

# Planläggningsöversikt 2022



Innehåller planläggningsprogrammet för 2022–2024



# Innehåll

Förord .....	3
Planläggningsöversikt 2022 .....	4
Tillräckligheten hos de tomter som reserverats för boende .....	5
Sibbo har på senare år varit en av de snabbast växande kommunerna i Finland .....	6
Plansystemet .....	8
Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	8
Generalplanen är ett viktigt verktyg när kommunen planerar områdesanvändningen .....	10
Planläggningens förlopp .....	11
Planer som godkändes och/eller trädde i kraft under året (2021–2022) .....	14
Från planläggning till genomförande .....	15
Byggförbud och åtgärdsbegränsningar .....	16
Byggnadsordning .....	16
Områden i behov av planering .....	17
En fungerande och välavvägd markpolitik är en del av hållbar kommunplanering .....	18
Planering över kommungränserna .....	19
Planläggningsprogram 2022-2024 .....	22
Utgångspunkter .....	23
Mål .....	24
Generalplanering .....	26
Detaljplanering .....	30
Parkerade detaljplaneprojekt .....	47
Kontaktuppgifter .....	49

# Förord

**P**lanläggningsöversikten, som utarbetas årligen, är en översikt av aktuella utvecklingsprojekt inom markanvändningen i Sibbo. Planläggningsöversikten omfattar ett planläggningsprogram för de närmaste åren. 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, 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** är ett arbetsprogram för de närmaste åren. I programmet behandlas insatsområdena och de viktigaste uppgifterna för planeringen och planläggningen under de närmaste åren. Planläggningsprogrammet utarbetas för de följande tre åren och sammanfaller därmed med granskningsperioden för budgeten. I regel uppdateras planläggningsprogrammet varje år.

Programdelen innehåller korta beskrivningar av pågående general- och detaljplaneprojekt, general- och detaljplaneprojekt som kommer att inledas under programperioden

(2022–2024) och andra planeringsprojekt inom planläggningen samt en uppskattning av tidtabellen för hur de kommer att fortskrida. Det exakta innehållet i planläggningsprojekten fastställs vid utarbetandet av varje enskild plan, inte i planläggningsprogrammet. Prioriteringen och tajmningen av olika planläggningsprojekt grundar sig på en prövning av hur behövliga de är generellt sätt, hur man ska svara på de strategiska målen, den markpolitiska beredskapen att föra en plan vidare, planernas inbördes angelägenhetsordning samt de tillgängliga resurserna för planläggningen. De tidtabeller som föreslagits för beredningen ska betraktas som målsatta tidtabeller eftersom vi i det här skedet inte känner till alla faktorer som kommer att påverka projekten. I Sibbo behövs klart fler planer än vad planläggarna har möjlighet att utarbeta inom ramen för resurserna. Därför har vi varit tvungna att liksom tidigare år "parkera" en del planprojekt för att invänta att resurser frigörs från mer brådskande planarbeten.

Planläggningsprogrammet bidrar till verkställandet av kommunens strategi. I fråga om generalplanering är det viktigaste projektet under programperioden att uppdatera den kommunomfattande generalplanen i enlighet med den kommande strategin. Dessutom syftar utarbetandet av delgeneralplaner för byarna att i enlighet med den gällande generalplanen bidra till livskraften och utvecklingsmöjligheterna i byarna. Under programperioden 2022–2024 är målet att färdigställa delgeneralplanen för Norra Paipis (G26) och därefter generalplanen för Gumbostrand–Västerskog–Hitå (G27). Genom planläggningen förbättras livskraften i byarna också indirekt i och med ombesörjandet av ett tillräckligt utbud av bostadstomter i tätorterna, varvid äldre invånare har möjlighet att flytta närmare servicen och barnfamiljer har möjlighet att i stället flytta till egnahemshus i byarna.

Ett centralt mål för detaljplaneringen är att möjliggöra tillväxten enligt kommunstrategin genom att producera en mångsidig planreserv som tillgodoser olika boendebehov i de tre tätorterna i generalplanen. I enlighet med den nya strategin prioriterar Nickby och Söderkulla särskilt detaljplaneprojekt som utökar tomtreserven för egnahemshus och småhus och som gör att man kan svara på den växande efterfrågan på småhusbostäder. Exempelvis är avsikten att detaljplaneprojektet för östra sidan av Dalkärrsvägen ska föras fram snabbare än planerat. Likaså har detaljplanen för Hietala i Tallmo, som tidigare var parkerad, aktiverats i planläggningsprogrammet för att möjliggöra mer småhusbostäder i området. Med tanke på ett mångsidigt tomtutbud ser vi också över planreserven för höghustomter. I planläggningsprogrammet har vi också beaktat behoven av att utveckla centrumen och serviceutbudet i dem. Utifrån de planläggningsinitiativ som inkommit under året har två nya projekt lagts fram för att främja utvecklingen av Nickby tätortscentrum och förbättra höghusreserven.

Förutom att öka tomtreserven för bostäder har det vid utarbetandet av planläggningsprogrammet ansetts viktigt att öka antalet företag och självförsörjningen på arbetsplatser och service. Därför planläggs nya företags- och arbetsplatsområden på trafikmässigt fördelaktiga platser i centrumen och längs stora trafikleder, främst i anslutning till befintliga arbetsplatskoncentrationer.

Mer information om utvecklingen och planläggningen inom kommunen och om planläggningsobjekten finns på kommunens webbplats [www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi) -> Planläggning och utveckling.

*Utvecklings- och planläggningscentralen 24.5.2022*

## Läs mer här



# Planläggningsöversikt 2022

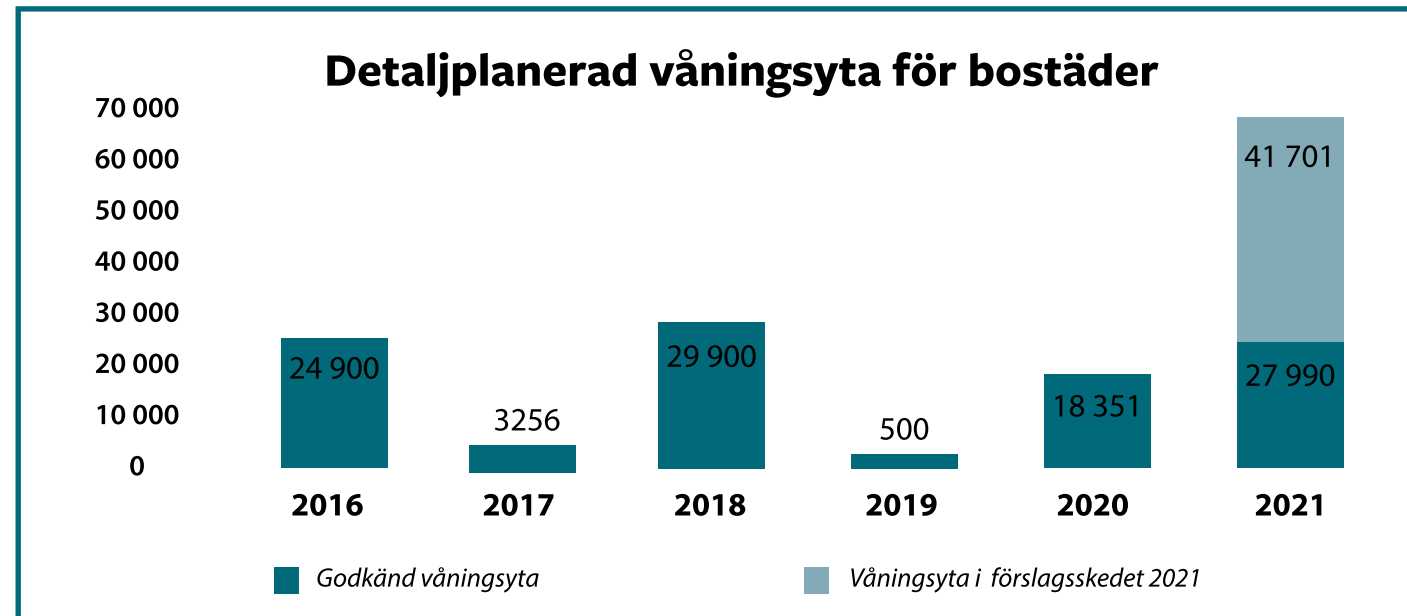
Planläggningsöversikten är en översikt som sammanställs varje år över de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och landskapsförbundet. Om upprättandet av planläggningsöversikter bestäms i 7 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL). Ett syfte med planläggningsöversikten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





# Tillräckligheten hos de tomter som reserverats för boende

Planreserven för boende skapar förutsättningar för verkställandet av kommunens tillväxtstrategi. Under fullmäktigeperioden 2022–2025 är målet för befolkningstillväxten enligt strategiutkastet cirka 500 personer per år. Det förutsätter en ny planreserv för boende på minst 25 000 vy-m<sup>2</sup> årligen. I enlighet med strategiutkastet är målet att öka planreserven för cirka 800 invånare under fullmäktigeperioden 2022–2025. Det motsvarar ny planreserv för bostäder på cirka 40 000 vy-m<sup>2</sup> varje år. I strategiutkastet är dessutom ett mål att utöka planreserven för mångsidigt boende (småhus och höghus) till cirka två år både i Nickby och i Söderkulla.



Diagrammet visar den godkända detaljplanerade våningsytan för bostäder (vy-m<sup>2</sup>) 2016–2021 samt för år 2021 även våningsytan för bostäder i de detaljplaner som nått förslagsskedet.

Genom en tillräcklig planreserv för boende skapas 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 ett mål att styra merparten av tillväxten i regionen mot områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken och den befintliga samhällsstrukturen. Enligt MBT-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-m<sup>2</sup> planläggs varje år.

År 2021 godkändes sammanlagt 27 990 kvadratmeter detaljplanerad våningsyta i Sibbo. På det hela taget utgör

den detaljplanerade tomtreserven för bostadsproduktion i Sibbo för närvarande uppskattningsvis 200 000 vy-m<sup>2</sup>. Denna lagkraftvunna planreserv för bostadsbyggande gör det möjligt att producera uppskattningsvis 2 700 bostäder (med rymlig boarea, i genomsnitt 75 vy-m<sup>2</sup>/bostad). Merparten av den nuvarande planreserven för boende består av tomter för höghusbostäder (cirka: 154 000 vy-m<sup>2</sup>; även en del av detta kan genomföras som småhusbostäder inom ramen för planbeteckningen) framför allt i Hassellunden och Stenkulla i Söderkulla samt i Ådalen i Nickby. För närvarande utgör kommunens tomtreserv för småhus ca 55 000 vy-m<sup>2</sup> 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 sidan [www.sipoo.fi/sv/byggande/tomter](http://www.sipoo.fi/sv/byggande/tomter)



Illustration: Sibbo kommuns strategi

## Sibbo har på senare år varit en av de snabbast växande kommunerna i Finland

**S**ibbo har på senare år varit bland de kommuner i Finland som redovisar den relativt kraftigaste tillväxten. Kommunen har vuxit med 1,7 procent i snitt varje år under perioden 2010–2020. I slutet av 2010-talet var tillväxten som starkast och då låg takten på över 2 procent under flera år.

Ökningen i antalet invånare har under de senaste årtiondena främst grundat sig på ett inhemskt inflyttningsöverskott. Kommunens nettoflyttningsrörelse var under åren 2016–2020 i medeltal 400 invånare per år. Kranskommuner kring stora städer, som Sibbo, är ofta populära bland barnfamiljer. Till Sibbo har särskilt barnfamiljer flyttat från Helsingfors och Vanda. Nya invånare har också kommit från Kervo, Borgå och Esbo.

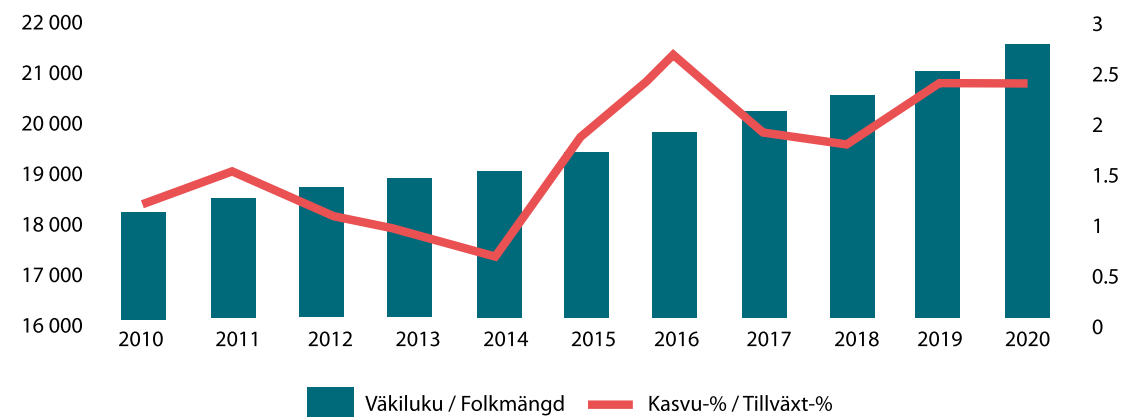
Granskat per åldersgrupp har kommunen fått nya invånare särskilt i grupperna 25–44-åringar samt 0–14-åriga barn. I gruppen över 75 år har också fler flyttat till Sibbo än från Sibbo. Utflyttningsöverskottet är störst bland 15–24-åriga ungdomar i studieålder. Därtill redovisar Sibbo ett litet utflyttningsöverskott i gruppen 55–74-åringar.

I befolkningsutvecklingen i Sibbo kan man se några trender som gäller hela landet: Andelen äldre personer av befolkningen har ökat medan andelen arbetsföra och barn har minskat. Att andelen invånare under skolåldern har minskat förklaras med att nativiteten/den totala fertiliteten (= det kylmässiga antalet barn som kvinnor föder under sin livstid) har sjunkit i hela landet. Särskilt i tillväxtcentrumen med omgivning förklaras minskningen i antalet barn under skolåldern också med att höghusbyggandets omfattning har ökat i förhållande till småhusproduktionen. Fördelningen mellan olika bostadsenheter i höghus skiljer sig från fördelningen i småhus såtillvida att barnfamiljerna företräder en klart större andel av småhusboendet.

Det förutspås att befolkningen kommer att öka fortsatt livligt i Sibbo även under de kommande åren. Detta är något som kommunen också siktar på genom egna åtgärder. I enlighet med kommunens befolkningsprognos kommer befolkningen att öka i alla åldersklasser under det kommande årtiondet men relativt mest i gruppen över 65 år. Det förutspås att andelen kommer att minska relativt sett. Antalet unga i skolåldern (7–15-åringar) väntas sjunka något från år 2020 till år 2030. Däremot förutspås att minskningen i antalet barn i daghemsålder (0–6 år) kommer att bromsas upp allteftersom småhusbyggandet ökar och att denna åldersgrupps relativa andel till och med kommer att öka något under de närmaste årtiondena.



## Sibbo invånarantal och tillväxtprocent





# Plansystemet

**M**arkanvändnings- och bygglagen (MBL), som trädde i kraft i början av år 2000, reglerar systemet för planeringen av markanvändningen. I Finland har vi ett hierarkiskt planläggningssystem som innebär att en mer allmän 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 markanvändningen 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 markanvändningen

De av statsrådet godkända riksomfattande målen för markanvändningen (RMO) är en del av det lagstadgade styrsystemet för markanvändningen. Det primära syftet med de riksomfattande målen för markanvändningen 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 markanvändningen 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 markanvändningen trädde i kraft 1 april 2018.

## Landskapsplan

Landskapsplanen är en översiktlig plan för användningen av olika områden i landskapet. I landskapsplanen presenteras principerna för markanvändningen och områden som är nödvändiga för utvecklandet av landskapet. Landskapsplanen styr utarbetandet av general- och detaljplaner. Den förmedlar också de riksomfattande målen för markanvändningen 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, bygg rätt, byggnadernas storlek och placering samt parkeringsarrangemang. Detaljplanerna har en direkt styrande effekt på byggandet. Kommunen utarbetar och godkänner detaljplaner.

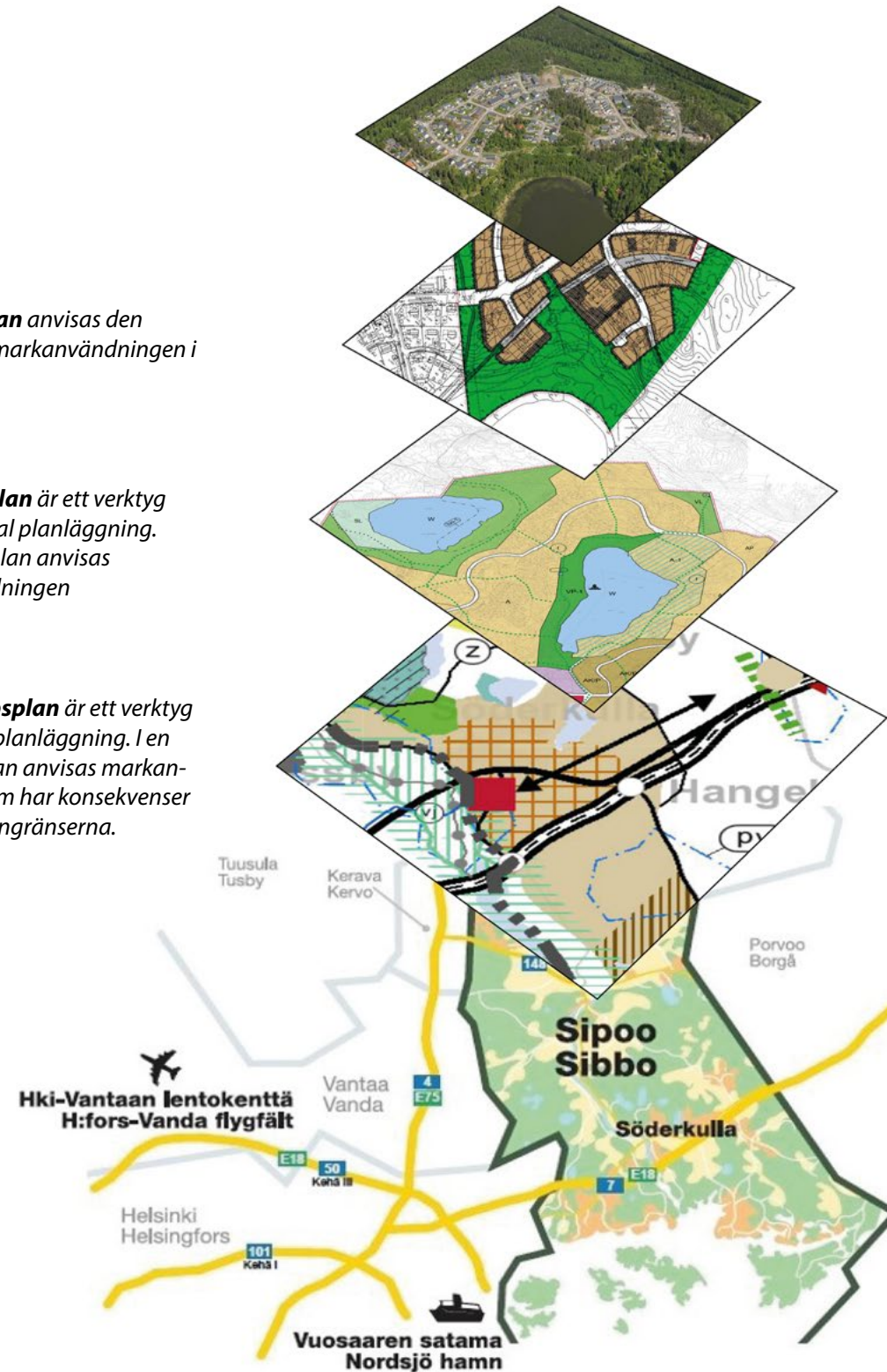
## Stranddetaljplan

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 stranddetaljplanen 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.

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.

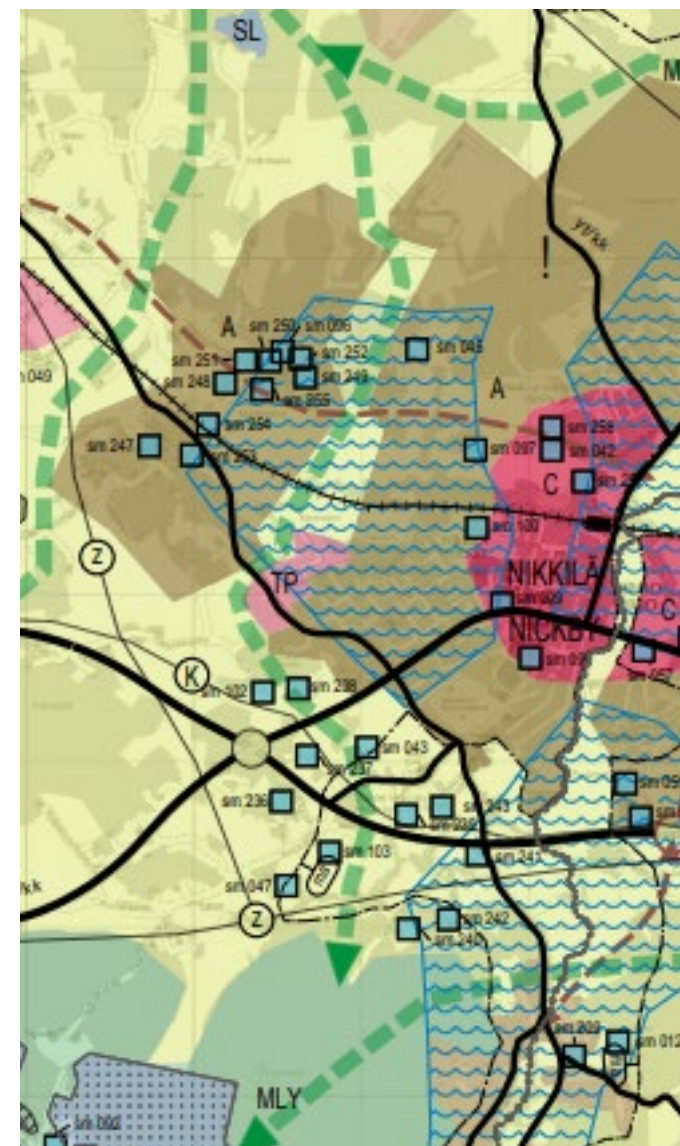
En **landskapsplan** är ett verktyg för regional planläggning. I en landskapsplan anvisas markanvändning som har konsekvenser över kommungränserna.



# Generalplanen är ett viktigt verktyg när kommunen planerar områdesanvändningen

**G**eneralplanen är ett viktigt verktyg när kommunen planerar områdesanvändningen. Generalplanen är i nyckelposition när kommunens strategi ska verkställas och de centrala utvecklingsprinciperna konkretiseras. Generalplanen tar kommunens strategiska mål till planeringen av markanvändningen och styr också via planläggningen på lägre nivå det praktiska genomförandet av planerna med fokus på framtiden. Det är ofta bra att skapa en strategisk helhetsbild av områdesanvändningen och heltäckande generalplaner som omfattar en hel kommun eller stad erbjuder ett bra tillfälle till detta. I vår föränderliga värld bör en generalplan å ena sidan inte vara ett alltför statiskt styrmedel, utan den bör kunna svara på annorlunda och ibland också överraskande utmaningar. Därför har utarbetandet av generalplaner i många kommuner och städer styrts i en allt mer strategisk riktning på senare tid. Exempelvis håller man på att övergå från traditionella framställningssätt med generalplaner som innehåller områdesreserveringar till ett rut- eller pixelbaserat framställningssätt. Likaså blir det vanligare med rullande tidtabeller för generalplanerna, med andra ord att en plan eller delar av den uppdateras varje fullmäktigeperiod. Vid tillämpningen av ovan nämnda metoder i generalplaneringen är målet att kommunens strategiska planering ska kunna reagera snabbare i en snabbt föränderlig omvärld.

Generalplaneringen är en fortlöpande, interaktiv process där man ofta återkommer till samma eller liknande frågor. Det ger möjlighet att ändra eller uppdatera tidigare riktlinjer vid behov eller att göra dem mer exakta. Det är också enklare att acceptera att en fråga lämnas öppen när man vet att man kommer att återkomma till den. I en strategisk och temavis generalplaneprocess kan debatten och resurserna inpassas effektivt till aktuella ämnen eller ämnesområden. Digitaliseringens fortsatta framfart och en datamodellbaserad granskning av planeringen och byggandet ställer nya och intressanta krav på generalplaneringen.



Läs mer **här**

# Planläggningens förlopp

*När och hur kan du påverka?*

**P**lanläggning 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 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.

## 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. Som en del av behandlingen av planlägningsprogrammet bestämmer kommunstyrelsen varje år vilka 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.



# 1. 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/](http://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/detaljplanering/) eller [www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/generalplanlaggning/](http://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/generalplanlaggning/)) samt vid SibbolInfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och beträffande planerna för Södra Sibbo även vid SibbolInfo 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 SibbolInfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid SibbolInfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

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

# 2. 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 alterna-

tiva 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 SibbolInfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid SibbolInfo 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.

# 3. 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 SibbolInfo

Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid SibbolInfo 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](mailto:registrering@sibbo.fi) eller Sibbo kommun, Registratur, PB, 04131 SBBO.

# 4. 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 SibbolInfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna för Södra Sibbo även vid SibbolInfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

Läs mer här



## Planlägningsprocess

### 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).

### Förslagskedet

- 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 besvara sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol. Vid ändringar av detaljplaner som är ringa till sina verkningar är besvärshöjden begränsad (MBL 191 §).

## 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 [dinasikt.fi](http://dinasikt.fi).



Fotograf: Sami Lamberg, Kapina Oy

## Planer som godkändes och/ eller trädde i kraft under året (2021–2022)

### M4 Massby värmecentral

Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgas-drivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. På området finns redan Kervo Energis elstation. Detaljplanen trädde i kraft 17.6.2021.

### S17E Korsningen mellan Söderkullavägen, Nya Borgåvägen och Eriksnåsvägen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en rondell i korsningen. Rondellen gör trafiken i korsningen smidigare, minskar köbildningen under rusningstimmarna och förbättrar trafik-säkerheten. Korsningen ingår i en specialtransportrutt, varför rondellen görs överkörbar. Bygandet av rondellen påbörjas år 2022. Detaljplanen trädde i kraft 29.7.2021.

### N49 Kvarter 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostadshus på före detta busstationens område i Nickby. Samtidigt granskas markanvändningen i grannkvarteren och skydds-beteckningarna för värdefulla byggnader.

Detaljplanen trädde i kraft 2.12.2021.

### N60 Genstigen

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga höghus och radhus i omedelbar närhet av Nickby centrum. Detaljplanen trädde i kraft 31.3.2022.

### B17 Majvik 1 detaljplan, jordbruksområden

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla näringsverksamheten vid Majvik gård och Svartviks trädgård och bostadsbyggandet i anslutning till dem. Detaljplanen trädde i kraft 10.2.2022.

### M2 Massby ridcentrum

Detaljplanen gör det möjligt att utvidga det nuvarande ridcentrumet samt uppföra några nya egnahemshus i området. Fullmäktige godkände detaljplanen 15.11.2021. Närings-, trafik- och miljöcentralen har lämnat rättelseuppmaning om godkännandet av planen. Fullmäktige har genom sitt beslut 16.5.2022 godkänt på nytt den korrigerade detaljplanen för Detaljplaneändringen för M2 Massby ridcentrum efter NTM-centralens begäran om justering.

### RA4 Krokholmen, ändring av stranddetaljplan

Planändringen gör det möjligt att genomföra två fritidsbyggnadsplatser med egen strand. Ändringen av stranddetaljplanen trädde i kraft 12.5.2021.

### RA7 Norrkullalandet

Planändringen gör det möjligt att utveckla turismen och rekreationsbruket på ön. Ändringen av stranddetaljplanen trädde i kraft 10.2.2022.

### KR3 Planstomme för Nickby

Planstommen konkretiserar målen i utvecklingsbilden för Nickby (godkänd av markanvändningssektionen 11.5.2016) och ger en helhetsbild av den framtida markanvändningen som stöd för detaljplaneringen. 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.

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

Markanvändningssektionen föreslog 16.3.2022 att kommunstyrelsen ska godkänna planstommelösningen korrigerad med smärre ändringar utifrån den erhållna responsen. Kommunstyrelsen godkände planstommen för Nickby 11.4.2022.

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

## Planläggningsinitiativ som lämnades in år 2021

### Detaljplaneändring:

Outbrutet område (EV-område) av fastigheten 753-433-0006-0295, Storören. Målet är att ändra EV-området i detaljplanen till ett kvartersområde för fristående småhus som en del av nuvarande kvarter nr 250.

K2029 T1, Nickby. Målet är att ändra detaljplanen så att det blir möjligt att uppföra en bostads- och affärsbyggnad t.ex. i fem våningar som ersätter den nuvarande affärsbyggnaden.

K1001 T4, Nickby. Målet är att ändra detaljplanen så att det blir möjligt att uppföra en bostads- och affärsbyggnad som ersätter den nuvarande affärsbyggnaden.

### Detaljplan:

Fastigheten Mosabacka (715-419-9-128), Västerskog. Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör ett byalikt småhusboende för seniorer på fastigheten.



# Från planläggning till genomförande

**D**etaljplaner utarbetas med utgångspunkt i den lagakraftvunna planen Generalplan för Sibbo 2025, främst i 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 avloppsnätet 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.

*I enlighet med strategiutkastet för fullmäktigeperioden 2022–2025 byggs hälften av bostäderna i småhus. I och med att ungefär fyra gånger fler tomter överläts för småhus jämfört med år 2021 och tidigare år finns beredskap att även tillgodose de nya resursbehov som krävs för genomförandet. Att tomter överläts fyrfaldigt förutsätter en ökning i resurserna för markanvändningsingenjörer, lantmätare, investeringar i kommunalteknik samt byggnadstillsynen.*



## 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.

Läs mer här

## Byggförbud och åtgärdsbegränsningar

**K**ommunen 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 byggnadstryck 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 åtgärdsstillstånd 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 marktäktslagen.

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

### Sibbesborg 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 t.o.m. 12.12.2022.

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 besvärshandlingen 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 på adressen [www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/byggforbud/](http://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/byggforbud/)

## Byggnadsordning

**B**yggnadsordningen 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.).

Fullmäktige godkände ändringen i byggnadsordningen 14.6.2021. Ändringen syftar i första hand till att komplettera den gällande byggnadsordningen med en ny bestämmelse om sidobostäder som beaktar Helsingfors förvaltningsdomstols och Högsta förvaltningsdomstolens motiveringar i ärendet. Besvär har anförts över beslutet om att godkänna byggnadsordningen.

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/](http://www.sipoo.fi/sv/tjanst/byggnadsordningen/)



## Områden i behov av planering

**H**ela 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.



# En fungerande och välavvägd markpolitik är en del av hållbar kommunplanering

**M**arkpolitiken 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 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 samt genom utnyttjande av förköpsrätt och inlösning. Enligt markanvändnings- och bygglagen är markägaren skyldig att utan ersättning överlåta gatuområdena enligt den första detaljplanen till kommunen genom en fastighetsförrättning (allmän styckning av området). Sibbo kommun har beredskap att lösa in allmänna områden i detaljplaner i sin ägo.

Man kan komma överens om detaljplanering av privatägd mark om det handlar om ett projekt som stöder utvecklingen i centrum, ett projekt som stöder företagsverksamhet eller ett projekt som gör det möjligt att genomföra ett vidsträckt egnahemsområde. I sådana

projekt ansvarar markägaren för alla kostnader i anslutning till utarbetandet av planen, och om betalningen av dessa kostnader avtalas i avtalet mellan kommunen och markägaren om att starta detaljplanering. 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. I planprojekt där planer utarbetas på privat mark utarbetas alltid ett markanvändningsavtal där man kommer överens om hur markägaren deltar i kostnaderna för samhällsbyggandet.

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. I samband med tomtöverlåtelser styr kommunen fördelningen av lägenhetstyper inom bostadsprojekt i bolagsform. Kommunen strävar efter att möjliggöra flera olika sätt att besitta bostäder i de olika områdena.

Sibbo kommun främjar genomförandet av överlåtna detaljplanetomter genom en byggnadsförpliktelse med tillhörande avtalsvite som skrivs in i överlåtelsehandling. 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. Avsikten är att under år 2022 uppdatera de markpolitiska riktlinjerna tillsammans med riktlinjerna för bostadspolitikerna så att de bättre motsvarar kommunens strategiska mål och utvecklingsbehov.





# Planering över kommungränserna

## 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 lagkraftvunnen generalplan, men den fungerar som vägledning om generalplanen ändras.

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

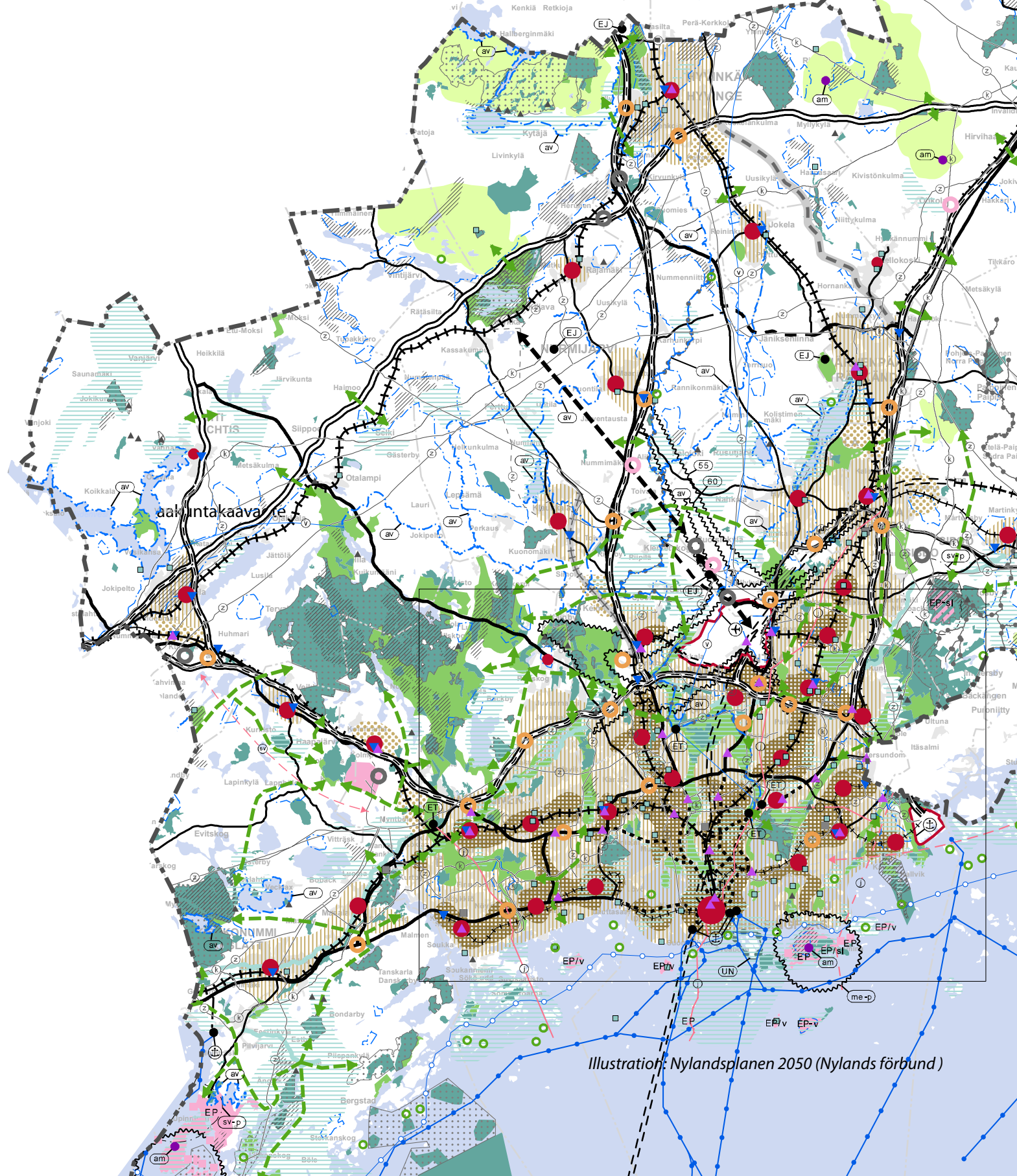


Illustration: Nylandsplanen 2050 (Nylands förbund)

## Nylandsplanen 2050

Nylandsplanen 2050 är en ny helhet av landskapsplaner som består av tre planer med rättsverkningar: Helsingforsregionens, Västra Nylands och Östra Nylands etapplandskapsplaner. De regionala planerna bottenar i en strategisk strukturöversikt utan rättsverkningar som omfattar hela Nyland. I planhelheten ingår hela landskapet Nyland bortsett från Östersundomområdet som sträcker sig ut över delar av Helsingfors, Sibbo och Vanda.

Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Genom att planhelheten har trätt i kraft ersätter den de landskapsplaner som förut gällt i Nyland med undantag för landskapsplanen för Östersundomområdet, vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 samt de beteckningar och bestämmelser som förblir i kraft enligt förvaltningsdomstolens beslut.

Förvaltningsdomstolen upphävde utifrån besvär som hade anförts av naturskydds föreningar besluten om godkännande av landskapsplanerna till den del som man med planlösningarna hade haft för avsikt att upphäva beteckningar för Natura 2000-områden och för naturskyddsområden i etapplandskapsplan 4. Små områden av Natura-områdena och naturskyddsbeteckningarna i sin helhet förblir i kraft av etapplandskapsplan 4.

Därutöver upphävde förvaltningsdomstolen den del av en planbestämmelse för utvecklingszoner för tätortsfunktioner som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln annorstädes än i huvudstadsregionen. I landskapsplanen hade det bestämts att bara en stor detaljhandelsenhet på minst 10 000 kvadratmeter våningsyta skulle innebära regionala konsekvenser i dessa områden.

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade i ett handläggningsbeslut att 15 st. fortsatta besvär i anslutning till

Nylandsplanen 2050, inkl. besvären från Nylands förbund, kommer att tas upp till behandling. Trots yrkanden i besvären utfärdade högsta förvaltningsdomstolen inget nytt verkställighetsbeslut, utan Nylandsplanen som helhet är i huvudsak i kraft, bortsett från de delar som Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde i september 2021. Planerna vinner laga kraft först när besvärsprocessen är över.

Läs mer: <https://uudenmaanliitto.fi/sv/plan-lagging-och-trafik/landskapsplanerna/nylandsplanen-2050/>

**Etapplandskapsplan 4** för Nyland täcker hela Nyland förutom Östersundomområdet. Landskapsplanen vann laga kraft efter högsta förvaltningsdomstolens beslut i maj 2020.

I och med att Nylandsplanen som helhet i huvudsak har trätt i kraft kvarstår av etapplandskapsplan 4 en vindkraftslösning som omfattar fyra för vindkraftsproduktion lämpliga områden i Borgå, Lovisa och Lapträsk. Planeringsrekommendationen om lokal vindkraft (under 10 kraftverk) som hör samman med planlösningen förblir också delvis i kraft.

I kraft förblir också små områden av Natura-nätverket och beteckningarna för naturskyddsområden i sin helhet (utöver de skyddsområdesbeteckningar som anvisats i Nylandsplanen 2050 som en helhet). Processen för ändringssökande i anslutning till skydds- och Natura 2000-områdena i etapplandskapsplan 4 pågår emellertid fortfarande i samband med domstolsförhandlingen om Nylandsplanen som en helhet.

Läs mer: <https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/planlaggning-och-trafik/>

**Etapplandskapsplan 2** för Nyland, Östersundomområdet, omfattar ett område som sträcker sig från

Östersundom i Helsingfors till Söderkulla i Sibbo samt en del av Västersundom i Vanda. Landskapsplanen vann laga kraft efter högsta förvaltningsdomstolens beslut i maj 2021.

I planen behandlas alla centrala ämnesområden som hänför sig till region- och samhällsstrukturen och planen är en del av etapplandskapsplan 2 för Nyland. Östersundomområdet ingår inte i Helsingforsregionens etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen.

Läs mer: <https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/planlaggning-och-trafik/>

## 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).



Beredningen av MBT 2023-planen inleddes år 2020. MBT 2023-planen är en strategisk regional plan på medellång sikt med 2040 som mållår. I planen, som

kommer att färdigställas 2023 ingår placeringen av markanvändningen (M), bostadsproduktionen (B) och utvecklingsåtgärder för ett trafiksystem som omfattar alla färdsätt (T) fram till år 2040. MBT 2023-planen uppdaterar och reviderar innehållet och målen i MBT 2019-planen med beaktande av förändringarna i omvärlden. MBT 2023-planen ger utgångspunkter för MBT-avtalet mellan staten och kommunerna, där man avtalar mer ingående om de närmaste årens åtgärder inom markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen. Version 1 av den nya MBT-planen godkändes på MBT-delegationens och HLJ-kommitténs gemensamma möte 4.3.2022. Visionen och målen hade antagits gemensamt och utgjorde underlaget för planen.

Mer information om MBT-samarbetet och -planen: [https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/2017-06-20\\_mal\\_yleiskalvosarja\\_ruotsi\\_pdf.pdf](https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/2017-06-20_mal_yleiskalvosarja_ruotsi_pdf.pdf) och <https://www.helsingforsregionen.fi/hs/sv/samarbete/samarbete-om-markanvandning-boende-och-trafik/>

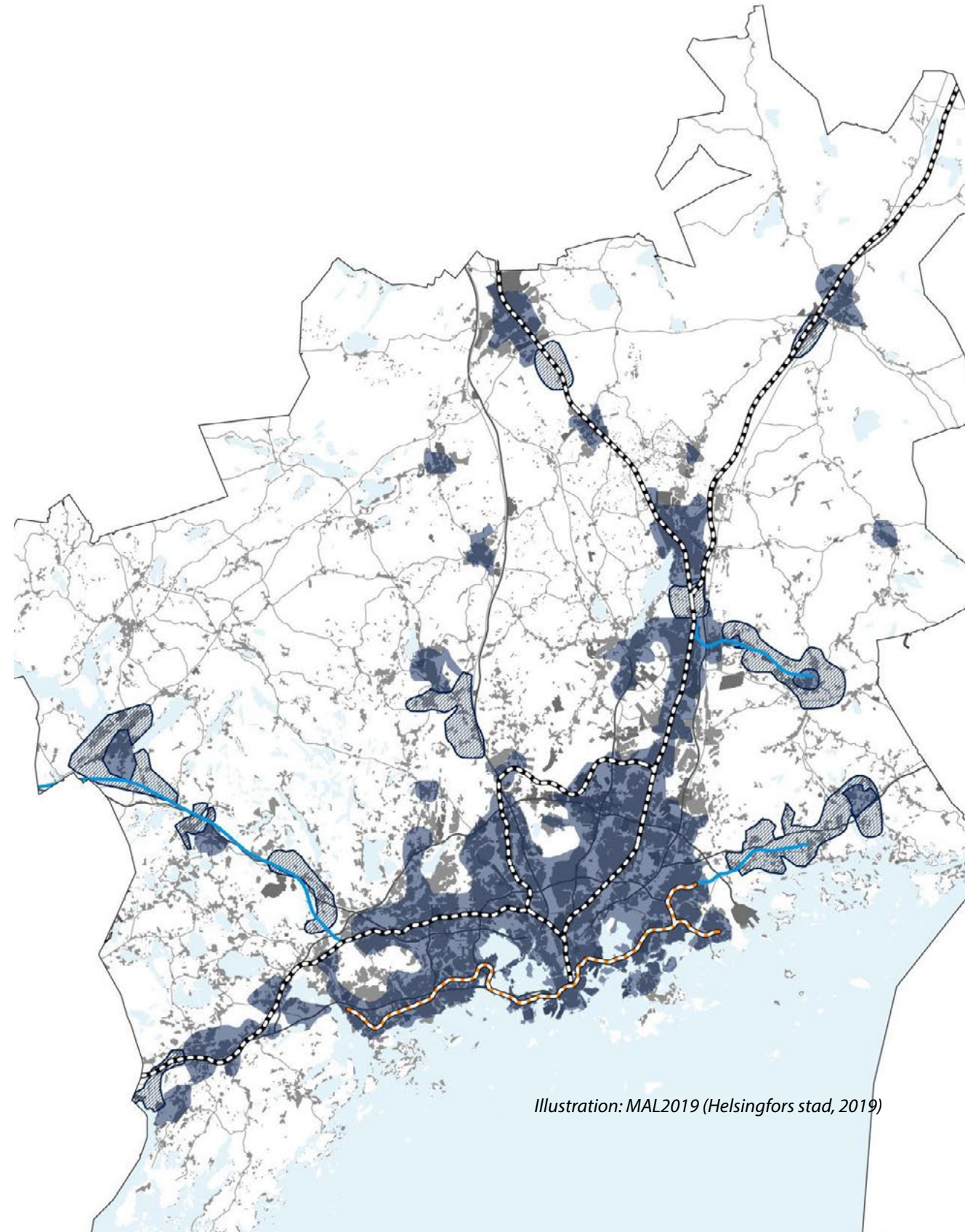


Illustration: MAL2019 (Helsingfors stad, 2019)





# Planläggningsprogram 2022-2024

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



# Utgångspunkter

**P**lanläggningen 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, se till att serviceutbudet är tillgängligt och tillräckligt samt förutse de investeringar som behövs för serviceproduktionen.

Planlägningsprogrammet är viktigt verktyg för 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 kommunekonomin och behovet av service. För att kunna svara på denna utmaning har kommunen tagit fram den s.k. Tians processen 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 processen 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 bara kan hantera ett till 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 fördelningen av resurserna har det gjorts kalkyler och analyser av hur den fastställda projektpaletten motsvarar kommunens tillväxtmål och efterfrågan på olika slags bostäder.

## 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.

I detta planlägningsprogram har bara de högst prioriterade planprojekten som är på gång nu eller som kommer att inledas före utgången av år 2024 schemalagts mer exakt. Utanför det egentliga planlägningsprogrammet "parkeras" sådana planprojekt som av olika anledningar är mindre brådskande. Sådana anledningar kan bl.a. vara att det inte finns finansiering för att genomföra planprojektet eller att det i övrigt inte finns förutsättningar för planprojektet t.ex. på grund av efterfrågan. En orsak kan också vara att markpolitiska åtgärder (t.ex. lyckade markförvärv) förutsätts för att planprojektet ska kunna tas vidare eller

att planprojektet inte bedöms ge tillräckligt stora fördelar i förhållande till arbetsinsatsen. Planområdet kan också vara beläget så avlägset från samhällsstrukturen att planläggningen kan aktualiseras först längre bort i framtiden.

Planlägningsprogrammet uppdateras varje år. 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 starta ett nytt planprojekt snabbare än vad som hade planerats i planlägningsprogrammet, ska kommunstyrelsen bestämma vilket planprojekt som i stället ska avföras från programmet till "parkeringsplatsen" (med andra ord, vilket av de planprojekt som inte ännu har startats som ska senareläggas i arbetsprogrammet för planläggningen). Principen bör vara att det fastställda resurstaket bara kan överskridas sporadiskt och kortvarigt för att arbetsbördan inte ska bli stor: man hålls inom de givna kostnadsramarna och resultatet av planläggningen uppvisar fortsatt bra kvalitet.

Med undantag från ovannämnda har man i planlägningsprogrammet berett sig på att inleda och föra framåt ett för kommunens serviceutbud centralt planprojekt, som möjliggör nytt affärsbyggande (jmf. S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen), jämnsides med de namngivna planprojekten. Beträffande denna sk. option för affärsbyggande behöver inte således följa den tidigare nämnda processen om uppdatering av planlägningsprogrammet.



# Mål

**K**ommunens viktigaste utvecklingsmål beskrivs i kommunens strategi. Strategin ses över varje fullmäktigeperiod. Följande riktlinjer för kommunutvecklingen är de viktigaste med tanke på styrningen av planläggningen i den nya strategin som håller på att beredas för åren 2022–2025:

- Kommunen utvecklas hållbart
- Sibbo utvecklas från en kommun med två tätortscentrum till en kommun med tre tätortscentrum (Söderkulla–Nickby–Tallmo).
- Persontågtrafik främjas i Nickby och Tallmo.
- Vi möjliggör boende som motsvara människornas behov i hela Sibbo (centrum, byar, glesbygd och skärgård)
  - En innovativ utveckling av centrumområdena
  - Att aktivt främja byarnas livskraft och byggandet i byarna i samråd med invånarna
  - Att påskynda beviljandet av tillstånd i glesbygden
- Starkare fokus på livskvaliteten i människornas närmiljö där man inte bara tar hänsyn till bostäder utan också till bland annat tjänster, säkerhet, mobilitet och gröna korridorer, som planeras i samverkan med invånarna.
- Tjänsterna i centrumen har ökat och blivit mångsidigare, och kommunens självförsörjning i fråga om tjänster har ökat

I enlighet med utkastet till den nya strategin är målet för befolkningstillväxten något måttfullare än tidigare, cirka 500 invånare per år. Målet för planläggningen är 800 invånare/år i syfte att öka planreserven. En planreserv för cirka 500–800 invånare fram till år 2030 innebär att befolkningen ökar med cirka 4 500–7 200 invånare jämfört med dagsläget. Av de nya invånarna borde minst 4000–5000 bosätta sig i influensområdet kring den kommande tågstationen i Nickby för att persontågstrafiken, som förutsätter 10 000 invånare, ska vara lönsam.

Enligt en utredning om persontrafiken på Kervo–Nickby-banan blir persontrafiken lönsamt för samhället i det skede när antalet invånare i Nickby överskrider 7 000. Den mest effektiva lösningen för samhället blir persontrafiken på Kervo–Nickby-banan när antalet invånare i Nickby överskrider 8 000.

Projekten i den kommande planlägningsprogramperioden skapar tillsammans med den nuvarande planreserven förutsättningar för kommunens tillväxt (se tabellen). Ur planreservens synvinkel förutsätter en årlig tillväxt på cirka 800 invånare en ny bostadsplanreserv på 40 000 kvadratmeter våningsyta i snitt varje år. Den planreserv för bostäder som planläggs bör vara mångsidig och tillgodose efterfrågan. Enligt utkastet till strategi för åren 2022–2025 är ett mål att hälften av bostadsbyggandet ska bestå av småhus. Således har planlägningsprogrammet som mål att flerfaldiga planläggningen för småhus jämfört med föregående fullmäktigeperiod. Målet är att småningom uppnå ett läge där kommunen har en planreserv för bostäder för ungefär två år framåt vars genomförande styrs under kontrollerande former med hjälp av programmeringen av markanvändningen och kommunens investeringsplan.



## Kommunens egnahemstomter per tätort som planlägningsprogrammet möjliggör (st)

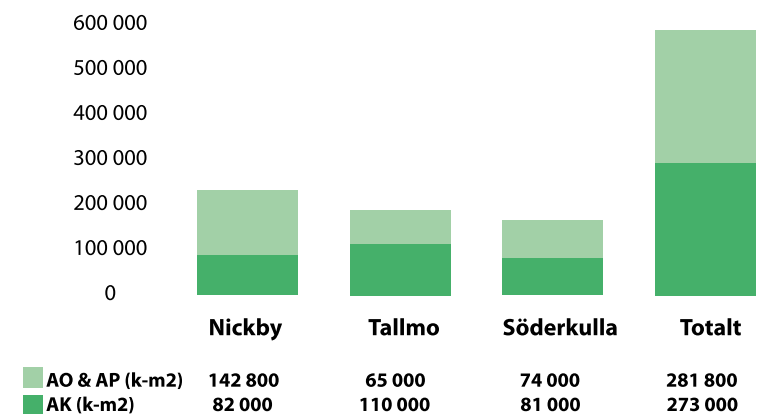
Nickby	269
Tallmo	62
Söderkulla	116
Totalt	447


## Den potential för befolkningstillväxt som planerna ger i tätorterna

Nickby	4496
Tallmo	3500
Söderkulla	3100
Totalt	11 096

Beräkningsformel: 1 invånare/50 k-m<sup>2</sup>

## Planreserv för olika typer av bostäder som detaljplaneprojekten i planlägningsprogrammet 2022–2024 möjliggör





**V**id sidan av planreserven för boende är ett mål 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, särskilt i Bastukärr men också nära Borgå motorled. Genom de planprojekt som ingår i planlägningsprogrammet kan planreserven för arbetsplatser utökas med cirka 170 000 vy-m<sup>2</sup>.

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 regionen 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-m<sup>2</sup> 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. Att bevara och utveckla livskraften i byarna anses också viktig. För utvecklingen av byarna sörjer kommunen främst genom att utarbeta generalplaner som styr beviljandet av bygglov 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 tillväxt är det särskilt viktigt att beakta de ekonomiska aspekterna på de olika planeringsnivåerna och därmed är planekonomiska granskningar en viktig del av planprojekten.

Med undantag från ovannämnda har man i planlägningsprogrammet berett sig på att inleda och föra framåt ett för kommunens serviceutbud centralt planprojekt, som möjliggör nytt affärsbyggande (jmf. S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen), jämnasides med de namngivna planprojekten. Beträffande denna sk. option för affärsbyggande behöver inte således följa den tidigare nämnda processen om uppdatering av planlägningsprogrammet.

Illustration: Sibbo kommuns strategi

# Generalplanering



**G**eneralplaneringen 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 den kommunomfattande generalplanen.



## 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 anses föråldrad till vissa delar och kommer att uppdateras under den kommande programperioden. Arbetet med att schemalägga uppdateringen inleddes i slutet av 2021. I detta programmeringsarbete granskas planarbetets omfattning och metoden för genomförande. Vid uppdateringen av generalplanen undersöks utöver den strategiska helhetsbilden av markanvändningen även möjligheterna att göra närmare granskningar av vissa teman som är viktiga för kommunens utveckling. Granskningen av dessa teman kan fortsätta under nästa programperioder. Som en del av revideringen av den kommunomfattande generalplanen görs även en granskning av markanvändningen i Myras-Vimpelboda (initiativ om att utarbeta en delgeneralplan för området har lämnats in 2012 och 2018).

Jani Arponen \*

## Delgeneralplanering och 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.*

## KR4 Planstomme för Söderkullaområdet

Man har beslutat att utarbeta den översiktliga planen för utvecklingen av markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs i form av en planstomme i stället för separata delgeneralplaner. 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.

Materialet från arbetet med delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs utgör underlaget för lösningen i planstommen. Lösningarna för markanvändningen kommer dock att uppdateras för att motsvara de nya målen. Vidare kommer beteckningarna för områdesreserveringarna att göras generellare för att bättre motsvara områdets utveckling och framtida behov. Som en del av planstommearbetet görs en granskning av utvecklingsbilden där tätortens utvecklings allmänna principer och mål definieras.

Jani Arponen

## G26 Delgeneralplan för Norra Paipis

Målet för delgeneralplanen är att utveckla byområdet 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.

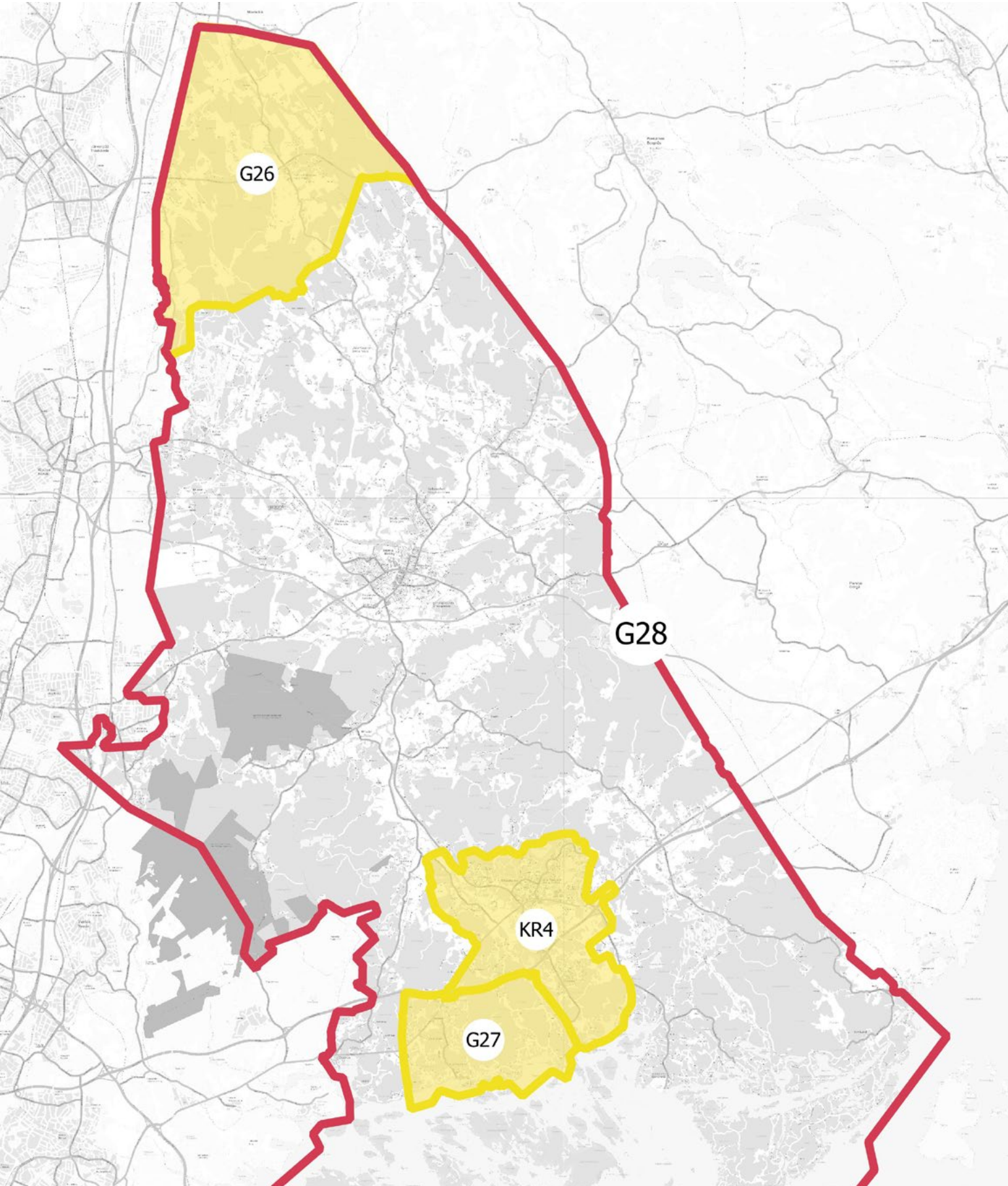
I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer granskas och tillämpas en ny metod för att fastställa dimensioneringen av byggrätten. Byggrätterna anvisas fastighetsvis enligt en dimensioneringstabell / dimensioneringsprinciper som fastställs inom ramen för planarbetet med utgångspunkt i byggbarhetszoner. 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. Det korrigerade förslaget till delgeneralplan för Norra Paipis utarbetades enligt reviderade principer som kommunstyrelsen godkände våren 2020. Som underlag för den fortsatta beredningen fastställde kommunstyrelsen 28.3.2022 justeringar i de reviderade planeringsprinciperna: Det korrigerade förslaget till delgeneralplan ska grunda sig på planförslaget 2/2019. I fråga om fördelaktighetszonerna fastställdes följande dimensioneringar: Zonerna 3 och 4 förblir oförändrade. Om det finns en risk för att detaljplanetröskeln överskrids i zonerna 1 och 2, minskas antalet byggplatser vid behov. På samma sätt kan antalet byggplatser minskas i zonerna 1 och 2 om det totala antalet byggplatser hotar att bli för stort.

Man strävar efter att lägga fram det korrigerade förslaget till delgeneralplan för Norra Paipis offentligt år 2023, om den version som beretts i enlighet med de av kommunstyrelsen 28.3.2022 fastställda planeringsprinciperna godkänns av kommunstyrelsen.

Jarkko Lyytinen

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



## G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitä

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 byaområden 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 därför 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.

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.

Målet är att lägga fram de uppdaterade planeringsprinciperna och -målen för kommunstyrelsens godkännande före utgången av år 2022. Därefter utarbetas ett planutkast som läggs fram offentligt så att växelverkansförfarandet kan börja om.

*Jani Arponen och Jarkko Lyytinen*




### Målsatt tidtabell för planer på generalplanenivå

Planbeteckning	Planens namn	Start	2022	2023	2024	2025	Godkännande
KR4	Planstomme för Söderkulla området	2024		—————			2025
G26	Delgeneralplan för Norra-Paipis	2016	—————				2023
G27	Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog–Hitå	2018	—	—	—	—————	2024
G28	Uppdatering av generalplanen för hela kommunen	2022	—————				2025



# Detaljplanering



**D**etaljplaner 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.

I Sibbo är ett centralt mål för detaljplaneringen att under programperioden 2022–2024 öka utbudet av tomter för egnahemshus, småhus och företag samt utveckla tätortscentrumen. Därtill strävar man efter att skapa förutsättningar för att inleda persontågtrafik på banavsnittet Kervo–Nickby genom att planlägga en tillräckligt mångsidig planreserv för bostäder i närheten av de kommande stationerna. Även utvecklingen i byarna stöds genom delgeneralplanering.

# Nickby



## 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 i stationsregionen

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

Målet är att starta planarbetet i slutet av 2022 när områdesreserveringsplanen för Kervo–Nickby-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.

Målet är att lägga fram planeringsprinciper för utvecklingen av området vid Sockengården för fastställande av markanvändningssektionen. Efter att förtroendemännen har behandlat ärendet startas en tomtöverlåtelseävtävling för detaljplaneringen och genomförandet av området.

Referensplanen som sammanställdes för området år 2016 har uppdaterats år 2020 och fungerar som underlag för planeringen av området. I kvarteret pågår en byggnadshistorisk utredning som förutsätts av Borgå museum.

Målet är att starta planarbetet hösten 2022.

*Jarkko Lyytinen och Jenny Hölttä*

## N47 Stationsbrokvarteren 1012 och 1032

Planområdet för kvarteren 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 fortsätter i sin nuvarande form så länge tills en ersättande byggnad finns att tillgå.

Målet är att starta planarbetet hösten 2022.

*Dennis Söderholm*

## N48A Dalkärrsvägens östra sida, Farbrorsvägen

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 egnahemsdominerat bostadsbyggande.

Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen. Detaljplaneringen av Dalkärrsvägens östra sida kommer att beredas i två delar. Vad beträffar den första delen, Farbrorsvägen, håller man på att bereda ett avtal mellan kommunen och markägaren om att starta planläggningen. Planarbetet startas först när avtalet har trätt i kraft. För att planarbetet ska framskrida förutsätts att de fastställda markpolitiska principerna i markanvändningsavtalet godkänns.

Målet är att starta planarbetet hösten 2022.

*Niina Tiittanen*

## N48B Dalkärrsvägens östra sida, fas 2

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 egnahemsdominerat bostadsbyggande. Tillsammans med området vid Farbrorsvägen uppgjöks för området en generell referensplan som grund för kommande detaljplanering.

Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen. För att detaljplaneringen av området ska kunna fortskrida förutsätts antingen att kommunen förvärvar mark i området eller att kommunen och de privata markägarna ingår ett avtal om att starta planläggning. En översiktlig referensplan kommer att utarbetas ihop med området vid Farbrorsvägen som stöd för det kommande detaljplanearbetet. Målet är att starta planarbetet hösten 2023.

*Niina Tiittanen*

## N54 K2029 T1

Målet med detaljplaneändringen är att utveckla centrumstrukturen i Nickby med hjälp av metoder som lämpar sig för tätortsbilden. Området ska utvecklas som ett område för boende och affärsbyggande av centrumkaraktär. Samtidigt undersöks hur parkeringen och trafiken ska arrangeras med tanke på tätortsbilden. Målet är att starta planarbetet i början av 2024.

*Jani Ylimäki*

## N58 K1001 T4

Målet med detaljplaneändringen är att effektivisera kvartersstrukturen och samtidigt hela centrumstrukturen i Nickby med hjälp av metoder som lämpar sig för tätortsbilden. Området ska utvecklas som ett område för boende och affärsbyggande av centrumkaraktär. Samtidigt undersöks hur parkeringen och trafiken ska arrangeras med tanke på tätortsbilden. Målet är att starta planarbetet i början av 2024.

*Jani Ylimäki*





*Illustration av detaljplanen för Nickby Gårds centrum (Tietoa Finland Oy)*



## 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 i början av 2024.

*Dennis Söderholm*

## N61 Planändring för Oljevägen och Brobölevägen korsning

Syftet med planarbetet är att ändra gatuområdesreserveringens utsträckning så att anslutningsområdet mellan Brobölevägen och landsväg 148 kan utvecklas och förbättras.

Planarbetet är inte betydande (kommunstyrelsen godkänner) och kommer att beredas direkt som förslag.

Planarbetet kungjordes anhängigt 5.5.2022. Målet är att lägga fram planförslaget offentligt sommaren 2022 och att få planen godkänd före årsskiftet.

*Birgitta Smeds och Jarkko Lyytinen*

## 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 2023.

*Jani Ylimäki*

## N65 Skogsliden

Målet med planarbetet är att skapa förutsättningar för att bygga nya småhus och egnahemshus. Dessutom undersöks möjligheterna att placera en bränsledistributionsstation i området.

Planarbetet startade av 2022.

*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 cirka 2700 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).

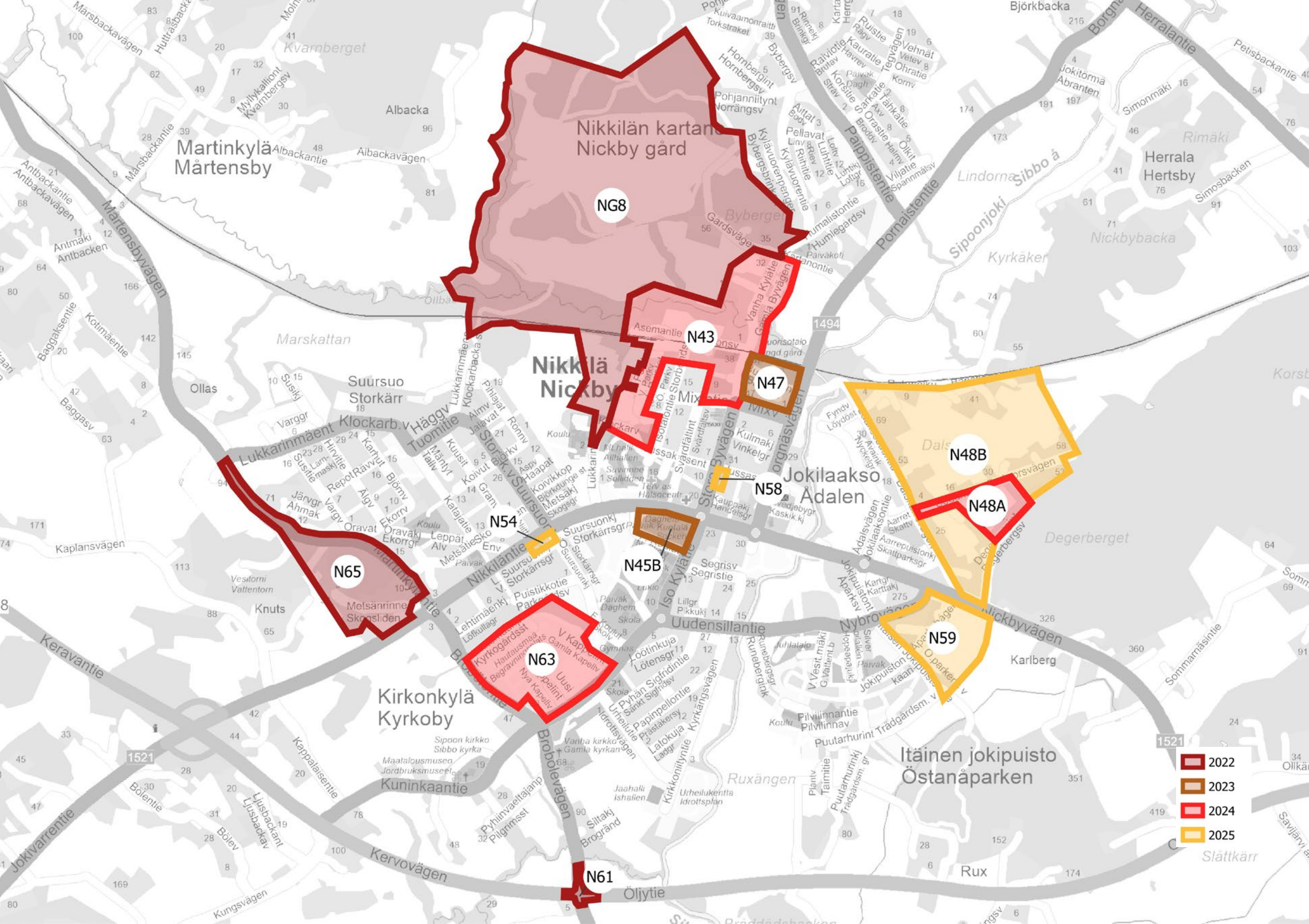
Utifrån responsen på utkastet till detaljplan i början av 2021 utarbetades ett planförslag som behandlades av marknävändningssektionen 16.3.2022 och av kommunstyrelsen 11.4.2022. Kommunstyrelsen beslöt remittera ärendet att för ny beredning. Målet är att utifrån kommunstyrelsens riktlinjer utarbeta ett planförslag som läggs fram offentligt hösten 2022.

*Dennis Söderholm*



*Illustration av detaljplanen för Nickby Gårds centrum (Tietoa Finland Oy)*





Nikkilän kartano  
Nickby gård

NG8

Martinkylä  
Mårtensby

Nikkilä  
Nickby

N43

N47

N58

N48B

N48A

N59

N65

N63

N61

- 2022
- 2023
- 2024
- 2025

## Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Nickby

Planbeteckning	Planens namn	Start	2022	2023	2024	2025	Godkännande
N43	Nickby stationsnejd	2022		■	■	■	2024
N45B	Sockengården	2022	■	■	■		2023
N47	Stationsbrokvarteren 1012 och 1032	2022	■	■			2023
N48A	Dalkärrsvägens östra sida, Farbrorsvägen	2022		■	■		2024
N48B	Dalkärrsvägens östra sida, fas 2	2023		■ ■	■	■	2025
N54	K2029 T1	2024			■	■	2025
N58	K1001 T4	2024			■	■	2025
N59	Östanåparkens hörn	2024			■	■	2025
N61	Planändring för Oljevägen och Brobölevägen	2022	■				2022
N63	Utvidgning av församlingens begravningsplats	2023		■			2023
N65	Skogsliden	2022	■				2022
NG8	Nickby gårds centrum	2020	■				2022



# Söderkulla och Box



## S17C Söderkulla centrum

Målet för detaljplaneändringen är att förtäta centrumområdet och göra det till ett småstadsligt, 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. Den gällande detaljplanen är delvis föråldrad på grund av att HELI-banreserveringen redan har tagits bort.

Planarbetet kungjordes anhängigt 30.1.2020. Efter anhängiggörandet har följande områden avskilts till egna planer: Lärdomsvägen (S26), rondellen i anslutningen mellan Nya Borgåvägen, Söderkullavägen och Eriksnåsvägen (S17E) samt Söderkulla affärscentrum (S17D).

Detaljplanen för rondellen mellan Nya Borgåvägen, Söderkullavägen och Eriksnåsvägen (S17E) godkändes av kommunfullmäktige 31.5.2021 och vann laga kraft 29.7.2021.

Det är tänkt att ändringen av detaljplanen för Lärdomsvägen (S26) ska föras vidare snabbare än det övriga centrumområdet.

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

*Pieta Kupiainen*

## S17D Söderkulla affärscentrum

Planområdet har avskilts till en egen helhet från planområdet Söderkulla centrum (S17C). Detaljplaneändringen ska göra det möjligt att utveckla affärscentrumet och planera ett nytt torg i Söderkulla.

Kommunen och markägaren har ingått avtal om att starta planläggningen.

*Jarkko Lyytinen och Pieta Kupiainen*

## S20 Söderkulla gårds bostadsområde

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett nytt egnahems- och småhusområde som 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 ett planutkast enligt de nya utgångspunkterna och målen ska kunna läggas fram offentligt försommaren 2022.

*Niina Tiittanen*

## S26 Lärdomsvägen

Planområdet har avskilts till en egen helhet från planområdet Söderkulla centrum (S17C). I planområdet undersöks möjligheterna att bygga bostäder och utveckla daghemsverksamheten efter omplaceringen av skolfunktionerna. Här planeras höghus och småhus samt i den mån det är möjligt affärslokaler i gatuplanet av höghuset. Promenadstråket och grönförbindelsen genom området bevaras.

En referensplan för Söderkulla centrum utarbetades åren 2020–2021 som underlag för detaljplaneringen (Avarrus arkitekthit Oy). Målet är att lägga fram planutkastet i slutet av år 2022.

*Pieta Kupiainen*

## S27 Söderkulla centrum, södra delen

I planarbetet undersöks möjligheterna att anvisa bostäder och service i området och därmed utvidga centrum- och tätortsområdet i Söderkulla söderut i enlighet med lösningen i generalplanen.

Målet är att starta planarbetet hösten 2023.

*Jenny Hölttä*

## S30 Detaljplaneändring för Joensuu gård

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga fritidsbostäder som stöder verksamheten vid Joensuu gård. På samma gång undersöks möjligheterna att utvidga servicen.

Planarbetet baserar på ett avtal om start av planläggning mellan kommunen och markägarna. Planarbetet kungjordes anhängigt 17.2.2022. Planutkastet var offentligt framlagt 31.3–2.5.2022.

Kommunens planläggare hänvisar markägaren att anlita en konsult att utföra planarbetet.

*Jarkko Lyytinen och Jenny Hölttä*

## S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga en handelsenhet i centrum, längs Nya Borgåvägen, och på det sättet förbättra den kommersiella servicen i Söderkulla.

Kommunen och markägaren har ingått avtal om att starta planläggningen.

Planarbetet kungjordes anhängigt 17.2.2022. Planförslaget var offentligt framlagt 7.4–6.5.2022.

*Jani Ylimäki*





*Illustration av detaljplanen för Massby Danielsbacka (Lunden Architecture Company)*





*Illustration av detaljplanen för Östra Tasträsk (Muuan Oy, 2021)*





### **T 6 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.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 14.1-8.2.2022. Målet är att lämna in planen för godkännande under den tidiga hösten 2022.

*Pieta Kupiainen*

### **M3 Massby Danielsbacka bostadsområde**

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för att bygga ett egna-hemsdominerat område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och därmed tillgodose efterfrågan på egna-hemstomter i kommunen.

Förslaget till detaljplan och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagda 8.8-9.7.2020. Ändringar behöver göras i planen och avsikten är att lägga fram det korrigerade planförslaget offentligt på nytt år 2023.

*Jenny Hölltä och Jarkko Lyytinen*

### **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 2022.

*Jani Ylimäki*

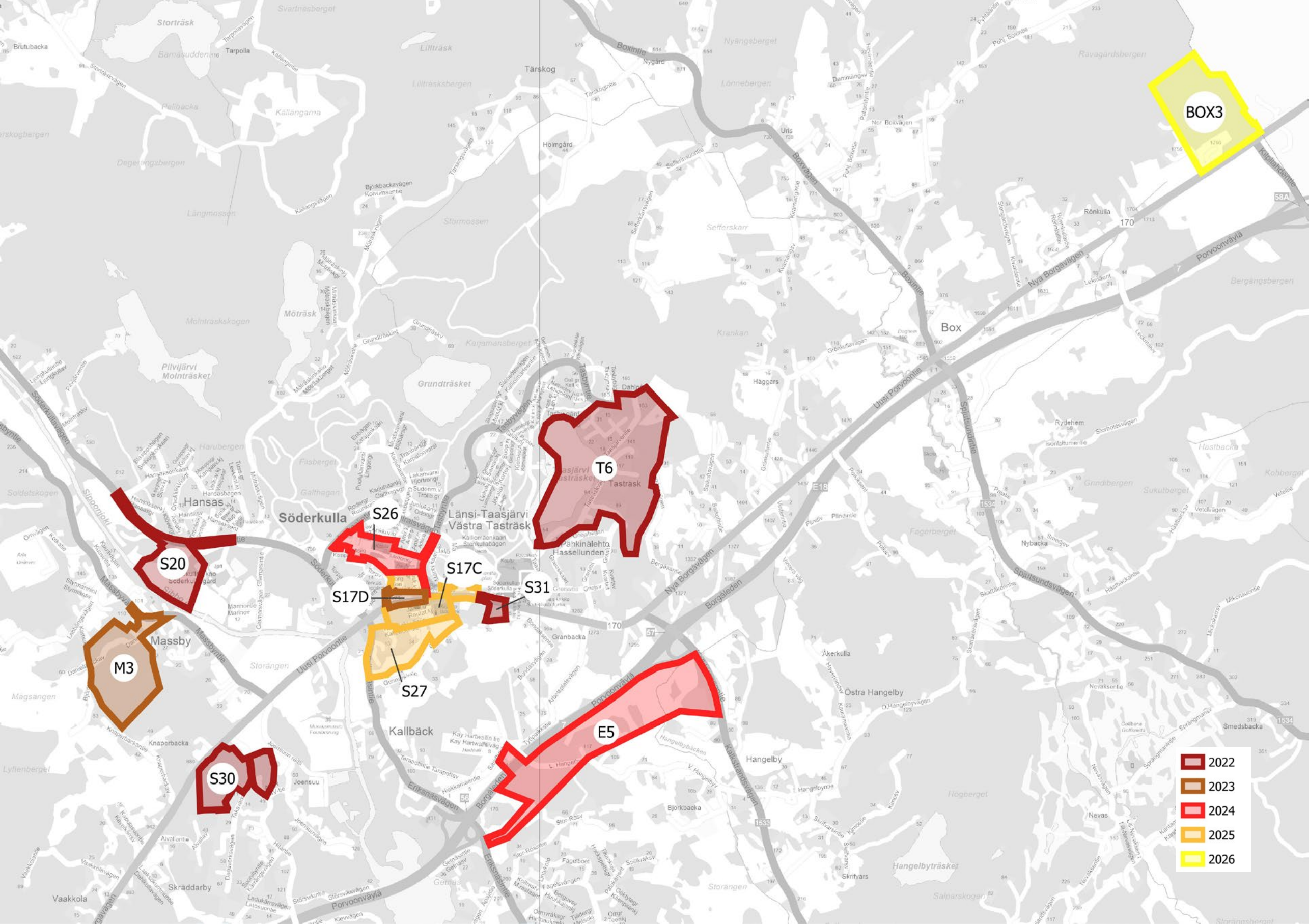
### **BOX3 Utvidgning av Box arbetsplatsområde**

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*





- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026

## Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Söderkulla och Box

Planbeteckning	Planens namn	Start	2022	2023	2024	2025	Godkännande
S17C	Söderkulla centrum	2020	■	■	■	■	2025
S17D	Söderkulla affärscentrum	2020	■	■	■		2023
S20	Söderkulla gårds bostadsområde	2019	■	■			2022
S26	Lärdomsvägen	2020	■	■	■		2024
S30	Detaljplaneändring för Joensuu gård	2022	■	■	■		2023
S31	Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen	2022	■	■			2022
S27	Söderkulla centrum, södra delen	2023			■	■	2025
T6	Östra Tasträsk	2016	■	■			2022
E5	Söderkulla arbetsplatsområde (fas 2)	2022		■	■		2024
M3	Massby Danielsbacka bostadsområde	2018	■	■	■		2023
BOX3	Utvidgning av Box arbetsplatsområde	2024			■	■	2026



# Tallmo och Bastukärr



## 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. Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 2.12.2021–7.1.2022. Härnäst är målet att lägga fram planförslaget offentligt och lämna in det för godkännande i slutet av 2022.

Jenny Hölttä

## 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 i slutet av 2022 när områdesreserveringsplanen för Kervo–Nickby-banan är klar.

Antti Kuusiniemi och Suvi Kaski

## TM4 Hietala

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

Målet är att starta planarbetet år 2024.

Antti Kuusiniemi

## 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 daghemsvksamheterna 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.

Planarbetet kungjordes anhängigt 25.11.2021. Målet är att lägga fram beredningsmaterialet offentligt under den tidiga hösten 2022.

Antti Kuusiniemi

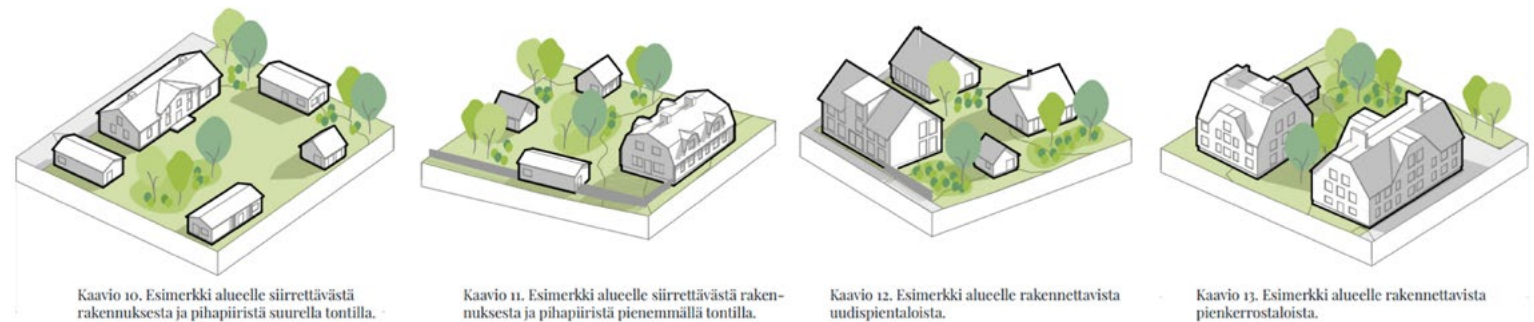


Illustration av detaljplanen för Trä-Tallmo (Muuan Oy, 2021)





Illustration av detaljplanen för Trä-Tallmo (Muuan Oy, 2021)



## TM7 Karlsgårds koloniträdgård

Planen ska göra det möjligt att bygga ett ekologiskt och gemenskapsinriktat koloniträdgårds- och odlingslotsområde samt fritidsbostäder på den 10 hektar stora fastigheten Karlsgård (753-421-1-122) i Tallmo.

Planarbetet baserar på ett planläggningsinitiativ från markägaren. Kommunen och markägaren ingick ett avtal om att starta planläggning 13.12.2021. Planarbetet kungjordes anhängigt 24.2.2022. Målet är att lägga fram beredningsmaterialet offentligt hösten 2022.

Kommunens planläggare hänvisar markägaren att anlita en konsult att utföra planarbetet.

*Antti Kuusiniemi och Suvi Kaski*

## 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.

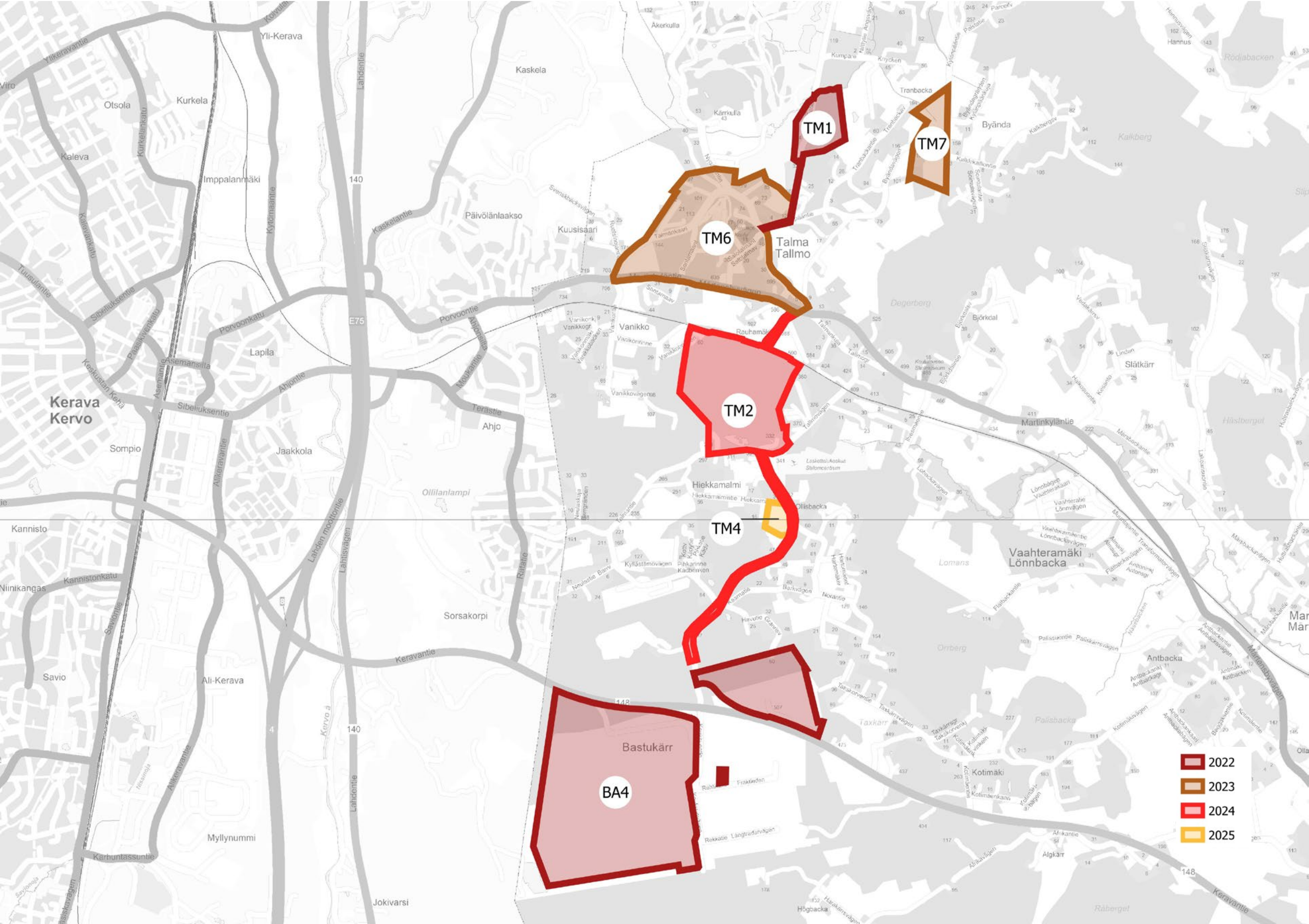
Planarbetet kungjordes anhängigt 17.6.2021. Planförslaget är framlagt under perioden 12.5-15.6.2022.

*Jarkko Lyytinen och Niina Tiittanen*



*Illustration av detaljplanen för Trä-Tallmo (Muuan Oy, 2021)*





- 2022
- 2023
- 2024
- 2025



## Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Tallmo och Bastukärr

Planbeteckning	Planens namn	Start	2022	2023	2024	2025	Godkännande
TM1	Trä-Tallmo	2021	■				2022
TM2	Tallmo centrum, södra delen	2017	■	■	■		2024
TM4	Hietala	2024			■		2025
TM6	Tallmobågen	2021	■				2023
TM7	Karlsgårds koloniträdgård	2022	■				2023
BA4	Bastukärr	2021	■				2022

# Parkerade detaljplaneprojekt

**U**tanför 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

### 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 bl.a. i fråga om trafiknätet.

### N51 Handelskvarteret i Nickby

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

### 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.

### N55 Östanåparken

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att kompletteringsbygga området.

### N57 Storkärr

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

### N62 Åkernäs

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

### N64 Kavarteren 1007 och 1009 i Nickby

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

### NG7 Egnahemstomterna vid Paipisvägen och Svärdfelt

Ett initiativ om planläggningen i området lämnades in 5.3.2012. Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att kompletteringsbygga och utveckla beståndet av egnahemshus.

## Tallmo

### TM5 Förlängning av Stålvägen

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

### 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 genom att utnyttja och uppdatera tidigare utredningar.

### BA5 Bastukärr, utvidgning av norra delen

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



## Söderkulla

### S22 TP-området vid 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.

### 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.

### S28 Sandbackavägen, norra delen

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

### E2 Eriksnäs II

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

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. Avsikten är att justera målen för planarbetet tillsammans med markägaren så att området utvecklas som ett egnahemsdominerat område.

### E4B Hangelbyträskets trädgårdsby

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att anvisa en trädgårdsby med uppskattningsvis 170 arrendetomter på ca 600–1 000 m<sup>2</sup> vardera jämte stugor och stödtjänster (bl.a. servicebyggnader, gemensam bastu och parkeringsområde).

### 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).

## Övriga Sibbo

### B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen

Målet är att ändra EV-området i detaljplanen till ett kvartersområde för fristående småhus som en del av nuvarande kvarter nr 250.

### 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.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 1.2–30.3.2018.

### Västerskog Mosabacka

Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör ett byalikt småhusboende för seniorer på fastigheten. För att planarbetet ska kunna starta förutsätts att en generalplan utarbetas som stöd för detaljplaneringen.

## 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 §). 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.



Illustration: Sibbo kommuns strategi

# Kontaktuppgifter

## Markanvändningssektionen

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

Markanvändningssektionens medlemmar (suppleant inom parentes).

Juhani Rantala, Saml., ordförande (Max von Hellens)  
Kicka Lindroos, SFP, vice ordförande (Micaela Röman)  
Ritva Tarvainen, Saml. (Peter Nortamo)  
Rasmus Lindroos, Röre. (Claudia Lundberg)  
Jarkko Sinda, Sannf. (Eero Hult)  
Clara Lindqvist, SFP, (Mia Wikström)  
Karl-Erik Oljemark, SFP (Tom Sundbäck)  
Tapio Virtanen, SDP, kommunstyrelsens företrädare

Förvaltningssekreterare Katja Eloranta är markanvändningssektionens sekreterare.

## Utvecklings- och planläggningscentralen

Utvecklings- och planläggningscentralen är en avdelning för strategisk beredning som är direkt underordnad kommunstyrelsen och kommundirektören. Centralen leds av utvecklingsdirektören Till centralens uppgifter hör planläggning och markanvändning; tomtförsäljning-, fastighetsbildning och mätning, närings-, sysselsättnings- och turismärenden; trafik- och kollektivtrafikärenden samt utarbetande av specialprogram och långsiktsplaner.

Aktuella kontaktuppgifter finns på kommunens webbplats:

<https://www.sipoo.fi/sv/tjanst/kontaktuppgifter-till-utvecklings-och-planlaggningscentral/>

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.





Fotograf: Sami Lamberg, Kapina Oy