanst/byggnadsordningen.



En fungerande och välavvägd markpolitik är en del av hållbar kommunplanering

Markpolitiken är tillsammans med generalplaneringen viktiga verktyg för kommunens strategiska planering. Markpolitiken omfattar de åtgärder som kommunen vidtar för att förvärva och överlåta mark i syfte att påverka miljöns och kommunens utveckling. Förutom principerna för förvärv och överlåtelse av mark omfattar markpolitiken också andra åtgärder för att främja planläggningen i kommunen och byggandet av byggbara tomter.

I Sibbo utarbetas detaljplaner i första hand på mark som ägs av kommunen. Det förutsätter många olika sätt att förvärva mark. I budgetberedningen styrs varje år anslag till kommunens markförvärv, och om kommunen erbjuds köpa mer mark i centrala eller strategiskt viktiga områden än väntat, kan tilläggsanslag beviljas efter behov.

Sibbo kommun strävar efter att förvärva mark i områden som enligt generalplanen ska detaljplaneras, i huvudsak i närheten av tätorterna och i de arbetsplatsområden som anvisas i generalplanen. I praktiken innebär det A-, C- och TP-områdena i generalplanen. Råmark förvärvas i första hand genom frivilliga affärer. Råmark kan också förvärvas så att kommunen och en privat markägare byter markområden.

Med förköpsrätt avses att kommunen har rätt att lösa in en fastighet som sålts i kommunens område. Förköpsrätt kan utnyttjas för förvärv av mark som ska användas för samhällsbyggande och för rekreations- och skyddsändamål. Sibbo kommun kan utnyttja förköpsrätten vid markförvärv efter prövning från fall till fall, om förutsättningarna för förköpsrätten uppfylls och villkoren för fastighetsaffären är rimliga ur kommunens synpunkt. Kommunen har förköpsrätt bara i sådana fastighetsaffärer där den areal som överläts överstiger 5 000 m². Om kommunen utnyttjar sin förköpsrätt träder kommunen in i köparens ställe på de villkor som avtalats om i affären. Kommunen ska meddela sitt intresse för att utnyttja sin förköpsrätt inom tre månader från fastighetsaffären.

Kommunen kan också ansöka om tillstånd hos miljöministeriet att lösa in mark för olika behov inom samhällsbyggandet. Inlösen av mark som behövs för samhällsbyggande ger kommunen möjlighet att främja samhällsutvecklingen oavsett markägarnas vilja att ingå avtal eller sälja mark. På samma gång skapas förutsättningar för ett jämlikt bemötande av markägarna om det skulle uppstå konflikter. Möjligheten till inlösen och sådan värdeförändring som bestäms

om i lagen om inlösen av fast egendom främjar också uppkomsten av frivilliga affärer. Sibbo kommun har beredskap att lösa in allmänna områden i detaljplaner i sin ägo. Markägarna är skyldiga att utan ersättning överlåta gatuområden enligt den första detaljplanen till kommunen genom en fastighetsförrättning (allmän styckning av området).

Om detaljplanering av privatägd mark kan man avtala om markägaren ansvarar för alla kostnader i anslutning till utarbetandet av planen, och betalningen av dessa kostnader avtalas om i avtalet om att starta detaljplanering som ingås mellan kommunen och markägaren. Kommunen planerar och låter bygga kommunaltekniken i området, och tar ut kostnaderna för det till fullt belopp av markägaren. Markägaren ska delta i kostnaderna för samhällsbyggandet om markägaren får betydande fördelar av detaljplanen.

Sibbo kommun överlåter tomterna i en detaljplan för bostadsbyggande och näringslivets behov. Tomterna överläts i enlighet med principerna för tomtöverlåtelser som kommunstyrelsen godkände 26.11.2019.

Sibbo kommun strävar efter att främja genomförandet av överlåtna detaljplanetomter genom en byggnadsförpliktelse med tillhörande avtalsvite som skrivs in i överlåtelsehandlingen. I syfte att främja genomförandet av andra obebyggda byggplatser i detaljplaner har Sibbo kommunfullmäktige beslutat att ta ut en förhöjd fastighetsskatt på 6 % för planlagda, obebyggda byggplatser för boende.

Sibbo kommuns föregående markpolitiska program godkändes av kommunfullmäktige 14.12.2015. Syftet är att det markpolitiska programmet uppdateras under år 2021 att bättre svara mot Sibbo kommuns strategiska mål och utvecklingsbehov.

Regional planering

Landskapsplan

I landskapsplanen planeras områdesanvändningen i landskapet i stora drag. Planen avgör de principiella frågorna i en regionstruktur som omfattar flera kommuner. Landskapsplanens granskningsperiod sträcker sig 20–30 år in i framtiden. Landskapsplanen utarbetas av landskapsförbundet och godkänns av landskapsfullmäktige. Landskapsplanen fastställs av miljöministeriet.

Om man i en landskapsplan bara behandlar de ämnesområden som har behov av ny planering handlar det om en etapplandskapsplan. En etapplandskapsplan kan också utarbetas för ett visst delområde av landskapet.

Landskapsplanen styr planläggningen i kommunerna och den övriga planeringen av områdesanvändningen som görs av myndigheterna. De kommunöverskridande riktlinjerna i landskapsplanen preciseras i de generalplaner och detaljplaner som kommunerna utarbetar. Landskapsplanen begränsar inte den kommunala planläggningens lösningar i sådana ärenden som inte förknippas med riksomfattande, landskapstäckande eller regionala behov. Landskapsplanen är inte i kraft i ett område som har en lagakraftvunnen generalplan, men den fungerar som vägledning om generalplanen ändras.

Sibbo kommun hör till Nylands förbund som ansvarar för utarbetandet av landskapsplanen i Nyland.



Nylandsplanen 2050

Nylands förbund har åren 2016–2020 utarbetat en landskapsplan som samlar alla centrala teman inom markanvändning. Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år

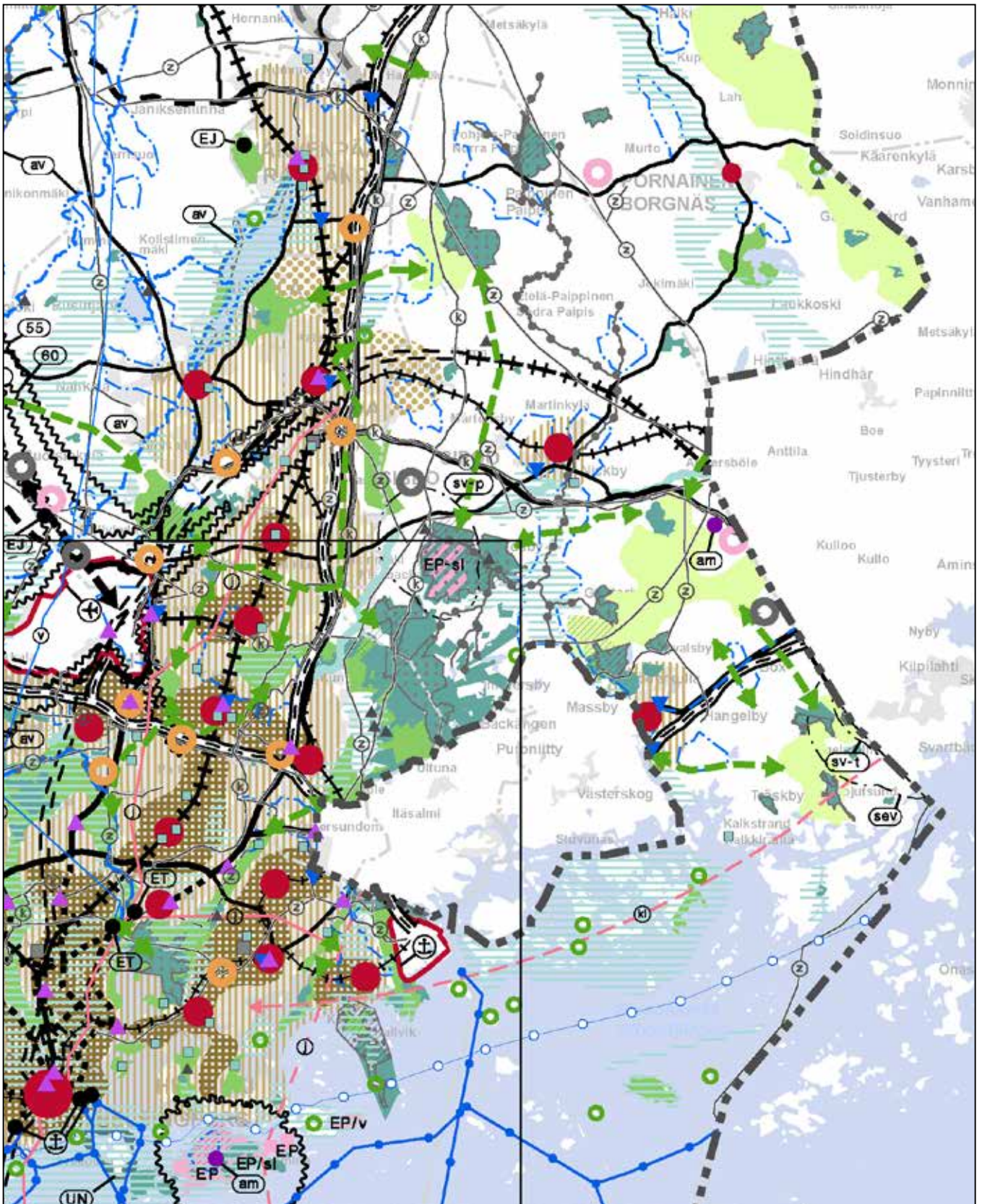
2050. Nylandsplanen är mer strategisk och flexibel jämfört med tidigare landskapsplaner, men samtidigt också mer fokuserad. Den bygger på responsen på tidigare planer och ger beredskap för förändringar i verksamhetsmiljön. Nylandsplanen drar upp de stora riktlinjerna för landskapets utveckling långt in i framtiden. Det viktigaste målet är att styra tillväxten på ett hållbart sätt, eftersom Nyland kommer att växa med fart även i framtiden.

Nylandsplanen består av etappplaner för tre regioner, och i dem svarar man på de olika regionernas specifika behov. Planer utarbetas för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. Nylands strukturöversikt är den styrande bakgrundsvisionen för de regionala etappplanerna. Översikten för Nyland omfattar hela landskapet och den ger en bild av Nylands regionstruktur år 2050. Parallellt med Nylandsplanen 2050 har Nylandsprogrammet och en trafiksystemplan för landskapet utarbetats.

Då Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de gällande landskapsplanerna med laga kraft i Nyland. Undantagsvis kvarstår vindkraftslösningen i etapplandskapsplanen 4 i Nyland, med anvisningen av fyra för vindkraft lämpliga områden i östra Nyland.

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen fattade beslut om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har emellertid i egenskap av besvärsinstans genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 på basis av de besvär som anförts mot planerna förbjudit verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Verkställighetsförbudet medför att landskapsplanerna inte är i kraft förrän förvaltningsdomstolens egentliga avgörande i ärendet har kommit.

Mer information om landskapsplaneringen:
Nylands förbund,
www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering



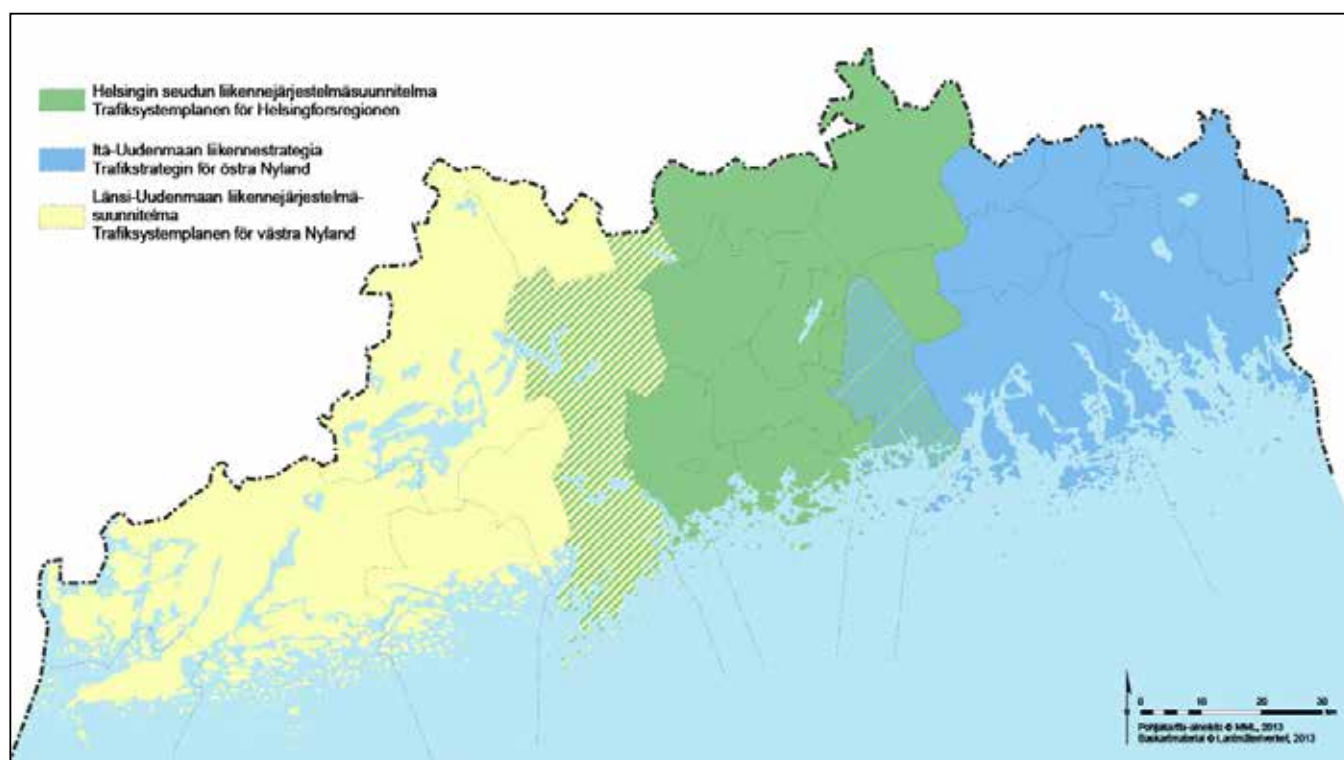
Utdrag ur den av landskapsfullmäktige 25.8.2020 godkända plankartan för Nylandsplanen (Helsingforsregionens etapplandskapsplan). Källa Nylands förbund.

Riksomfattande trafiksystemplan

Utarbetandet av den första riksomfattande trafiksystemplanen pågår som bäst och den förväntas bli klar under 2021. I den riksomfattande trafiksystemplanen kommer man att presentera en analys av trafiksystemets nuläge och verksamhetsmiljö, planens samhällsliga mål och de mål som gäller trafiksystemet. Planen innehåller ett 12-årigt åtgärdsprogram som omfattar statens och kommunernas åtgärder samt statens finansieringsprogram i fråga om trafiksystemet. Kommunikationsministeriet ansvarar för beredningen av den riksomfattande trafiksystemplanen.

Trafiksystemplan för Östra Nyland

Nylands förbund fastställer utvecklingsbehoven hos trafiksystemet på landskapsnivå i samarbete med kommuner, trafikmyndigheter och andra intressenter som har en betydande påverkan på trafiken. Målet är att försäkra en välfungerande trafik även i framtiden. Utarbetandet av den nya trafiksystemplanen för östra Nyland har inletts. Planen förväntas bli klar våren 2021. I planen ingår även en helhetsbetraktelse av trafiken i Nyland.



Områdesgränserna för Nylands Trafiksystemplan. Sibbo hör till såväl områdena för Östra Nylands trafiksystemplan som till områdena för Helsingfors MBT-plan. Källa Nylands förbund.

Helsingforsregionens MBT-samarbete (markanvändning, boende och trafik)

De 14 kommunerna i Helsingforsregionen samarbetar i strategiska frågor som gäller markanvändning, boende och trafik, bl.a. inom ramen för MBT-delegationen.

År 2019 färdigställdes MBT 2019-planen, som är ett underlag för det nya MBT-avtalet för perioden 2020–2031. Sibbo kommunfullmäktige godkände MBT-avtalet 2020–2031 på sitt sammanträde 5.10.2020.

I avtalet fastställs målbilden för den 12-åriga avtalsperioden i Helsingforsregionen samt hur man ska gå tillväga för att uppnå denna målbild. Målen på längre sikt är i kraft 2020–2031. De konkreta åtgärderna i avtalet gäller avtalsperiodens första fyraårsperiod 2020–2023.

Utgångspunkten för avtalet utgörs av Helsingforsregionens gemensamma plan för markanvändning, boende och trafik (MAL 2019), som har tagits fram i samarbete med regionens kommuner, HRT och aktörer inom statens miljö- och trafikförvaltning.

MBT 2019 är strategisk plan som beskriver hur regionen ska utvecklas som en helhet åren 2019–2050. Planen fäster vikt vid en ännu tätare samplanering av markanvändning, boende och trafik, samt vid konsekvensbedömning och omfattande dialog mellan intressegrupperna.

Visionen i MBT-planen 2019 är en attraktiv Helsingforsregion som erbjuder mångsidigt boende, som omfattar ett nätverk av särpräglade centrum och där man rör sig mycket till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Målet i planen är att skapa en region med låga utsläpp, attraktivitet, livskraft och välmående. Ett bindande mål i MAL 2019-planen är att skära

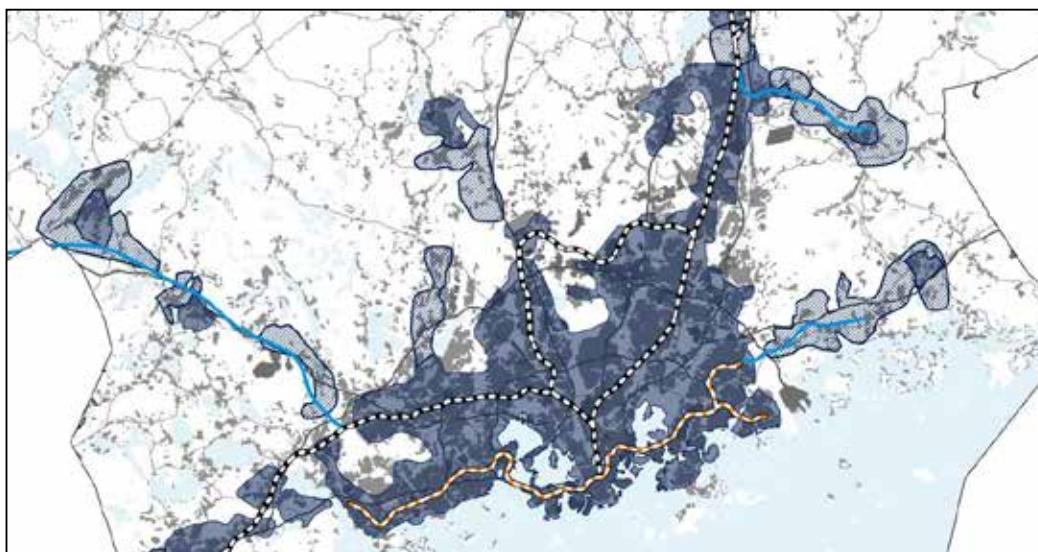
ned utsläppen från trafiken med 50 % fram till år 2030 (jämförelseåret är 2005).

Planen visar de konkreta åtgärder med vilka målen kan uppnås senast 2030. Sådana åtgärder är bland annat de primära utvecklingszonerna för markanvändningen som definierats regionalt, kommunvisa prognoser för bostadsbyggande och målsättningar för detaljplaneringen samt de trafikprojekt och -åtgärder som ska påbörjas före 2030. Planen omfattar den lagstadgade trafiksystemplanen för Helsingforsregionen.

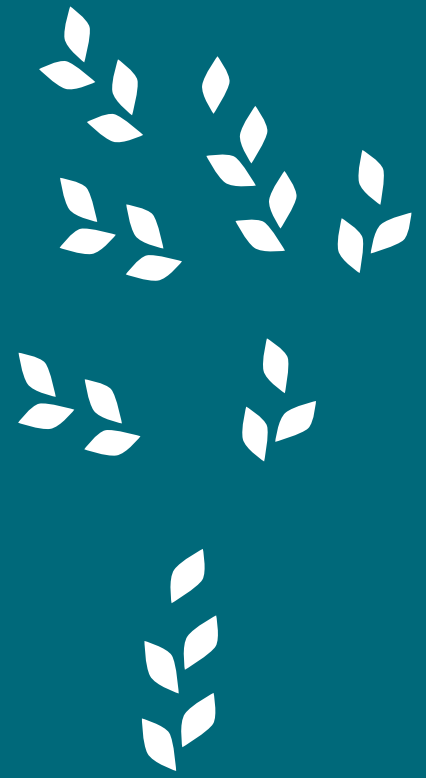
Planen godkändes 2019 av HRT:s styrelse, Helsingforsregionens samarbetsmöte (HSYK), KUUMA-direktionen samt de flesta kommunerna i regionen (Sibbo kommunstyrelse 18.6.2020 § 223).

Arbetet med den nya MBT 2023-planen har redan inletts med beredningen och godkännandet av ramprogrammet. Ramprogrammet fungerar som en arbetsplan för utarbetandet av MBT 2023 -planen. Ramprogrammet godkändes av Helsingforsregionens samarbetsmöte och HRT:s styrelse 15.12.2020. Kuuma-regionens styrelse godkände ramprogrammet vid sitt möte 17.3.2021. Genom beslutet om godkännande av ramprogrammet binder man sig särskilt till fasningen av MBT-planeringen, arbetsorganiseringen, planeringens tidsperioder (2040 och 2060) samt till de centrala benämnda synvinklarna.

Mer information om MBT-samarbetet och -planen: www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/2017-06-20_mal_yleiskalvosarja_ruotsi_pdf.pdf och www.hel.fi/kanslia/helsinginseutu-fi/mal-yhteistyö/mal



De primära utvecklingszonerna och zoner som har samband med nya investeringar i kollektivtrafiken i MBT 2019-planen (kartutdrag). Källa: MBT 2019-planen.



PLANLÄGGNINGSPROGRAM 2021–2025

Planlägningsprogrammet är ett handlingsprogram på medellång sikt för markanvändningen i Sibbo. I planlägningsprogrammet ges riktlinjer för insatsområdena och de viktigaste uppgifterna inom planeringen och planläggningen under de närmaste åren.



Utgångspunkter

Planläggningen stöder hela kedjan för genomförandet av den fysiska miljön från markförvärv och planering till byggande. Genom programmeringen av planläggningen strävar man, förutom att säkerställa en tillräcklig tomtreserv, efter att tomterna ska fördelas på ett balanserat sätt mellan tätorterna och möjliggöra en mångsidig produktion av bostäder och arbetsplatser. Programmeringen av planläggningen är viktig även när det gäller att förutse och administrera investeringarna i samhällstekniken, liksom även att se till att serviceutbudet är tillgängligt och tillräckligt samt planera de investeringar som behövs för serviceproduktionen.

Planlägningsprogrammet är ett viktigt verktyg när det gäller att systematiskt och kontrollerat styra uppnåendet av målen. Förverkligandet av den eftersträvade tillväxten förutsätter att hela processen för tomtproduktionen utvecklas och samordnas med serviceproduktionen så att tillväxten är både förstklassig och kontrollerad med hänsyn till kommunekonomi och behovet av service. För att kunna svara på denna utmaning har kommunen tagit fram den s.k. Tians process som syftar till att foglöst samordna de

markpolitiska åtgärderna, planläggningen, byggandet av samhällstekniken och servicenätet samt tillhandahållandet av service, och att tidsplanera byggandet av områdena. Målet är att kontrollerat och kostnadseffektivt svara på kommunens tillväxtmål.

I enlighet med tänkesättet i Tians process har man strävat efter att sammanställa en sådan palett av planprojekt som inom ramen för de tillgängliga resurserna bäst svarar på de uppsatta målen. Ur planläggningens synvinkel innebär det i praktiken att en planläggare kan hantera högst två krävande detaljplaneprojekt i taget. Flera planer som kräver mindre arbete och som har ringa konsekvenser kan vara under arbete samtidigt. Därtill har man undersökt hur planprojekt kan tas vidare i förhållande till de expertanslag som står till förfogande (inbegripet specialutredningar och -planer som ska beställas samt referensplaner som fungerar som underlag för planläggningen). Utöver allokeringen av resurserna har det gjorts kalkyler och analyser av hur den fastställda projektpaletten motsvarar de uppsatta målen.

Prioriteringen av planprojekt

Eftersom personresurserna och expertanslagen för planläggningen är begränsade, måste vi välja hur olika planprojekt ska prioriteras och tidsplaneras. I planlägningsprogrammet har kommunen i regel prioriterat planprojekt på kommunägda marker som bäst och mest resurseffektivt tillgodoser kommunens strategiska mål. Även inom planlägningsprogrammet har olika projekt tidsmässigt ställts i förhållande till varandra så att planproduktionen så bra som möjligt ska svara mot tillväxt- och utvecklingsmålen i kommunen och tätorterna samt tillgodose efterfrågan på tomter.

Utanför det egentliga planlägningsprogrammet "parkeras" sådana planprojekt som för närvarande av olika skäl betraktas som mindre brådskande. Sådana skäl kan vara att det inte finns finansiering eller andra förutsättningar för att genomföra ett planprojekt t.ex. på grund av efterfrågan, att markpolitiska åtgärder krävs för att ett planprojekt ska kunna föras vidare (t.ex. hur kommunen lyckas med markförvärv), att fördelarna med ett planprojekt inte anses tillräckligt stora i förhållande till den arbetsinsats som krävs, eller att ett planområde ur samhällsstrukturellt perspektiv ligger så avlägset att planläggningen i det blir aktuellt först längre fram i framtiden.

Planlägningsprogrammet utarbetas för fem år framåt, men det uppdateras varje år. Av särskild anledning kan programmet uppdateras oftare genom beslut av kommunstyrelsen. Om det under året uppkommer behov av att i planläggningens arbetsprogram som ett brådskande projekt ta in ett planprojekt som inte ingår i planlägningsprogrammet, eller att ta ett planprojekt vidare snabbare än vad som hade planerats i planprogrammet, bör kommunstyrelsen på samma gång bestämma vilket planprojekt som i stället ska avföras från programmet till "parkeringsplatsen" eller vilket planprojekt som ska senareläggas till slutet av programperioden. Principen bör vara att det fastställda resurstaket inte kan överskridas mer än sporadiskt och kortvarigt, för att resultatet av planlägningsarbetet ska vara fortsatt gott och kostnaderna hållas inom de budgeterade ramarerna.

Det kan hända att en del av planprojekten i planlägningsprogrammet eller planprojekt som redan påbörjats måste läggas ned genom kommunstyrelsens beslut, om det inte längre och ens på längre sikt finns förutsättningar eller behov av att fortsätta planarbetet.

Mål

Kommunens viktigaste utvecklingsmål beskrivs i kommunens strategi. Strategin ses över varje fullmäktigeperiod. I enlighet med strategin för åren 2018–2021 är de viktigaste målen som styr planläggningen följande:

- Att utveckla småstadsliknande tätorter av Nickby, Söderkulla och senare även Tallmo
- Att möjliggöra en tillräcklig befolkningstillväxt med hjälp av en mångsidig planreserv för boende
- Att skapa förutsättningar för att starta persontågstrafik mellan Kervo och Nickby
- Att göra det möjligt för det privata serviceutbudet och näringslivet att utvecklas och se till att det finns en tillräcklig planreserv för näringslivets behov
- Att bidra till utvecklingen av byarna

En tillräcklig, årlig tillväxt med ca 600–800 invånare fram till år 2030 innebär att befolkningen ökar med ca

7 000 invånare jämfört med dagsläget. Av de nya invånarna borde minst 4 000–5 000 bosätta sig i influensområdet kring den kommande tågstationen i Nickby för att persontågstrafiken, som förutsätter 10 000 invånare, ska vara lönsam.

Projekten i den kommande planlägningsprogramperioden skapar tillsammans med den nuvarande planreserven förutsättningar för denna tillväxt (se tabellen). Ur planreservens synvinkel förutsätter den eftersträvade tillväxten ny bostadsplanreserv på minst 30 000–40 000 kvadratmeter våningsyta varje år. Den bostadsplanreserv som planläggs bör vara mångsidig och tillgodose efterfrågan. Målet är att småningom uppnå ett läge där kommunen har en bostadsplanreserv för ungefär två år framåt och vars genomförande styrs under kontrollerande former med hjälp av kommunens investeringsplan.

Nickby	Tillväxt som nya projekt möjliggör	5 500
	Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	1 150
	Totalt	6 650
Tallmo	Tillväxt som nya projekt möjliggör	3 300
	Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	-
	Totalt	3 300
Söderkulla	Tillväxt som nya projekt möjliggör	2 500
	Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	2 200
	Totalt	4 700
Totalt		14 650

*Den potential för befolkningstillväxt som planerna ger i olika tätorter.
Beräkningsformel:
1 invånare/50 m²vy*

Vid sidan av planreserven för boende är ett mål också att öka arbetsplatsreserven och därigenom förbättra kommunens serviceutbud och självförsörjningen på arbetstillfällen. För närvarande verkar det finnas en efterfrågan främst på olika stora industri- och arbetsplatstomter nära goda trafikförbindelse, som i Bastukärr och nära Borgå motorväg. Genom de planprojekt som ingår i planlägningsprogrammet kan planreserven för arbetsplatser utökas med cirka 340 000 vy-m².

Det regionala samarbetet kring utvecklingen av markanvändningen, boendet och trafiken har ökat kontinuerligt. Via det regionala samarbetet medverkar även Sibbo aktivt i utvecklandet av Helsingforsregionen. En av de mest betydande pågående regionsamarbetsformerna är samarbetet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT). (Mer om detta i avsnittet *Regional planering* i planlägningsöversikten.) Staten och kommunerna i regionen har utarbetat MBT 2019-planen, som visar principerna för hur regio-

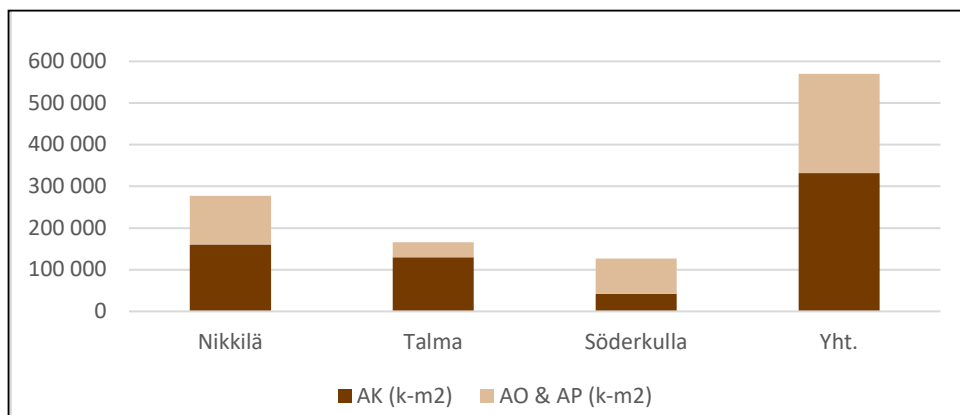
nen bör utvecklas som en helhet under de kommande årtiondena. Sibbo har förbundit sig till MBT 2019-planen i och med att fullmäktige 5.10.2020 godkände MBT-avtalet för åren 2020–2031.

Ett centralt mål för MBT 2019-planen är att styra tillväxten i regionen mot områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken och den befintliga samhällsstrukturen. Enligt planen är Sibbos mål för bostadsproduktionen i genomsnitt 434 bostäder per år under perioden 2020–2023. Beroende på bostädernas medelstorlek förutsätter detta att en detaljplanereserv för boende omfattande cirka 32 000–39 000 vy-m² planläggs varje år.

I enlighet med principerna i MBT-avtalet är målet att rikta merparten av kommunens framtida tillväxt till tätorter som detaljplaneras – nära goda kollektivtrafikförbindelser, särskilt nära stationerna längs Kervo-Nickby-banan. På det är sättet strävar man efter att minska miljökonsekvenserna av boendet med hänsyn

till både energieffektiviteten och stävjandet av klimatförändringen. Men att utveckla och bevara livskraften i byarna är också en viktig aspekt, även om man i framtiden strävar efter att styra merparten av tillväxten till tätorterna. Kommunen sörjer för utvecklingen av byarna bland annat genom att i prioritetsordning utarbeta delgeneralplaner för byområdena och stöda bybornas arbete med att ta fram informella byplaner.

Aktuella teman som ska beaktas vid planeringen av markanvändningen, som stävjandet av och beredskapen inför klimatförändringen, en naturlig behandling av dagvatten samt framtida sätt att färdas och utvecklingsmålen för dem, märks förutom i målen om att komplettera och förtäta samhällsstrukturen även i måluppställningen för de enskilda planprojekten. I och med att kommunstrategin siktar på kraftig tillväxt är det särskilt viktigt att beakta de ekonomiska aspekterna på de olika planeringsnivåerna och därmed är planekonomiska granskningar en viktig del av planprojekten.



Planreserv för olika typer av bostäder som detaljplaneprojekten i planlägningsprogrammet möjliggör:

AO = Egnahemshus

AP = Rad-, par- och fristående småhus, AK = Våningshus.

Parkeringsriktlinjerna för Sibbo har godkänts

Parkeringspolitiken är en viktig del av tätortsutvecklingen. Främjandet av parkeringspolitiken är ett centralt mål både ur en ekonomisk synvinkel och med tanke på tätortsmiljön. Utarbetandet av parkeringsriktlinjerna påbörjades år 2018. Den nuvarande planeringspraxisen, de redan existerande parkeringsplatserna och deras placering samt parkeringens utmaningar har alla kartlagts när parkeringsprinciperna har utarbetats. Riktlinjerna för parkeringen har som mål att för sin del stödja kommunens strategi inklusive tillväxtmålen samt utveckla kommunen på ett hållbart sätt samtidigt som man säkerställer att trafiken och parkeringen fungerar smidigt. Vid utarbetandet av parkeringsriktlinjerna har man strävat efter att beakta allmänna trendförändringar i parkeringsbehoven och att skapa lösningar som passar just för Sibbo. Riktlinjerna för parkeringen och utvecklingsåtgärderna har samlats under sju utvecklingshelheter: områdesvisa planeringsprinciper för parkeringen samt parkeringsnormer; anslutningsparkering; cykelparkering; parkeringsinformation; parkeringsövervakning; elbilar; sammanvändningsbilar och -cyklar samt främjande av centraliserad parkering i konstruktioner. Parkeringsriktlinjerna granskas och uppdateras med jämna mellanrum så att de på bästa möjliga sätt motsvarar både dagens och framtidens behov.

Sibbo kommunstyrelse godkände Parkeringsriktlinjerna för Sibbo 23.11.2020.

Mer information om projektet finns på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/gator-och-gronomraden/trafik/parkeringsriktlinjer

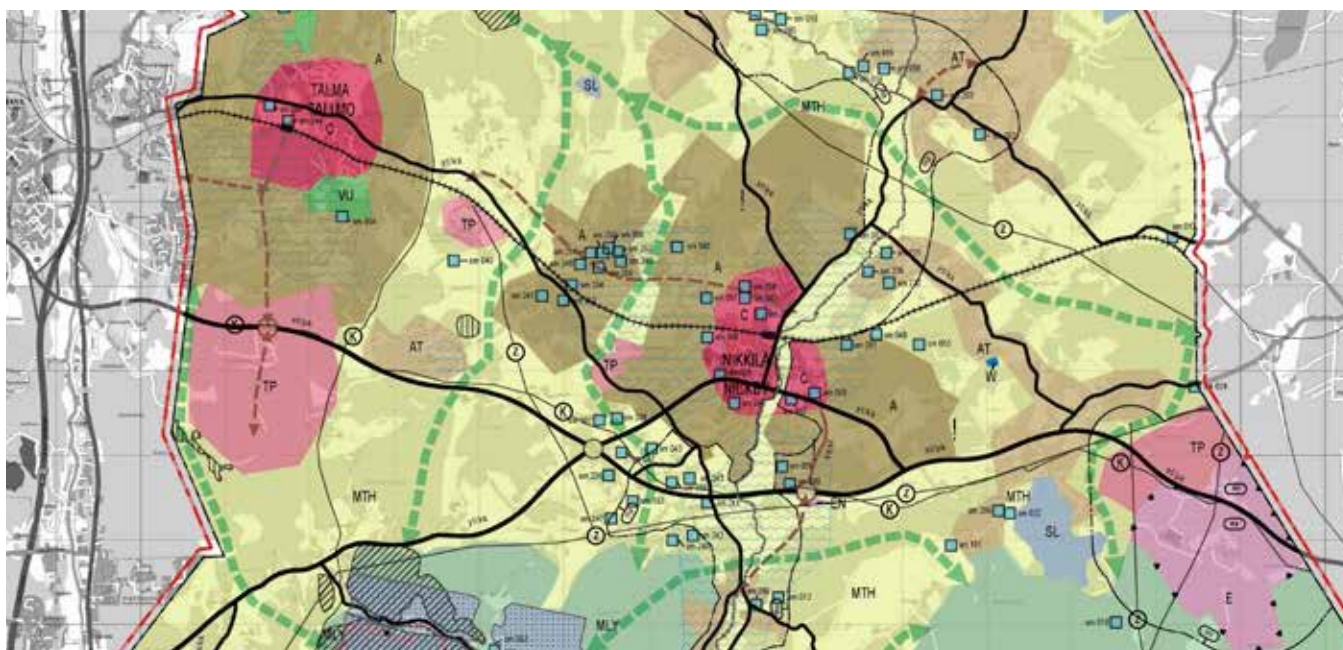
Generalplanering

Generalplaneringen syftar till att i stora drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen och att samordna funktionerna i kommunen. I generalplanerna visas principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisas områden som underlag för detaljplaneringen, den övriga planeringen och byggandet.

En generalplan kan utarbetas bara för en del av kommunen eller för en viss sektor/tema (delgeneralplan). Det finns också olika slag av generalplaner beroende på hurdan styrande verkan man vill ge planen. En generalplan kan vara uppgjord i stora drag eller som en detaljerad generalplan med områdesreserveringar.

På senare år har resurserna för generalplaneringen i Sibbo i huvudsak riktats till två typer av delgeneralplaner: strategiska delgeneralplaner som styr detaljplaneringen, och dimensionerande delgeneralplaner som stödjer utvecklingen av byarna och lovberedningen. Generalplan för Sibbo 2025 (godkänd av fullmäktige 15.12.2008) omfattar hela kommunen och har fungerat som underlag för delgeneralplanerna.

Under den kommande planläggningsprogramperioden blir det i enlighet med de strategiska riktlinjerna aktuellt att se över denna kommunövergripande detaljplan. Innan arbetet inleds ska det fastställas i vilken omfattning och med hurdant innehåll uppdateringen ska göras.



Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025.

G28 Uppdatering av generalplanen för hela kommunen

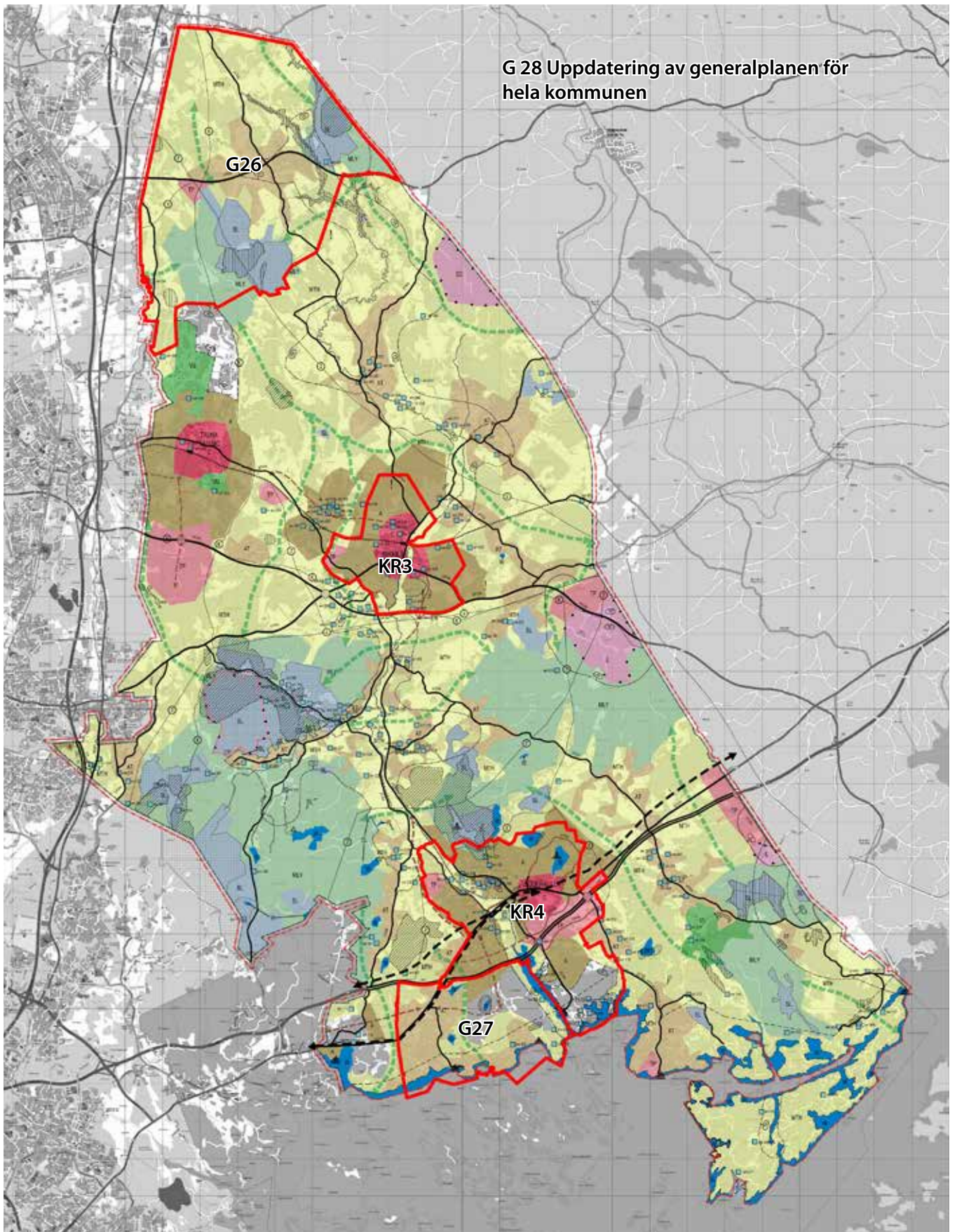
Generalplan för Sibbo 2025, som täcker hela kommunen förutom skärgården, godkändes av fullmäktige 15.12.2008. Generalplan för Sibbo 2025 visar utvecklingsprinciperna för markanvändningen i Sibbo samt de beträffande region- och samhällsstrukturen mest betydande markanvändnings- och miljömässiga helheterna och nätverken som ansluter sig till dessa. Generalplanen konkretiserar Sibbos strategiska mål för markanvändningen och den preciseras genom delgeneralplaner.

Generalplan för Sibbo 2025 är delvis föråldrad och kommer att revideras under programperioden 2021–2025. Först kommer man att fastställa i vilken

omfattning och med vilket innehåll revideringen ska göras samt strukturera och schemalägga revideringen. Som ett alternativ granskas möjligheten att göra en tematisk uppdatering av generalplanen. Som en del av revideringen granskas också markanvändningen i Myras–Vimpelboda.

Arbetet med uppdateringen av generalplanen ses som det mest väsentliga arbetet på generalplanenivå och beredningen av den prioriteras om det behövs, framför övriga projekt på generalplanenivå.

Jarkko Lyytinen, Marja Pelo ja Suvi Kaski



G 28 Uppdatering av generalplanen för hela kommunen

Generalplanprojekt på kartan enligt planlägningsprogrammet. Bottenkarta: Sibbo generalplan 2025.

Delgeneralplanering och planstommar

G18 Delgeneralplan för Eriksnäs

-> KR4 Planstomme för Söderkullaområdet

Eriksnäs delgeneralplaneområde ligger i Södra Sibbo, söder om Söderkulla tätort och Borgå motorväg. Utvecklandet av området har organiserats mellan Sibbo kommun och den största sammanslutningen av markägare i området. Att utarbeta en granskning på delgeneralplanenivå för detta område är en del av det så kallade områdesutvecklingsprojektet. I enlighet med de uppdaterade målen är avsikten att utveckla området som ett havsnära, egnahemsdominerat bostadsområde. På samma gång undersöks möjligheterna att placera en småbåtshamn i området.

Det korrigerade förslaget till delgeneralplan var framlagt 12.1–4.3.2015. Utifrån de ändrade utvecklingsmålen och utgångsuppgifterna har kommunen beslutat att sammanställa en översiktlig utvecklingsplan för markanvändningen i Eriksnäs tillsammans med den övriga översiktliga utvecklingsplanen för markanvändningen i Söderkullaområdet som en granskning i form av en planstomme i stället för en delgeneralplan med rättsverkningar. Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Jämfört med en delgeneralplan med rättsverkningar är utarbetandet av en planstomme en lättare process, vilket är ett bättre alternativ med hänsyn till planläggningens begränsade resurser. Omfattningen av det område som ska detaljplaneras i Eriksnäs kommer att fastställas i tillämpliga delar i samband med justeringen av generalplanen som startar i år.

Avsikten är att utarbeta en planstomme för Söderkullaområdet åren 2023–2025.

NN och Jarkko Lyytinen

G22 Delgeneralplan för Sibbesborg

-> KR4 Planstomme för Söderkullaområdet

Ett arbete med en delgeneralplan som ska styra detaljplaneringen i Söderkulla med omgivning i Södra Sibbo har pågått sedan 2012. Delgeneralplaneområdet i Eriksnäs och själva planen hör nära samman med planområdet och området som en helhet.

Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var framlagt 12.1–4.3.2015. Utifrån responsen har ytterligare utredningar gjorts om naturen och grönområdena, trafiken och planeringslösningens regionala konsekvenser. Den mest betydande ändringen som påverkade planlösningen var förlängningen av östmetron tar slut i Majvik i regionplaneringen och landskapsplaneringen. Där-

för har planlösningen ändrats så att utvecklingen av området stöder sig på busstrafiken. I planen har man dock ansett det nödvändigt att med en riktgivande beteckning anvisa spårtrafik i trafikkorridoren längs motorvägen. Omstruktureringen av den kollektivtrafik som ska utgöra grunden för utvecklingen av området har återspeglats även i den totala dimensioneringen av antalet invånare och minskat den avsevärt.

Kommunen har beslutat att, i stället för att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, fortsätta arbetet med planen för Sibbesborg som en planstomme där granskningen även omfattar Eriksnäsområdet, som ligger tätt inpå. Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Jämfört med en delgeneralplan med rättsverkningar är utarbetandet av en planstomme en lättare process, vilket är ett bättre alternativ med hänsyn till planläggningens begränsade resurser. Som underlag för planstommen används det preliminära förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg som utarbetades åren 2019–2020. Lösningarna för markanvändningen kommer dock att uppdateras till vissa delar för att motsvara de nya målen. Vidare kommer beteckningarna för områdesreserveringarna att göras allmänna för att bättre motsvara de förändringsbara framtidsbilderna. Omfattningen av det område som ska detaljplaneras i Söderkulla kommer att fastställas i tillämpliga delar i samband med justeringen av generalplanen som startar i år.

Avsikten är att utarbeta en planstomme för Söderkullaområdet åren 2023–2025.

NN och Jarkko Lyytinen

Planstommar

Planstommar är markanvändningsplaner som är mer översiktliga jämfört med detaljplaner. De är inofficiella till sin karaktär. De syftar till att samordna olika utvecklingsmål och anvisa riktlinjer för detaljplaneringen i området. I planstommen visas de viktigaste principerna för utvecklingen av tätortsstrukturen, såsom framtida tillväxtområden, trafiknätet och nätverket av rekreationsområden. Lösningarna i planstommen är riktgivande och målinriktade. Således betyder friluftsleder i planstommen närmast att det finns behov av förbindelser, och att ledernas placering och omfattning kan ändras i samband med den mer detaljerade planeringen.

G26 Delgeneralplan för Norra Paipis

Målet för delgeneralplanen är att utveckla byaområdet och styra markanvändningen i Norra Paipis så att nybyggande anvisas på platser som är lämpliga med hänsyn till landskapet och den befintliga infrastrukturen, kompletterar den befintliga strukturen och förtätar byggandet i byacentrumet. Delgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar.

I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer granskas och tillämpas en ny metod för att fastställa dimensioneringen av byggrätten. Byggrätterna anvisas fastighetsvis enligt en dimensioneringstabell / dimensioneringsprinciper som fastställs inom ramen för planarbetet med utgångspunkt i byggbarhetszoner. Kriterier som används för att bestämma zonerna är bl.a. natur- och kulturvärden, närheten till skola, daghem, vattenledning och avloppsnät, vägnätets kapacitet och tillgången till kollektivtrafik.

Förslaget till delgeneralplan var framlagt 25.2–15.4.2019. Utifrån myndigheternas utlåtanden om planförslaget och samråden konstaterades ett behov av att se över planeringsprinciperna innan det korrigerade planförslaget skulle utarbetas. De uppdaterade planeringsprinciperna gällde särskilt den totala dimensioneringen, byggnader med två bostäder och sidobostäder, den tvärsnittstidpunkt som hade använts i planen samt tillämpningen av MBL 44 §. De uppdaterade planeringsprinciperna godkändes av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen i april 2020.

Med erhållna utlåtanden och anmärkningar samt uppdaterade i kommunstyrelsen godkända planeringsprinciper är avsikten att som följande bereda ett korrigerat delgeneralplaneförslag som läggs fram på nytt.

Jarkko Lyytinen och Suvi Kaski

G27 Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog–Hitå

Arbetet med delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog startade 21.6.2018. Till en början var det tänkt att man skulle undersöka möjligheten att tillämpa den dimensioneringsmetod som håller på att tas fram inom ramen för delgeneralplanen för Norra Paipis. De myndighetssamråd och utredningar om utgångsläget som genomfördes 2019 visade emellertid på väsentliga behov av ändringar i planarbetets mål och innehåll. Gumbostrand–Västerskog anses avvika från många andra byområden i Sibbo särskilt i fråga om tätheten i strukturen. Att avsevärt komplettera området med hjälp av metoder som lämpar sig för glesbygd, till exempel genom att tillämpa den på förmånlighetszoner

baserade dimensioneringsmetoden som tagits fram i anslutning till delgeneralplanen för Norra Paipis, har således inte visat sig vara möjligt ur NTM-centralens synvinkel och inte heller vara en tillräcklig planeringsnivå för behoven i området. Därför måste planeringsprinciperna och -målen i kommunstyrelsens beslut 6.2.2018 § 37 ses över på nytt. Växelverkan och samarbetet med invånarna fortsätter.

Allteftersom planeringen fortskridit har man också ansett det nödvändigt att ändra områdesavgränsningen i delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog så, att Hitå (tidigare en del av delgeneralplanen för Sibbesborg) och Vainudden (del av delgeneralplanen för skärgården och kusten) fogats till planområdet. Enligt de nya gränserna utgör området en naturlig och funktionell helhet väster om Sibboviken och söder om Borgåleden.

Avsikten är att som följande bereda de uppdaterade planeringsprinciperna och målen som berör planarbetet och föra dem till kommunstyrelsen för godkännande. Därefter utarbetas ett planutkast som läggs fram offentligt för växelverkansförfarandet.

NN, Jarkko Lyytinen och Suvi Kaski

KR3 Planstomme för Nickby

Planstommen för Nickby grundar sig på utvecklingsbilden för Nickby som markanvändningssektionen godkände 11.5.2016. En viktig utgångspunkt för utvecklingen av Nickby är att persontågstrafiken inleds på banavsnittet Kervo–Nickby. Planstommen konkretiserar utvecklingsbildens mål och skapar en övergripande bild av den framtida markanvändningen som stöd för detaljplanläggningen. Dimensioneringen av invånarna grundar sig på tillväxtmålet i utvecklingsbilden, enligt vilket antalet invånare i Nickby kommer att öka till ca 10 000 fram till år 2035.

Jämfört med utvecklingsbilden för Nickby har området i planstommen utvidgats så att det omfattar vida områden åt de håll Nickby kommer att växa i framtiden.

Planstommen har inte samma rättsliga verkningar som en delgeneralplan, utan ska ses som ett flexibelt verktyg som stöder planläggningen och tidsplaneringen av genomförandet.

Förslaget till planstomme var framlagt offentligt 15.1–15.2.2021. Utifrån responsen kommer planstommen att justeras till behövliga delar, varefter det godkänns av kommunstyrelsen som en översiktlig plan som styr detaljplaneringen.

Dennis Söderholm

Persontågstrafik på Kervo–Nickby-banan (KeNi-banan)

Att öppna Kervo–Nickby-banan för persontrafik är en väsentlig del av utvecklingen inom kollektivtrafiken i de småstadslika centrumen Nickby och Tallmo i Sibbo. År 2030 kan det längs KeNi-banan, inom den zon som bildas av Nickby, Tallmo och Ahjo i Kervo, komma att bo över 20 000 personer. KeNi-projektet är också en del av arbetet med att utveckla klimatvänliga och utsläppssnåla trafikformer: det utgör ett utmärkt komplement till huvudstadsregionens spårbaserade trafiksystem. Förutom att den spårbaserade kollektivtrafiken förbättras kommer också centrumen längs banan att utvecklas så att förutsättningarna förbättras även för gång och cykling.

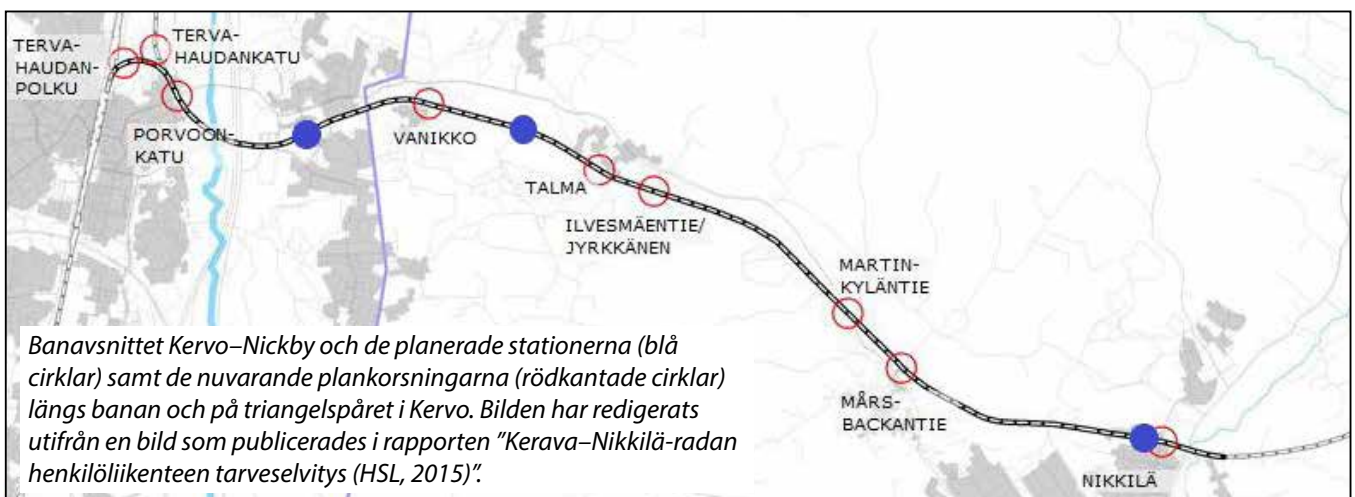
Att starta persontågstrafik på det ca 10 km långa avsnittet mellan Kervo och Nickby ingår i avtalet mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen om markanvändning, boende och trafik (MBT) för åren 2020–2031. I enlighet med avtalet har regionen förbundit sig att främja inledandet av persontågstrafik på Kervo–Nickby-banan, om området får tillräckligt med invånare. Sibbo kommun, Kervo stad och HRT för projektet framåt och strävar efter att säkerställa finansiering för investeringen. Engångsinvesteringen för ibruktandet av banan har uppskattats till 31 miljoner euro, vilket är en liten baninvestering som skulle fördelas mellan kommunerna och staten. Investeringskostnaderna för KeNi-banan är relativt låga när man beaktar att det är ett regionalt trafikprojekt. I kommunernas scenario skulle nettokostnaderna för att inleda persontågstrafik på KeNi-banan år 2030 vara lika förmånliga som ett system som grundar sig på bussar. Enligt en modell som sammanställts anses servicenivån för invånarna vara väsentligt bättre i ett system som grundar sig på spårtrafik jämfört med ett system som grundar sig på busstrafik. Enligt samma modell skulle anlitandet av kollektiva trafikmedel år 2030 ha ökat relativt med ca 50 % jämfört med dagsläget och

CO₂-utsläppen skulle vara ca 500 ton/år mindre än nu. Efter år 2030 ökar fördelarna med KeNi-banan snabbt i förhållande till de andra alternativen.

För närvarande trafikerar ca 5–7 godståg/dygn mellan Kervo och Nickby, och därtill idkas museitrafik på banan sommartid. Persontågstrafiken kan skötas exempelvis så att pendeltåg, som trafikerar mellan Kervo och Nickby under rusningstid med 20 minuters intervall och utanför rusningstid med 40 minuters intervall, i Kervo erbjuder bytesanslutning till stambanans tåg. Restiden mellan Kervo och Nickby skulle vara 11 minuter och restiden mellan Nickby och Helsingfors i sin helhet 36–37 minuter.

En persontågsförbindelse gör det möjligt att utveckla markanvändningen i de framtida stationsnejderna – det handlar framför allt om markanvändningsprojekt i Nickby och Tallmo i Sibbo, och i Ahjo i Kervo. Trafiken på banan kan inledas senast år 2030 och den blir samhällsekonomiskt lönsam om markanvändningen utvecklas enligt prognoserna i Sibbo och Kervo. Enligt förhandsuppgifter ökade befolkningen i Sibbo med 2,5 % år 2020 i och med att kommunen fick 523 nya invånare. Även år 2019 ökade befolkningen i Sibbo med nästan 500 personer, 2,4 %. På senare år har tillväxten i Sibbo varit förenlig med de befolknings- och tillväxtprognoser som sammanställts i samband med KeNi-projektet, vilket har bidragit till förutsättningarna för persontågstrafiken.

Åren 2021–2022 ska en utredning om områdesreserveringar för KeNi-banan utarbetas i samarbete mellan Sibbo kommun, Kervo stad och Trafikledsverket. Utredningen om områdesreserveringar ska ge riktlinjer för hur banan och stationsnejderna ska genomföras och fungera som underlag för den egentliga banplanen i framtiden.



Asemakaavoitus

Detaljplaner utarbetats för det detaljerade anordnandet av områdesanvändningen samt för byggandet och utvecklandet av områdena. I detaljplaner fastställs vilka ändamål områden kan användas för och hur mycket som får byggas.

Under programperioden 2021–2025 är ett centralt mål för detaljplanläggningen i Sibbo att skapa förutsättningar för persontågtrafiken på banavsnittet Kervo–Nickby genom att planlägga en tillräcklig och mångsidig bostadsplanreserv i närheten av de kommande stationerna. Dessutom är ett mål att utveckla tätortscentrumen och öka utbudet av egnahems- och företagstomter.

Avsikten är att genom detaljplaneringen utveckla Nickby, Tallmo och Söderkulla till småstadlika, sinsemellan särpräglade, mångsidiga och till sina funktioner blandade tätorter.

Utvecklingen av näringarna i Sibbo

Genom planläggningen vill man förbättra tillväxtmöjligheterna för näringslivet. Områden som lämpar sig särskilt bra för företagsverksamhet, som Sibbesborgs affärsområde och Bastukärr, kommer att utvidgas. Serviceföretagens möjligheter att driva verksamhet i Sibbo stöds bl.a. genom samarbete med byggfirmor.



Nickby



Nickby är en tätort med förbindelser som ständigt förbättras. Nickby har gammalt kulturarv och på de nya områdena växer såväl stadsodling som trähusboende fram. I Nickby finns alla viktigaste tjänsterna, bra friluftsleder och grönområden samt möjligheter att integreras i en traditionsrik, samhällstillvänd livsstil.

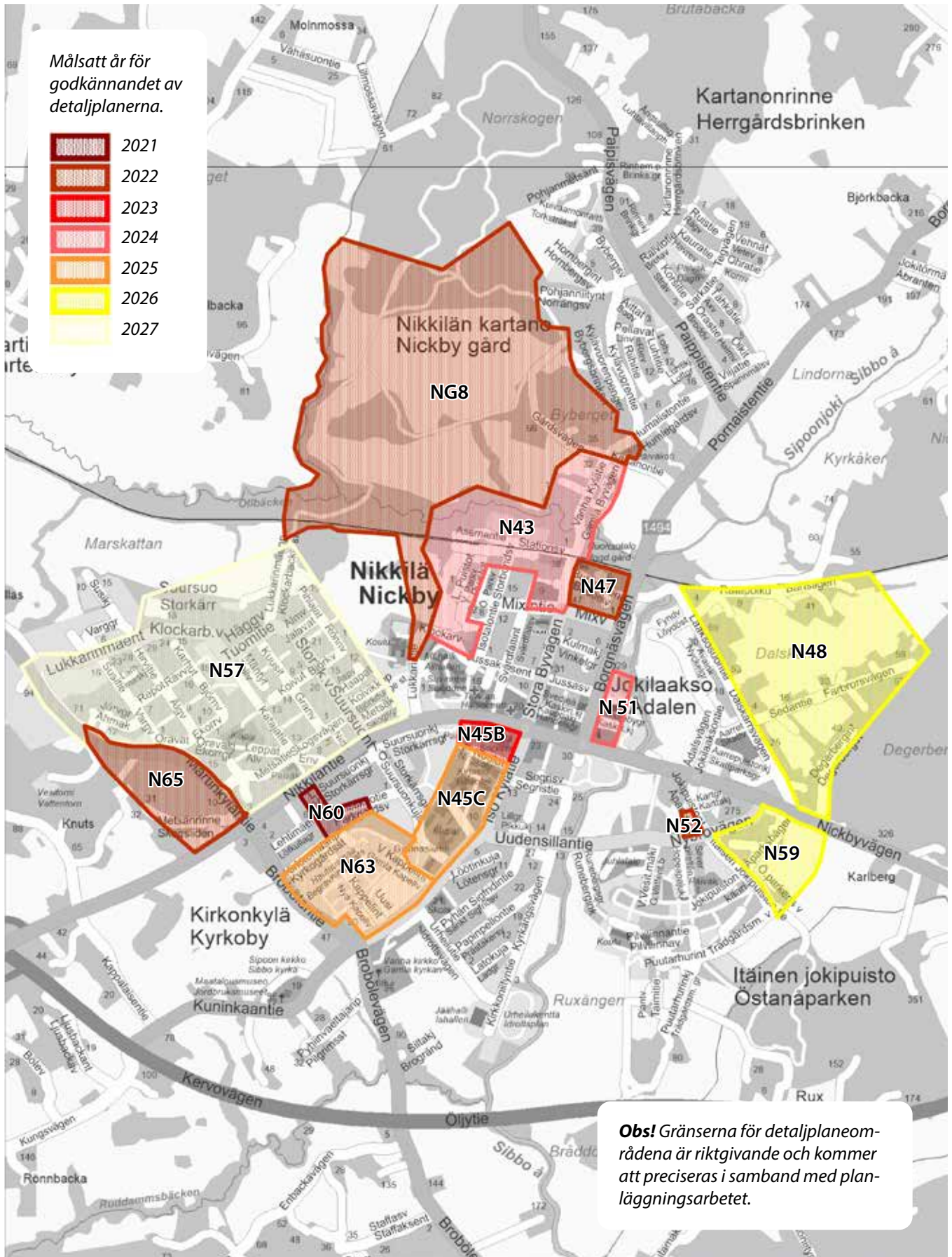
Nickby siktar på att vara en småstad mitt i landsbygden år 2035. Nickby erbjuder en mångsidig, småstadslignande service, shoppingmöjligheter, fritidsaktiviteter och en social gemenskap av vänner, släkt och bekanta. Nickby går med det f.d. mentalsjukhuset som centrum i spetsen för kulturlivet i Sibbo.

Stationsnejden, gamla Sockengårdskvarteret, bebyggelsen längs Stora Byvägen från Sockengården norrut samt området vid Nickby gård är insatsområden för utvecklingen under den kommande planläggningsperioden.

Planstommen för Nickby är en helhetsbild om den framtida markanvändningen som styr detaljplaneringen. I arbetet med att utarbeta planen granskas Nickby som en helhet och preciseras de strategiska riktlinjer som presenterades i utvecklingsbilden.

Ett mer levande centrumområde med mångsidigare verksamheter eftersträvas. Stora Byvägen utvecklas till ett levande stadsrum med näringsverksamheter och – som sig bör i en småstad – ett torg. Grönområden och andra gemensamma rum planeras så att de kan användas för många ändamål.

Detaljplanen för området vid Nickby gård (NG8) kommer att vara ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de kommande åren. Här planeras mångsidiga boendeformer och tjänster för ca 3 000 nya invånare. I och med planområdet skapas förutsättningar för att utvidga Nickby tätortscentrum till norra sidan av banan och för att inleda persontågtrafik. Genom planen eftersträvas en klassisk och trivsamt småstad i historisk kulturmiljö. I planeringen tillåts mångformigt och omväxlande boende, också nya hustyper. Området har bra förbindelser, den framtida stationen i Nickby är enkel att nå. Till Nickby centrum färdas man behändigt också till fots eller med cykel.



Detaljplanprojekt i Nickby under programperioden 2021–2025.

N43 Nickby stationsnejd

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar för persontågstrafik på banavsnittet Kervo–Nickby, i och med att detaljplanen gör det möjligt att genomföra stationen och utveckla området kring den. Som en del av planarbetet uppdateras de föråldrade detaljplanerna så att de bättre motsvarar dagens behov.

År 2018 gjordes en utredning om Nickby station och resetjänsternas läge och om förutsättningarna för lokaldisponeringen (*Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys*, Destia, 2018).

Målet är att starta planarbetet hösten 2022 när utredningen om områdesreserveringar för KeNi-banan är klar.

Dennis Söderholm

N45B Sockengården

Flyttningen av den kommunala förvaltningen (Sockengården) till Livals område i början av 2020 har öppnat nya möjligheter för en utveckling av kvarteret. Syftet med planändringen är att undersöka möjligheterna att bygga nytt och kompletteringsbygga kvarteret bl.a. för bostäder, affärs- och servicelokaler.

Innan planarbetet startar strävar man efter att hitta en samarbetspartner för genomförandet av området, eventuellt genom ett anbudsförfarande, varvid utgångsläget för planläggningen preciseras. Referensplanen som sammanställdes för området år 2016 har uppdaterats år 2020 och fungerar som underlag för planeringen av området.

Målet är att starta planarbetet hösten 2021.

Jarkko Lyytinen och Pieta Kupiainen

I slutet av varje projektbeskrivning nämns den ansvariga planeraren med kursiv stil.

N45C Y-kvarteren i Nickby

Syftet med planändringen är att granska behoven av förnyelse och möjligheterna att kompletteringsbygga de centrala områdena i tätorten Nickby, bl.a. för boende och service, samt att uppdatera detaljplanelösningen så att den bättre tillgodoser dagens behov.

Planprojektets omfattning preciseras allteftersom arbetet fortskrider. Målet är att diversifiera markanvändningen i kvarteret och vid behov uppdatera lösningarna för trafiknätet. Referensplanen som sammanställdes för området år 2016 har uppdaterats år 2020 som underlag för detaljplaneringen.

Målet är att starta planarbetet hösten 2023.

Dennis Söderholm

N47 Stationsbrokvarteren 1012 och 1032

Planområdet för kvarteret vid Stationsbron har avskilts till en egen helhet från planen för stationsnejden i Nickby. Den kommer att behandlas snabbare än den övriga planeringen av stationsnejden. Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna till affärsbyggande samt uppdatera de föråldrade detaljplanerna så att de bättre tillgodoser dagens behov. Detaljplaneändringen påverkar inte Unkans verksamhet: Verksamheten på Unkan kan fortsätta i sin nuvarande form så länge tills en ersättande byggnad finns att tillgå, ungefär om 10 år.

Målet är att starta planarbetet sommaren 2021.

Dennis Söderholm

N 48 Dalkärrsvägens östra sida

Syftet med detaljplanearbetet är att utvidga tätortsstrukturen i Nickby österut och på det sättet skapa beredskap för tillväxt i Nickbyområdet. I planarbetet kommer man även att undersöka möjligheterna att komplettera och utvidga tätortsstrukturen med egna-hemsdominerat bostadsbyggande.

Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen. Detaljplaneringen av området förutsätter antingen att kommunen förvärvar mark i området eller att kommunen och de privata markägarna ingår ett avtal om att starta planläggning.

Målet är att starta planarbetet i början av 2024.

Pieta Kupiainen

N51 Handelskvarteret i Nickby

I planarbetet undersöks möjligheterna att uppföra nya affärsbyggnader och utveckla de befintliga funktionerna.

Målet är att starta planarbetet i början av 2023.

Jenny Hölttä och Pieta Kupiainen

N52 Sibbo Ådal K 5063

Planändringen syftar till att granska möjligheterna att ändra det nuvarande kvartersområdet för affärsbyggande (KL) till ett höghusdominerat kvartersområde för bostadshus, vilket bättre skulle motsvara efterfrågan.

Målet är att starta planarbetet hösten 2021.

Birgitta Smeds och Suvi Kaski

N57 Storkärr

I planarbetet undersöks möjligheterna till kompletteringsbyggande och uppdateras de föråldrade detaljplanerna så att de bättre tillgodoser dagens behov.

Målet är att starta planarbetet år 2025.

Dennis Söderholm

N 59 Östanåparkens hörn

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att utvidga bostadsområdet i Östanåparken österut så att hänsyn tas till f.d. sjukhusområdets framtoning och volymgestaltning. På samma gång undersöks möjligheterna att förnya och komplettera kvarteret där Kommunbostäder finns idag.

Målet är att starta planarbetet år 2024.

Dennis Söderholm

N 60 Genstigen

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att förtäta tätortsstrukturen i Nickby genom att anvisa flervåningshus och radhus i de parkområden som bara har genomförts delvis. Planändringsarbete bidrar till att stöda kompletteringsbyggandet i Nickby centrum.

Målet är att lämna in planen för godkännande år 2021.

Jani Ylimäki

N63 Utvidgning av församlingens begravningsplats

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för en utvidgning av församlingens begravningsplats med tanke på kommande behov av utrymme. För planarbetet kommer kommunen och markägaren att ingå ett avtal om att starta planläggningen.

Målet är att starta planarbetet år 2024.

Jani Ylimäki

N65 Skogsliden

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att anvisa både småhusbyggande i bolagsform och egnahemsbyggande i området.

Målet är att starta planarbetet våren 2021.

Jani Ylimäki

NG8 Nickby gårds centrum

Nickby gårds centrum är ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de närmaste åren. Genom planarbetet skapas förutsättningar för att utvidga tätortscentrumet till norra sidan av banan. Ett mångsidigt område för boende och service planeras för 3 000 invånare kring den kommande tågstationen i Nickby.

En planstomme och en idéplan för Nickby gård har utarbetats för att styra detaljplaneringen (Anttila & Rusanen och Ramboll 17.6.2009). Idéplanen har sedermera reviderats (Anttila & Rusanen och Ramboll 11.2.2015).

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 15.1–15.2.2021. Nästa steg är att utarbeta planförslag som läggs fram offentligt hösten 2021.

Dennis Söderholm

Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Nickby.

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2021	2022	2023	2024	2025	Godkännan- de
N43	Nickby stationsnejd	2022						2024
N45B	Sockengården	2021						2023
N45C	Y-kvarteren i Nickby	2023						2025
N47	Stationsbrokvarteren 1012 och 1032	2021						2022
N48	Dalkärrsvägens östra sida	2024						2026
N51	Handelskvarteret i Nickby	2023						2024
N52	Sibbo Ådal K 5063	2021						2022
N57	Storkärr	2025						2027
N59	Östanåparkens hörn	2024						2026
N60	Genstigen	2020						2021
N63	Utvidgning av församlingens begravningsplats	2024						2025
N65	Skogsliden	2021						2022
NG8	Nickby gårds centrum	2020						2022



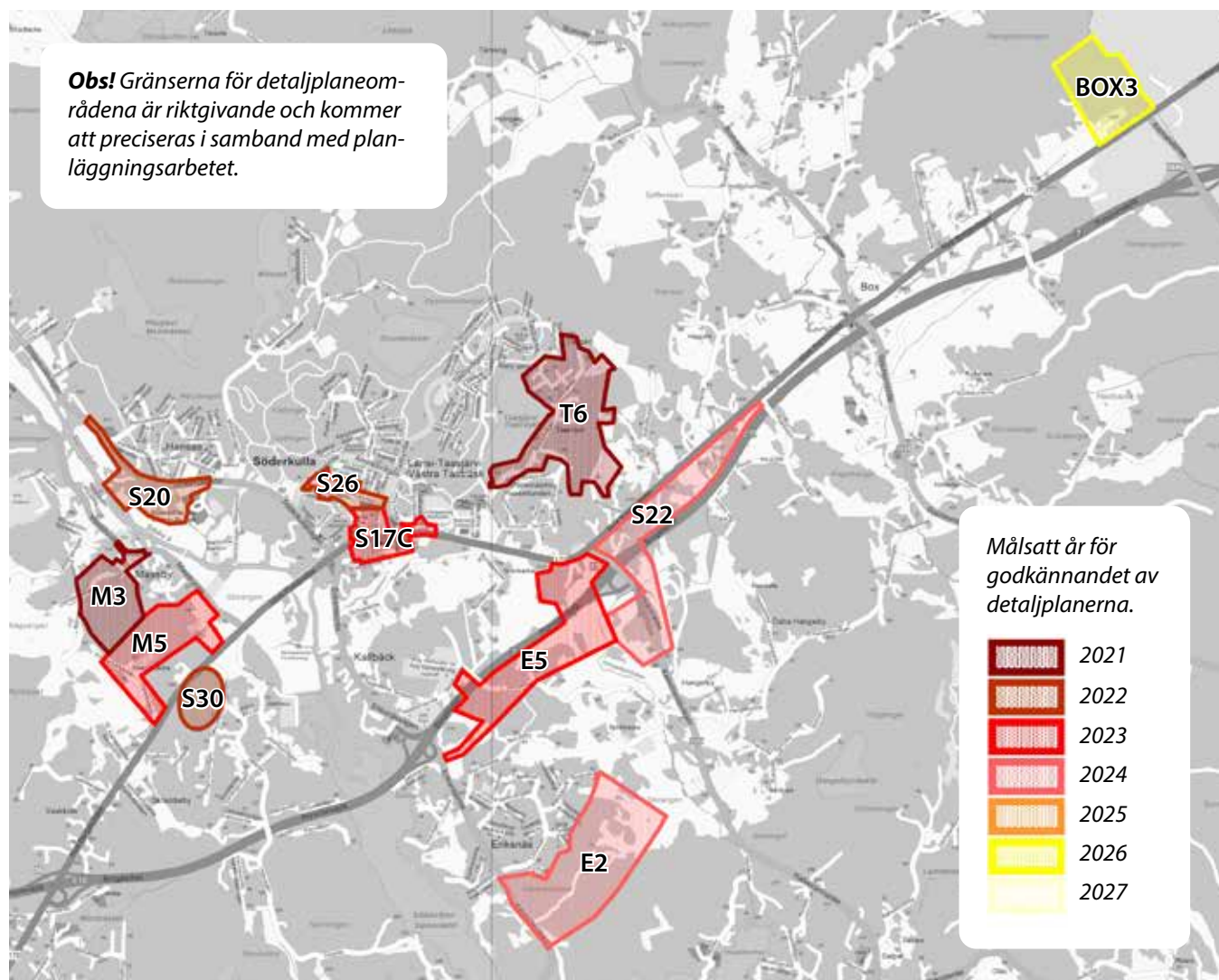
Målet är att Nickby gårds område utvecklas till en grönskande och trivsamt småstadsaktigt tätorsdel, som erbjuder mångsidigt och varierande bostadsformer. Visualisering med områdets planutkastlösning på snedflygbild. © Tietoa Finland Oy.

Söderkulla och Box

Söderkulla växer till ett havsnära och levande, småstadsliknande centrum som andas ro från naturen i en vacker omgivning. I Söderkulla centrum finns alla viktiga tjänster och arkitekturen är småskalig och särpräglad. De tvåspråkiga moderna skolorna lockar till studier och tätorten växer snabbt under de kommande årtiondena.

Målet är att utveckla Söderkulla centrum så att det blir ett småstadslikt, trivsamt centrum och får en trevligare tätortsbild. Det nya torget skapar tillsammans med de omgivande affärsbyggnaderna en levande helhet. I området planeras grönskande och lummiga gemensamma rum för invånare i alla åldrar. Gång- och cykelvägarna längs Amiralsvägen görs tryggare och tillgängliga.

Genom kompletteringsbyggande förbättras centrumets livskraft bl.a. i och med att det skapas förutsättningar för ett bättre serviceutbud. Området längs Nya Borgåvägen förtätas med affärsbyggnader, vilket ger ett trivsamt, offentligt gaturum. Nya Borgåvägen är alltså huvudleden genom området. Vid planeringen av Söderkulla centrum fästs särskild uppmärksamhet vid anslutningsparkeringen och att det finns tillräckligt med bilparkeringsplatser. I framtiden blir kollektivtrafikförbindelserna ännu bättre och kan användas av allt fler Söderkullabor.



Detaljplaneprojekt i Söderkulla, Eriksnäs och Box under programperioden 2021–2025.

S17C Söderkulla centrum

Målet för detaljplaneändringen är att förtäta centrumområdet och göra det till ett småstadslikt, trivsamt centrum med trevligare tätortsbild. På samma gång syftar planen till att skapa förutsättningar för ett bättre serviceutbud och säkrare trafikregleringar i Söderkulla. I samband med planarbetet kommer man också att undersöka möjligheten att anvisa bostadsbyggande på västra sidan av Amiralsvägen.

Parkeringsarrangemangen måste planeras om så att det blir möjligt att bygga ett torg i Söderkulla. Antalet bilplatser minskas emellertid inte. En eventuell utbyggnad av Servicehuset Linda är också föremål för granskning. Ett vidare mål är att ändra plansituationen på Varubodens tomt så att den motsvarar den genomförda strukturen. Situationen har uppkommit på grund av HELI-banreserveringen som inte längre gäller.

En referensplan för Söderkulla centrum utarbetades åren 2020–2021 som underlag för detaljplaneringen (Avarrus arkitekthit Oy). Planarbetet kungjordes anhängigt 30.1.2020.

Området som ska reserveras för en rondell mellan Nya Borgåvägen (lv 170) och Söderkullavägen avskildes till en egen helhet av planområdet. Denna plan, som täcker korsningen mellan Söderkullavägen, Nya Borgåvägen och Eriksnäsvägen (plan S17E) var offentligt framlagd 8.2–12.3.2021 och nästa steg är att lägga fram den för godkännande.

Från planområdet har vidare avskilts en helhet av kvartersområden intill Lärdomsvägen (S26). Denna plan behandlas med en snabbare tidtabell än den övriga planläggningen i Söderkulla centrum.

Pieta Kupiainen

S20 Söderkulla gårds bostadsområde

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att bygga ett nytt, havsnära småhusområde som också drar fördel av närheten till Sibbo å.

Beredningsmaterialet var offentligt framlagt 25.2–27.3.2019. Utifrån inkomna utlåtanden och gjorda utredningar har det visat sig nödvändigt att ändra planen mot ett klart småskaligare egnahemsområde. Målet är att lägga fram planförslaget i slutet av år 2021.

Jarkko Lyytinen

S22 TP-området Kalkstrandsvägens anslutning

I planarbetet undersöks möjligheterna att utveckla området för arbetsplatsbyggande. Planarbetet hör samman med ett planläggningsinitiativ som år 2020 lämnades in om fastigheten 753-408-4-27. Kommunen och markägaren ska ingå avtal om att starta planläggningen innan planarbetet startar.

Målet är att starta planarbetet år 2023.

Pieta Kupiainen

S26 Lärdomsvägen

Planområdet har avskilts till en egen helhet från Söderkulla centrum planområde (S17C). I planområdet undersöks möjligheterna att bygga bostäder i området efter omplaceringen av skol- och daghemsfunktionerna. I planlösningen och i fasindelningen av genomförandet beaktas de behov och de verksamheter som gymnastiksalen och daghemmet har tills de får ersättande lokaler.

En referensplan för Söderkulla centrum utarbetades åren 2020–2021 som underlag för detaljplaneringen (Avarrus arkitekthit Oy).

Målet är att lägga fram planutkastet före utgången av år 2021.

Pieta Kupiainen

S30 Joensuu gård

Planen syftar till att skapa möjligheter för utvecklingen av verksamheten på gården, bl.a. genom att förbättra möjligheterna till fritidsboende i området.

För planarbetet kommer kommunen och markägaren att ingå ett avtal om att starta planläggningen. Avsikten är att starta planläggningen år 2021.

Jarkko Lyytinen och Jenny Hölttä

T6 Östra Tasträsk

Syftet med planarbetet är att utveckla östra sidan av Tasträsket för småhusboende så att landskapsvärdena och den trävillalikhande framtoningen bevaras. Med tanke på trafiksystemet i hela området är det också viktigt att anvisa en matargata kring Tasträsket i enlighet med generalplanen.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 29.10–30.11.2020. Målet är att lägga fram planförslaget hösten 2021.

Pieta Kupiainen

M3 Massby Danielsbacka bostadsområde

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för att bygga ett egnahemsdominerat område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och därmed tillgodose efterfrågan på egnahemstomter i kommunen.

Förslaget till detaljplan och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagda 8.6–9.7.2020. Ändringar behöver göras i planen och avsikten är att lägga fram det nya planförslaget offentligt sommaren 2021 och för godkännande i slutet av år 2021.

Jenny Hölttä och Jarkko Lyytinen

M5 Massby södra utvidgning

Syftet med planarbetet är att öka tomtreserven för egnahemshus i Massby samt bidra till att lösa de behov av trafikreglering som uppkommer till följd av byggandet genom att möjliggöra en ny vägförbindelse till Nya Borgåvägen (lv 170).

Målet är att starta planarbetet i slutet av år 2021.

Jenny Hölttä och Jarkko Lyytinen

E2 Eriksnäs II

Planarbetet startar detaljplanläggningen i Eriksnäs utvidgningsområde och grundar sig på ett avtal om projektsamarbete som markägaren och kommunen ingick år 2008. Förhandlingarna om ett nytt avtal pågår.

Ett förslag till detaljplan var framlagt 2.4–2.5.2013. Det framlagda detaljplaneförslaget var en effektiv lösning med tonvikt på höghusboende, och det fanns inga förutsättningar och inte heller någon gemensam målbild för genomförandet. Nu har målen för planarbetet justerats tillsammans med markägaren så att området i stället utvecklas som ett egnahemsdominerat område.

Målet är att inom ramen för tillgängliga resurser starta detaljplaneringen utifrån de uppdaterade målen år 2022.

Jarkko Lyytinen och Jenny Hölttä

E5 Söderkulla arbetsplatsområde (fas 2)

Målet med planarbetet är att utveckla ett arbetsplatsområde på ett med hänsyn till trafiken fördelaktigt område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025.

På grund av markägoförhållandena kan det hända att området planläggs i etapper enligt principen om att kommunen i huvudsak planlägger mark som ägs av kommunen.

Målet är att starta planarbetet hösten 2021.

Jani Ylimäki

BOX3 Utvidgning av Box arbetsplatsområde

Målet med planarbetet är att utvidga Box arbetsplatsområde norrut och därmed utöka kommunens arbetsplatsreserv intill goda trafikförbindelser.

Målet är att starta planarbetet år 2024.

Jani Ylimäki

Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Söderkulla, Eriksnäs och Box

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2021	2022	2023	2024	2025	Godkännan- de
S17C	Söderkulla centrum	2020	█ █	█ █	█ █	████		2024
S20	Söderkulla gårds bostadsområde	2019	████████					2022
S22	TP-området Kalkstrandsvägens an- slutning	2023			████████			2024
S26	Lärdomsvägen	2020	████████					2022
S30	Joensuu gård	2021	█ █ █					2022
T6	Östra Tasträsk	2018	████████					2021
M3	Massby Danielsbacka bostadsområde	2018	████████					2021
M5	Massby södra utvidgning	2021		████████				2023
E2	Eriksnäs II	2022		█ █	█ █ █	█		2024
E5	Söderkulla arbetsplatsområde (fas 2)	2021	████████					2023
BOX3	Utvidgning av Box arbetsplatsområde	2024				████████		2026



Målet är att utveckla en trivsammare tätortsbild för Söderkulla centru, där det nya torgområdet skapar en levande helhet med de omgivande affärsbyggnaderna. Illustration © Avarrus arkitektidit Oy.

Tallmo och Bastukärr

Målet är att Tallmo i framtiden är ett småstadsaktigt centrum med mångsidiga funktioner för över 10 000 invånare. Utvecklingen av Tallmo stöder sig på spårtrafiken. Sunt boende, hållbar utveckling och träbyggande är teman för den eftersträvade utvecklingen. Merparten av de nya byggnaderna anvisas i centrum som byggs upp kring den framtida tågstationen. Den mittersta delen framträder som ett klart tätare och urbanare område. De glesare småhusområdena som omger det täta centrumet och bosättningen längre bort bevaras som de landsbygdsliknande områden de är i dag.

Ur samhällsstrukturens synvinkel sett ligger Tallmo centralt och till sina naturförhållanden i fin skogig naturomgivning. Området har redan i dag utmärkta friluftstjänster: vintersporter, golf, ridning och friluftslivet ger möjlighet till ett aktivt och rörligt liv i det fria. Småhusområdet som ska byggas i traditionell stil kommer att sätta prägeln på området i framtiden (TM1). Tallmo ska bli ett slags alpby i miniatyr. I Tallmo har invånarna sina käraste hobbyer inpå knuten: i det småhusdominerade området, som i huvudsak består av trähus, är skidspåren, slalombacken och ridstallen nära. Tallmo har en kuperad och levande natur som erbjuder en särskilt lockande miljö att utöva hobbyer i.



Vyer över framtidens Tallmo. Till vänster idébild av traditionsbyn som byggs vid Blekdalsvägen i Tallmo © Oy Arkkitechdit Lång-Kivilinna & Larikka Arkitekter Ab, 2017 och till höger illustration av den kommande matargatan i planområdet för södra delen av Tallmo centrum © SERUM arkitechdit (numera INARO), 2017.

TM1 Trä-Tallmo

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga ett område som har drag av en traditionell by så, att man flyttar gamla bostads- och ekonomibyggnader i timmer till området eller uppför nya byggnader enligt traditionella metoder och förebilder.

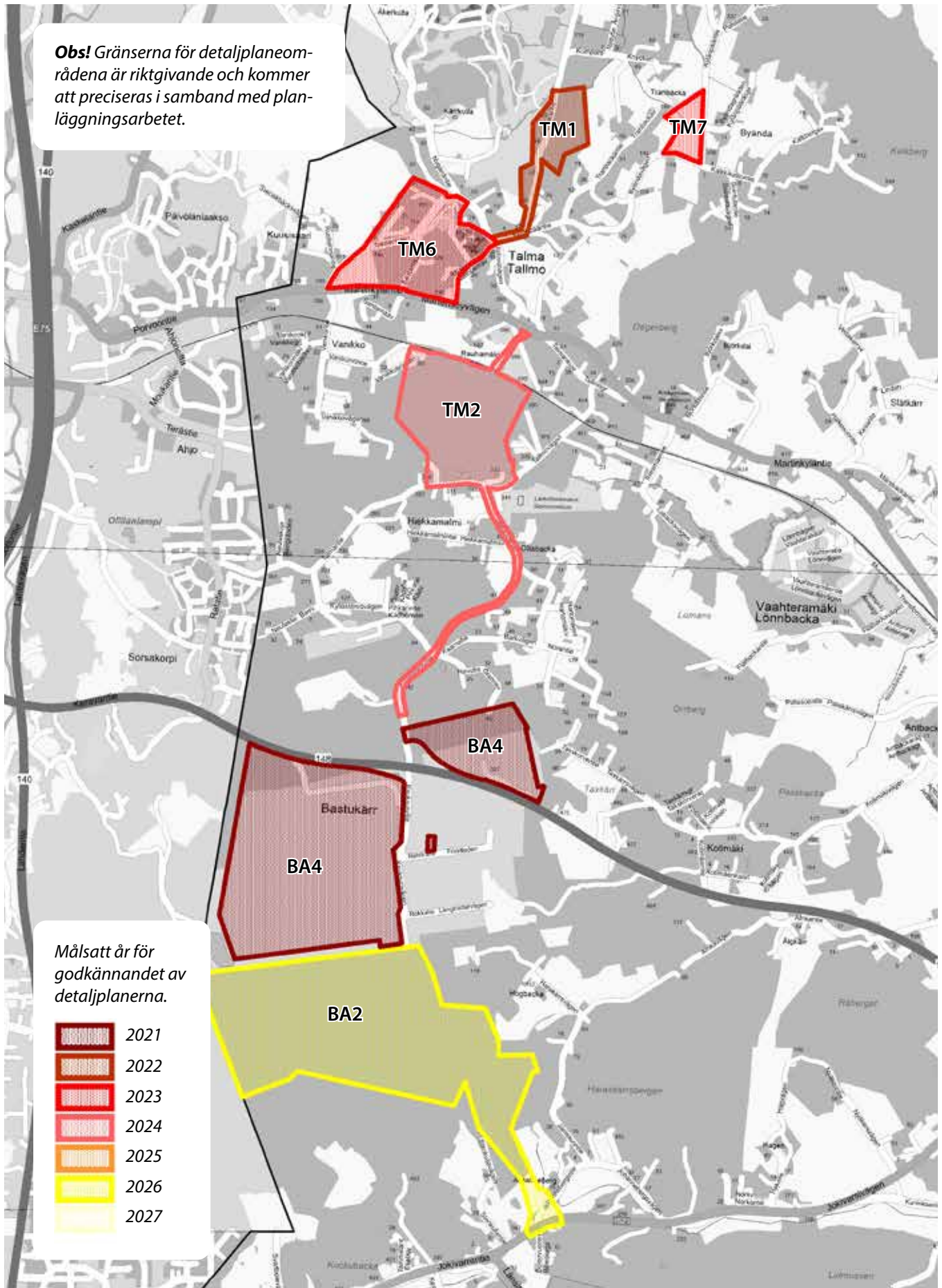
Inom ramen för planarbetet granskas också möjligheterna att, i enlighet med delgeneralplanen för Tallmo, kompletteringsbygga egnahemsstrukturen på de fastigheter som gränsar till den kommunägda marken och Blekdalsvägen. Därtill omfattar planen områdena vid Blekdalsvägen och Byändavägen så att en säker gatuförbindelse kan ordnas från detaljplaneområdet till Talman koulu och daghemmet.

Kommunen har ingått ett avtal med Talonpoikaiskulttuurisäätiö (stiftelsen för allmogekultur) om att främja projektet enligt nämnda principer. Avtalet godkändes på markanvändningssektionens möte 3.12.2019.

Planarbetet kungjordes anhängigt 25.2.2021. Målet är att lägga fram utkastmaterialet offentligt hösten 2021.

Jenny Hölttä

Obs! Gränserna för detaljplaneområdena är riktgivande och kommer att preciseras i samband med planläggningsarbetet.



Detaljplaneprojekt i Tallmo och Bastukärr under programperioden 2021–2025.

TM2 Tallmo centrum, södra delen

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och delgeneralplanen för Tallmo en central del av det framtida tätortscentrumet i Tallmo. Målet är att göra det kommande centrumet i Tallmo till ett mångformigt, tämligen tätt och effektivt byggt bostadsdominerat område för ca 1 600–2 000 invånare nära tågstationen. Vidare möjliggör detaljplanen ett nytt lärocentrum som betjänar hela den växande tätorten samt en huvudmatargata i nordlig-sydlig riktning från Mårtensbyvägen till Kervovägen.

Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 3.6–23.8.2019.

TM2-planprojektet har beträffande läget och planeringsmålen en stark koppling till Kervo–Nickby-planprojektet (som handlar om att starta persontågstrafik mellan Kervo och Nickby) och till den framtida stationen i Tallmo. I anslutning till detta och också delvis på grund av responsen på utkastmaterialet har det uppkommit behov av ytterligare utredningar och planer som bör göras innan planlösningen kan bearbetas vidare till ett planförslag.

Målet är att fortsätta planarbetet år 2022 när utredningen om områdesreserveringar för KeNi-banan är klar.

NN och Suvi Kaski

TM6 Tallmobågen

Den del av planområdet som faller på insidan av Tallmobågen utvecklas i enlighet med delgeneralplanen som ett mångsidigt och ställvis rätt så effektivt bostadsområde som stöder sig på den framtida tågstationen och tätorten. Vidare gör detaljplanen det möjligt att utveckla och utvidga skol- och daghemverksamheterna för den växande tätorten invid och i närheten av de befintliga skol- och daghemstomterna. Området norr om Tallmobågen utvecklas som ett egnahemsdominerat område som kompletterar den befintliga strukturen. Om en del av planarbetet anvisas Tallmobågen som ett gatuområde och tillräckligt utrymme reserveras bl.a. för en gångbana.

Målet är att starta planarbetet hösten 2021.

NN ja Jarkko Lyytinen

TM7 Karlsgårds koloniträdgård

Syftet är att möjliggöra en koloniträdgård som består av ca 50 fristående stugor på den 10 hektar stora fastigheten Karlsgård (753-421-1-122) i Tallmo. Planarbetet baserar på ett planläggningsinitiativ från markägaren. Kommunen och markägaren ska ingå avtal om att starta planläggningen innan planarbetet startar.

Målet är att starta planarbetet i början av 2022. Kommunens planläggare hänvisar markägaren att anlita en konsult att utföra planarbetet.

NN och Suvi Kaski

BA2 Bastukärr II

Planarbetet gör det möjligt att utvidga Bastukärrs logistikområde söderut och genomföra en vägförbindelse från Kervovägen (lv 148) till Jokivarsivägen (lv 1521).

Planutkastet var offentligt framlagt 13.9–12.10.2012. Därefter gjordes en lagenlig MKB-bedömning i området (Ramboll Ab, 2017). Avsikten är att fortsätta planarbetet år 2024 genom att utnyttja och uppdatera tidigare utredningar.

Jani Ylimäki

BA4 Bastukärr, detaljplaneändring 2

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 700 och 706 och syftar till att genom en sammanslagning av kvarter/tomter ändra planlösningen så att den bättre tillgodoser utvecklingsbehoven i området, utan att höja byggrätten. Som en del av planarbetet undersöks behovet av gatuområdet vid Dragkroken och möjligheterna att ta bort det samt möjligheterna att foga ET-området längs Fraktleden, som konstaterats obehövt, till den intilliggande industritomten. Områdets karaktär som ett arbetsplatsområde förblir oförändrat.

Planändringen betraktas som ett planarbete med ringa verkningar och kan godkännas av kommunstyrelsen. Planen bereds direkt som ett planförslag.

Målet är att starta planarbetet sommaren 2021.

Jarkko Lyytinen och Birgitta Smeds

Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Tallmo och Bastukärr.

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2021	2022	2023	2024	2025	Godkännan- de
TM1	Trä-Tallmo	2020	—————					2022
TM2	Tallmo centrum, södra delen	2017	— — —	— — —————				2024
TM6	Tallmobågen	2020		—————				2023
TM7	Karlsgårds koloniträdgård	2022		—————				2023
BA2	Bastukärr II	2011	— — —	— — —	— — —	—————		2026
BA4	Bastukärr, detaljplaneändring 2	2021	—————					2021



Syftet är att utveckla Trä-Tallmo i enlighet med principerna om en traditionell by så, att det är möjligt att till området flytta gamla bostads- eller sidobostadsbyggnader av timmer eller bygga nya hus enligt traditionella metoder och förebilder. Idébild av traditionsbyn längs Blekdalsvägen © Oy Arkkitechdit Lång-Kivilinna & Larikka Arkitekter Ab, 2017.

Parkerade detaljplaneprojekt

Utanför det egentliga planlägningsprogrammet "parkeras" sådana planprojekt som för närvarande av olika skäl betraktas som mindre brådskande. Sådana skäl kan vara att det inte finns finansiering eller andra förutsättningar för att genomföra ett planprojekt t.ex. på grund av efterfrågan, att markpolitiska åtgärder krävs för att ett planprojekt ska kunna föras vidare (t.ex. hur kommunen lyckas med markförvärv), att fördelarna med ett planprojekt inte anses tillräckligt stora i förhållande till den arbetsinsats som krävs, eller att ett planområde ur samhällsstrukturellt perspektiv ligger så avlägset att planläggningen i det blir aktuellt först längre fram i framtiden.

De parkerade projekten har i något skede åtminstone varit inskrivna i planlägningsprogrammet. Vissa planprojekt har fortskridit längre men för närvarande finns det inga förutsättningar för eller behov av att aktivt främja dem.

Nickby

N55 Östanåparken

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att kompletteringsbygga området.

N62 Åkernäs

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att placera arbetsplats- och bostadsfunktioner i området.

N64 Kvarteren 1007 och 1009

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att förtäta och kompletteringsbygga området.

NGx Egnahemstomterna vid Paipisvägen

Ett initiativ om planläggningen i området lämnades in 5.3.2012. Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna till kompletteringsbyggnad av egnahemshus.

H1 Nickby återvinningscentral

Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör byggnader och konstruktioner som krävs för en avfallshanteringsanläggning. Ett syfte är vidare att området i framtiden, när verksamheten kring avfallshantering lagts ner, ska kunna göras till ett arbetsplatsområde. I planerna på högre nivå har området anvisats som ett arbetsplatsområde.

Tallmo

TM4 Hietala

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att anvisa småhusbyggande med tonvikt på egnahemshus.

TM5 Förlängning av Stålvägen

Målet med planarbetet är att anvisa mångsidigt bostadsbyggande i enlighet med delgeneralplanen för Tallmo.

BA5 Bastukärr, utvidgning av norra delen

Målet med planarbetet är att utveckla det trafikmässigt fördelaktiga Bastukärrområdet som en utvidgning av arbetsplatsområdet i enlighet med delgeneralplanen för Tallmo.

Söderkulla

S25 Sibbovikens strand, utvidgning och anslutningsområdet

Målet med planarbetet är att granska möjligheterna att använda det av kommunen ägda markområdet som gränsar till detaljplaneområdet Sibbovikens strand som ett område för flervåningshus samt att göra det möjligt att utveckla och förbättra anslutningsområdet.

S27 Söderkulla centrum, södra delarna

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att utvidga centrumområdet i Söderkulla.

S28 Sandbackavägen, norra delen

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att anvisa flervåningshus i området.

E 4B Hangelbyträskets trädgårdsby

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att anvisa en trädgårdsby med uppskattningsvis 170 arrendetomter på ca 600–1 000 m² vardera jämte stugor och stödtjänster (bl.a. servicebyggnader, gemensam bastu och parkeringsområde).



I Massbyområdet i Söderkulla bebyggs i framtiden ett egnahemsbetonat bostadsområde. Gatubildsvisualisering från området © Lundén Architecture Company.

Stranddetaljplaner

En detaljplan som i första hand handlar om fritidsboende i ett strandområde kallas stranddetaljplan. I en stranddetaljplan ges detaljerade bestämmelser om hur fritidsboende och annan områdesanvändning ska samordnas i området. Stranddetaljplaner är den enda formen av planläggning som markägare kan låta utarbeta. Innan arbetet med stranddetaljplanen inleds ska markägaren

vara i kontakt med kommunen (MBL 74 S). Även kommuner kan utarbeta stranddetaljplaner. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen, men stranddetaljplaner medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Kommunen godkänner stranddetaljplaner.



Stranddetaljplaneobjekten. Planobjektens avgränsningar är riktgivande och kommer att preciseras under planarbetets gång.

RA6 Löparö

I planområdet undersöks möjligheterna att ändra stranddetaljplanen så att den bättre tillgodoser dagens behov av fritidsbostäder.

Ahlman Arkkitechdit Arkitekter
Marcus Ahlman, puh. 020 757 9915
marcus(at)ahlmanark.fi

RA7 Norrkullalandet

Syftet med planändringen är att göra det möjligt att utveckla användningen för turism och rekreation på ön.

Planarbetet kungjordes anhängigt 29.5.2019. Utkastmaterialet var framlagt 5.3–6.4.2020.

Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
arkitekt Juhani Aalto, tfn 0400 997 597
arkitekt Anne Malve, tfn 045 806 3988
fornamn.efternamn@arkja.fi

Kontaktuppgifter

Markanvändningssektionen

Kommunstyrelsen har en markanvändningssektion som består av sju medlemmar. Markanvändningssektionen har hand om ärenden som gäller kommunens markpolitik och planering av markanvändningen.

Juhani Rantala (Saml.), ordförande
Maria Liljeström (SFP), vice ordförande
Henrik Möller (SFP), medlem
Mia Wikström (SFP), medlem
Kjell Grönqvist (SDP), medlem
Mari Viita (Saml.), medlem
Lauri Kajander (Gröna), medlem
Tim Kankfelt (SFP), kommunstyrelsens representant

Förvaltningssekreterare Paulina Maja är sektionens sekreterare.

Utvecklings- och planläggningscentralen

Utvecklings- och planläggningscentralen arbetar som en strategisk beredningsenhet som är direkt underordnad kommunstyrelsen och kommundirektören. Centralen leds av utvecklingsdirektören.

Till centralens uppgifter hör att skapa särskilda program, långsiktig planering, frågor i anslutning till turism och näringar, frågor som rör utvecklingen av sysselsättningen i kommunen, kollektivtrafik, planläggning, markanvändning, tomtförsäljning, fastighetsbildning och mätning.

Aktuella kontaktuppgifter finns på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/utvecklings-och-planlaggningscentralen-kontaktuppgifter

Telefonväxel: 09 2353 6000
Personliga e-postadresser i formen:
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Du kan också kontakta oss tryggt dygnet runt via kommunens kanal Mina tjänster (finns upptill på ingångssidan till kommunens webbplats).

Inlämnande av åsikter och anmärkningar som gäller planer

Åsikter och anmärkningar som framförs under planernas framläggningstider ska lämnas in till kommunens registratur: Per e-post till adressen registrering@sibbo.fi eller per brev till Sibbo kommun, Registratur, PB 7, 04131 SIBBO. Ange planprojektets namn på rubrikraden i e-postmeddelandet eller på kuvertet.





UPPGIFTER OM PUBLIKATIONEN

Utgivare: Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen

Text: Suvi Kaski, Pirjo Sirén, Elina Duréault, Jarkko Lyytinen, Dan Tallberg, Eva Lodenius, Pieta Kupiainen och Dennis Söderholm

Planobjektskartor och diagram: Birgitta Smeds, Suvi Kaski och Pieta Kupiainen

Bilder: Sibbo kommun

Layout och redigering: Suvi Kaski

Framsidas illustrationsbild: Gatuvy från planområdet för Östra Tasträsk © MUUAN Oy.