

# Planläggningsöversikt 2023



Innehåller planläggningsprogrammet för 2023–2025



# Innehåll

Innehåll .....	2
Förord .....	3
Planläggningsöversikt 2023 .....	4
Tillräckligheten hos de tomter som reserverats för boende .....	5
Plansystemet.....	8
Planläggningens förlopp.....	10
Planläggningsinitiativ som lämnades in under året 2022.....	11
Planer som godkändes och/eller trädde i kraft under året (2022–2023).....	13
Från planläggning till genomförande.....	14
Byggnadsordning.....	15
Byggförbud och åtgärdsbegränsningar .....	15
Områden i behov av planering .....	16
Planering över kommungränserna .....	17
Planläggningsprogram 2023-2025 .....	20
Utgångspunkter för programmeringen av planläggningen .....	21
Mål .....	22
Planproduktion .....	24
Generalplanering .....	25
Detaljplanering .....	29
Nickby.....	30
Söderkulla och Box .....	35
Tallmo och Bastukärr.....	39
Övriga Sibbo .....	43
Parkerade detaljplaneprojekt .....	44
Nickby.....	44
Tallmo .....	44
Söderkulla .....	45
Övriga Sibbo .....	45
Stranddetaljplaner .....	46
Kontaktuppgifter.....	47

Dnr: 491/2023  
Markanvändningssektionen 13.9.2023

Omslagsbild:  
Muuan Oy

# 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 under året 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 (2023–2024) och andra planeringsprojekt inom planlägg-

ningen 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 är ett centralt verktyg för verkställandet av kommunens strategi. Sibbos gällande kommunstrategi godkändes i fullmäktige 25.4.2022. Den omfattar flera riktlinjer som styr planläggningen när det gäller att utveckla mångsidiga och förstklassiga boendemöjligheter i tätorterna och byarna samt att diversifiera och öka företagsverksamheten och serviceutbudet i kommunen.

I fråga om generalplanering är det viktigaste planprojektet under programperioden att uppdatera generalplanen för hela kommunen så att den dels stöder markanvändningens utveckling på lång sikt i enlighet med kommunens strategiska riktlinjer, dels bättre motsvarar de aktuella förändringsfenomenen i samhället ur markanvändningens synvinkel. Genom den pågående delgeneralplaneringen av byområdena strävar man efter att förbättra livskraften och utvecklingsmöjligheterna i byarna. Under programperioden är målet att färdigställa delgeneralplanen för Norra

Paipis (G26) och delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog–Hitå (G27). Under programperioden 2023–2025 utarbetas dessutom för Söderkulla (inkl. Eriksnäs) en planstomme som på en översiktligare nivå ska styra utvecklingsprinciperna och detaljplaneringen.

Ett centralt mål för detaljplaneringen är att möjliggöra den tillväxt som fastställts i kommunstrategin genom att producera en mångsidig planreserv som tillgodoser olika slags behov av boende i tätortscentrumen Nickby och Söderkulla men också i det framtida tätortscentrumet Tallmo. I enlighet med den nya strategin prioriteras i 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. I planläggningsprogrammet har dessutom beaktats behoven av att utveckla och förtäta tätortscentrumen och förbättra serviceutbudet i dem – för vardera tätorten ingår i programmet några detaljplaneändringar som gör det möjligt att bygga affärslokaler, servicelokaler och höghus.

Förutom att öka reserven av boende- och servicetomter har det i vid utarbetandet av planläggningsprogrammet ansetts viktigt att i ett större sammanhang främja antalet företag och självförsörjningen på arbetsplatser i enlighet med strategin. Under programperioden planläggs nya företags- och arbetsplatsområden på trafikmässigt fördelaktiga områden intill de stora trafiklederna, främst i anslutning till de nuvarande arbetsplatskoncentrationerna (Bastukärr, Box och Söderkulla).

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.

*Samhälle och miljö 13.9.2023*

## Läs mer här

# Planläggningsöversikt 2023

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 förtroga med planläggningen. 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.



# Tillräckligheten hos de tomter som reserverats för boende

Planreserven för boende skapar förutsättningar för verkställandet av den eftersträvade tillväxten i kommunen. Under fullmäktigeperioden 2022–2025 är målet för befolkningstillväxten enligt kommunstrategin i medeltal ca 500 personer per år. Det förutsätter en ny planreserv för boende på minst 25 000 vy-m<sup>2</sup> varje år. Enligt strategin bör planreserven emellertid ökas så att det genom planläggningen finns beredskap för en årlig befolkningstillväxt på ca 800 nya invånare. Det motsvarar ny planreserv för bostäder på cirka 40 000 vy-m<sup>2</sup> varje år. Målet är en mångsidig planreserv för boende (småhus och höghus) som motsvarar behoven under minst ungefär två år, både i Nickby och i Söderkulla. Planreserven ska göra det möjligt att genomföra hälften av bostadsbyggandet i Sibbo i form av småhus.

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.

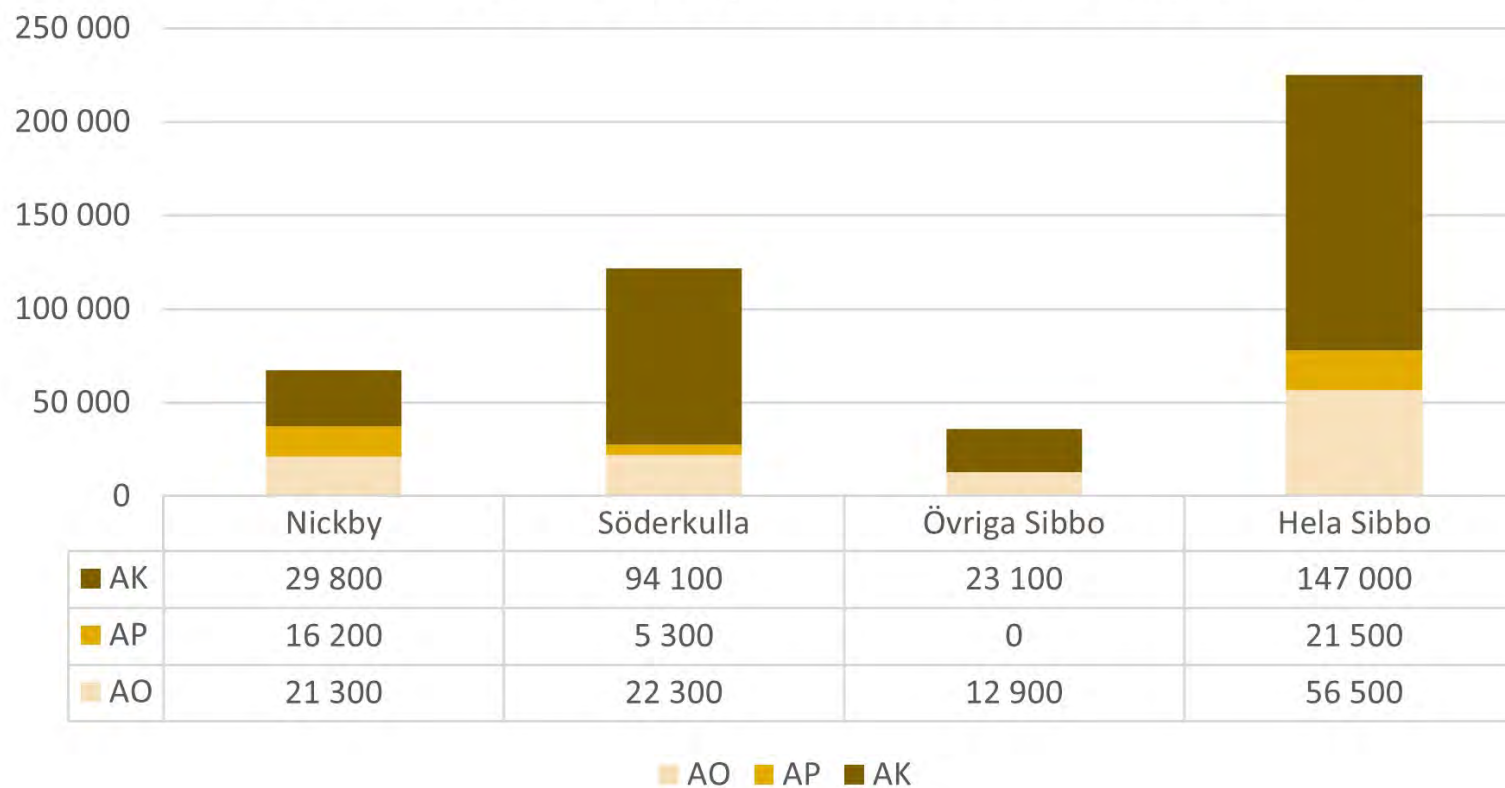
År 2022 godkändes sammanlagt 36 340 kvadratmeter detaljplanerad våningsyta i Sibbo. Merparten av detta, 32 140 vy-m<sup>2</sup>, utgörs av egnahemshus och småhus (AO och AP). I de planer som varit framlagda som planförslag

och som kommer lämnas in för godkännande senast sommaren 2023 är planreserven för bostäder sammanlagt ca 172 000 vy-m<sup>2</sup>. Merparten av detta, 112 000 vy-m<sup>2</sup>, utgörs av egnahemshus och småhus.

På det hela taget utgör den detaljplanerade tomtreserven för bostadsproduktion i Sibbo för närvarande uppskattningsvis 225 000 vy-m<sup>2</sup>. Denna lagakraftvunna planreserv för bostadsbyggande gör det möjligt att producera uppskattningsvis 3 000 bostäder (med rymlig boarea, i genomsnitt 75 vy-m<sup>2</sup>/bostad) och att ta emot ca 4 500 nya invånare (50 vy-m<sup>2</sup>/invånare). Merparten av den nuvarande planreserven för boende består av tomter för höghusbostäder (cirka 147 000 vy-m<sup>2</sup>). För närvarande utgör tomtreserven för småhus ca 78 000 vy-m<sup>2</sup> och den finns främst i planområdet Tasträsk IV i Söderkulla, i planområdet Norrängen i Nickby samt på privatägd mark i Majvik.

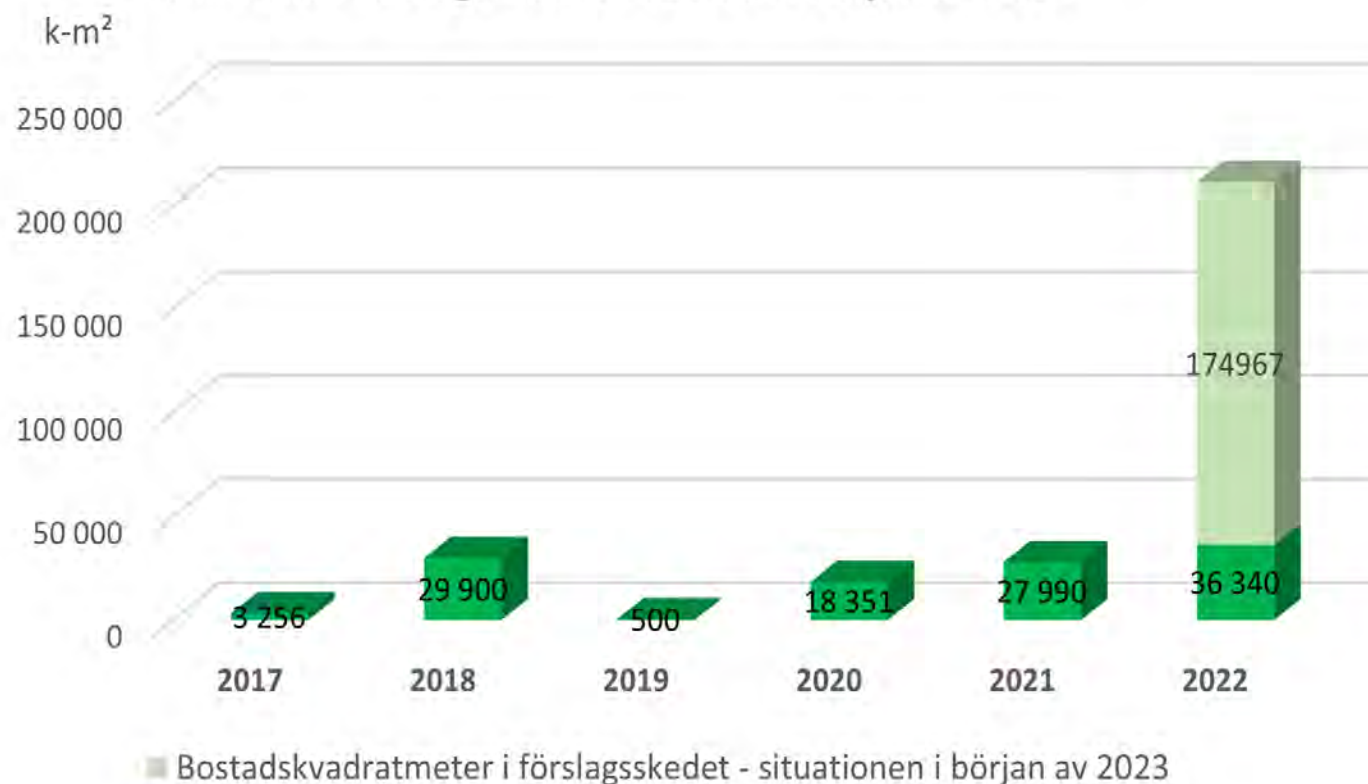
Mer information om de bostadstomter som kommunen säljer finns på <https://www.sipoo.fi/sv/byggande/tomter/>.

## Fördelning av detaljplanereserv för boende



Diagrammet visar fördelningen av detaljplanereserven för bostäder (vy-m<sup>2</sup>) i kommunen. AK = höghus, AP = småhus och AO = egnahemshus.

### Godkänd detaljplanerad bostadsyta totalt 2017-2022 samt alla i förslagsskedet 2022 och i början av 2023



*Diagrammet visar den godkända detaljplanerade våningsytan för bostäder (vy-m<sup>2</sup>) 2017–2022 samt våningsytan för bostäder i de detaljplaner som nått förslagsskedet fram till början av 2023.*

# 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 tätare 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.

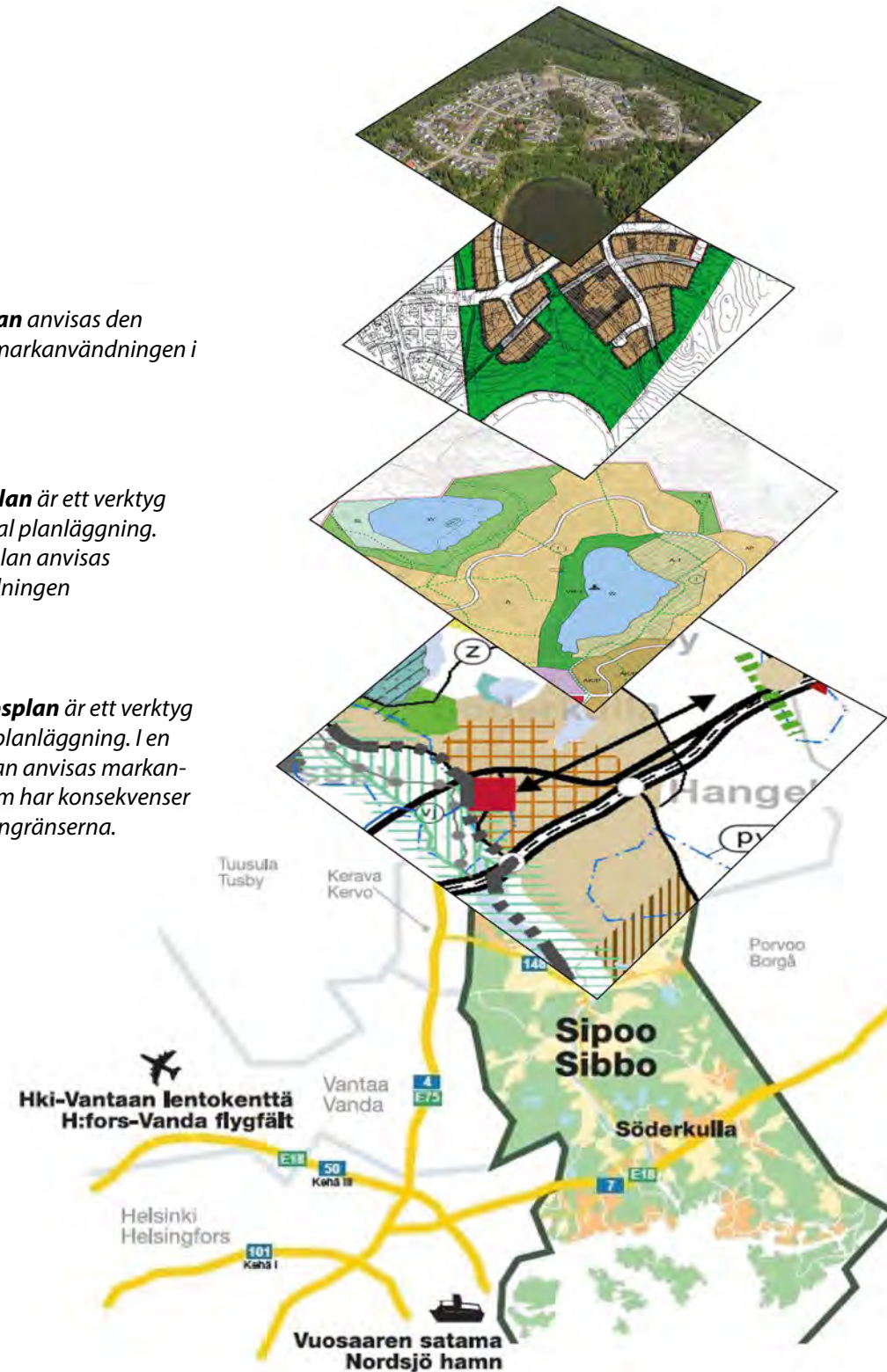
## Stranddetaljplan

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.



# Planläggningens förlopp

*När och hur kan jag 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 planläggningsprocessen 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 planläggningsinitiativ 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 planläggningschefen.

En planändring ska ansökas i ett brev som riktas till kommunstyrelsen och lämnas in till Sibbo kommuns registratur. Som en del av behandlingen av planläggningsprogrammet bestämmer kommunstyrelsen varje år vilka nya detalj- och generalplanarbeten som ska tas upp i planläggningsprogrammet och om eventuella avslag på planläggningsinitiativ.

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 planläggningsinitiativet ska delta i kostnaderna för genomförandet av planen.)

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

# Planläggningsinitiativ som lämnades in under året 2022

## Uppdatering av delgeneralplanen för skärgården och kusten

I ett initiativ från Sibbo skärgårdsdelegation föreslås en uppdatering av delgeneralplanen för skärgården och kusten för en bättre styrning av byggandet och utvecklingen, bevarandet av livskraften i området samt boendet i skärgården. Den gällande delgeneralplanen (i kraft 20.2.2014) anses vara delvis föråldrad och omfattar inte heller hela skärgårdsområdet.

## Detaljplaneändring: Box hantverkarcentrum

Målet är att ändra byggnadsytornas gränser i den gällande detaljplanen (i kraft 14.8.2014) samt utvidga planområdet på den fastighet som ägs av markägaren för att ett tillräckligt glest och miljöanpassat hantverkarkvarter ska kunna placeras i området. Ett centralt mål är att möjliggöra genomförbara affärs-, arbets- kontors- och bostadslokaler som uppfyller moderna krav. Detaljplaneändringen syftar inte till att öka byggrätten i området.

## Detaljplaneändring: K2005 T4, Nickby

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



# 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 SibboInfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och beträffande planerna för Södra Sibbo även vid SibboInfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek. Intressenter kan lämna in åsikter om programmet för deltagande och bedömning till den som utarbetar planen och planen kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planarbetets gång.

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

I 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 alternativa planutkast. Beredningsmaterialet, som oftast omfattar

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

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

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

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

# 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 SibboInfo Nickby på huvudbiblioteket i Nickby och i fråga om planerna

för Södra Sibbo även vid SibboInfo Söderkulla på Söderkulla bibliotek samt i lokala dagstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

Utlåtanden om planförslaget begärs vid behov av myndigheter och instanser vars verksamhetsområde behandlas i planen. Under framläggningstiden kan intressenter lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget till kommunstyrelsen på adressen [registrering@sibbo.fi](mailto:registrering@sibbo.fi) eller Sibbo kommun, Registratur, PB 7, 04131 SIBBO.

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

Läs mer **här**

## Planer som godkändes och/ eller trädde i kraft under året (2022–2023)

### T6 Östra Tasträsk, detaljplan

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla området som ett småhusområde med beaktande av det befintliga småskaliga villabeståndet och bevarandet av landskapsvärdena. Detaljplanen öppnar byggrätt för sammanlagt 30 650 vy-m<sup>2</sup> i området. Dessutom gör planen det möjligt att bygga en matargata runt Tasträsket i enlighet med generalplanen.

Fullmäktige godkände planen 12.12.2022. Två besvär har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol om beslutet att godkänna planen. Kommunstyrelsen bestämde 27.2.2023 att planen ska träda i kraft till de delar som besvären inte kan anses beröra.

### BA4 Bastukärr, detaljplaneändring 2

Planändringen är av teknisk natur och syftar till att kvarteren ska fungera bättre efter sammanslagning. Funktionerna i kvarteren är oförändrade. Detaljplanen trädde i kraft 3.11.2022.

### 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 14.7.2022 efter att den hade korrigerats och godkänts i utifrån NTM-centralens rättelseuppmaning (fullmäktige 13.12.2021).

### M2 Massby ridcentrum

Detaljplanen gör det möjligt att utvidga det nuvarande ridcentrumet samt uppföra några nya egnahemshus i området. Detaljplanen trädde i kraft 11.8.2022.

### S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en handelsenhet i centrum av Söderkulla. Detaljplanen trädde i kraft 18.8.2022.

### TM 3 Talma Hills fritidsbostäder

Detaljplanen gör det möjligt att bygga 15 fritidsbostäder i anslutning till de befintliga golffunktionerna och fina fri-luftsområdena, i enlighet med delgeneralplanen för Tallmo. Detaljplanen trädde i kraft 16.3.2023.

### N61 Oljevägens och Brobölevägens korsning

Syftet med planarbetet är att ändra gatuområdesreserveringens utsträckning så att anslutningsområdet mellan Brobölevägen och landsväg 148 kan utvecklas och förbättras. Planen godkändes 22.5.2023 av kommunstyrelsen. Planen trädde i kraft 17.8.2023.

### 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. Planen godkändes 5.6.2023 av fullmäktige. Planen trädde i kraft 17.8.2023.

### 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. Planen godkändes 5.6.2023 av fullmäktige. Planen trädde i kraft 17.8.2023.

### 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. Planen godkändes 8.6.2023 av fullmäktige. Besvär över beslutet om godkännande har inlämnats till Helsingfors förvaltningsdomstol.

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



Illustration av detaljplanen för Östra Tasträsk (Muuan Oy)

# 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 byggs i ett område ska kommunaltekniken, dvs. gatorna och vatten- och avloppsnetet 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.

## Följande enheter ansvarar för genomförandet av planerna och för tillsynen över 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, tillsånd att ta marksubstanser, registrering av anläggningar, bullerbekämpning, miljövard 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.



## Information om aktuella plan- och utvecklingsprojekt fås även genom att följa kommunen på sociala medier

Följ *Sibbo bygger och utvecklar!* på Facebook, så hör du de senaste nyheterna om hur pågående utvecklings-, planläggnings- och byggprojekt fortskrider på olika håll i kommunen! Sidan uppdateras aktivt med aktuell information bland annat om möjligheterna att påverka och delta i planprocesser.

Läs mer här

## Byggförbud och åtgärdsbegränsningar

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

Det är nödvändigt att utfärda byggnadsförbud i ett område om området utsätts för 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

åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäktslagen.

För närvarande finns det inga områden i Sibbo som skulle ha ett gällande byggförbud.

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

## Byggnadsordning

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

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 <https://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 sådant 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 tryggheten av rekreationsbehoven.





# Planering över kommungränserna

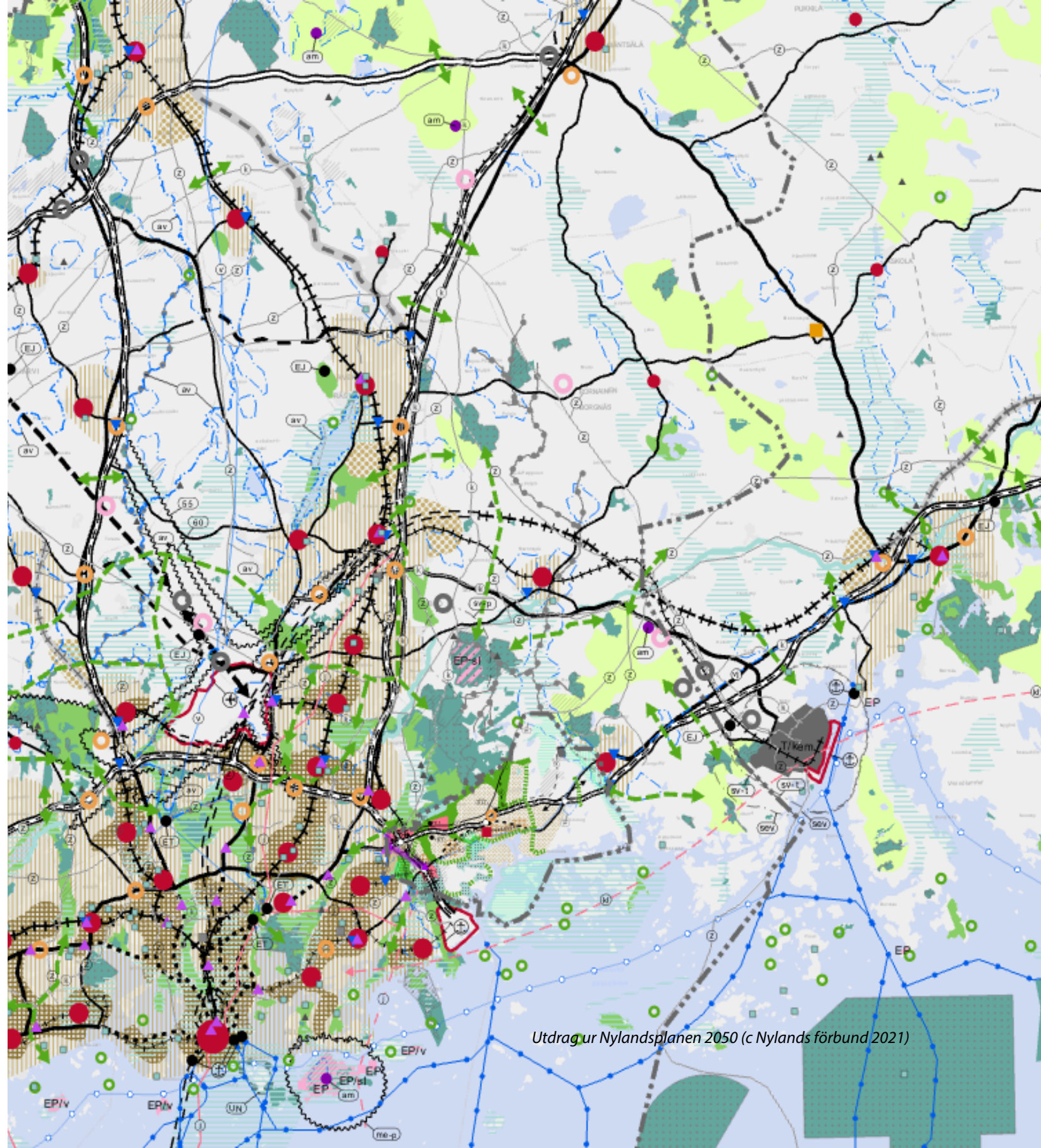
## Landskapsplan

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 lagakraftvunnen generalplan, men den fungerar som vägledning om generalplanen ändras.

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



Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (c Nylands förbund 2021)

## Nylandsplanen 2050

Nylandsplanen 2050 är en ny helhet av landskapsplaner som består av tre planer med rättsverkningar: Helsingforsregionens, Västra Nylands och Östra Nylands etappplansplaner. 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.

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade 13.3.2023 beslut om de besvär som hade anförts om planen. I och med dessa beslut har etappplansplanerna för Helsingforsregionen, Västra Nyland och Östra Nyland, som ingår i planhelheten, nu vunnit laga kraft. Besluten kan inte längre överklagas.

Landskapsfullmäktiges beslut om etappplansplanerna för Helsingforsregionen och Östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

Landskapsfullmäktiges beslut om fastställande av etappplansplanen för Västra Nyland förblir också i kraft, med undantag för bestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse.

I och med ikraftträdandet ersätter planhelheten de tidigare landskapsplanerna, bortsett från landskapsplanen för Östersundomområdet och vindkraftslösningen i etappplansplan 4.

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

**Etapplansplan 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 etappplansplan 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.

Läs mer: <https://uudenmaanliitto.fi/sv/etappplansplan-4-for-nyland-vindkraft/>

Etapplansplan 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 etappplansplan 2 för Nyland. Östersundomområdet ingår inte i Helsingforsregionens etappplansplan, som är en del av Nylandsplanen.

Läs mer: <https://uudenmaanliitto.fi/sv/planlaggning-och-trafik/landskapsplanerna/landskapsplanen-for-ostersundomområdet/>

## 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.

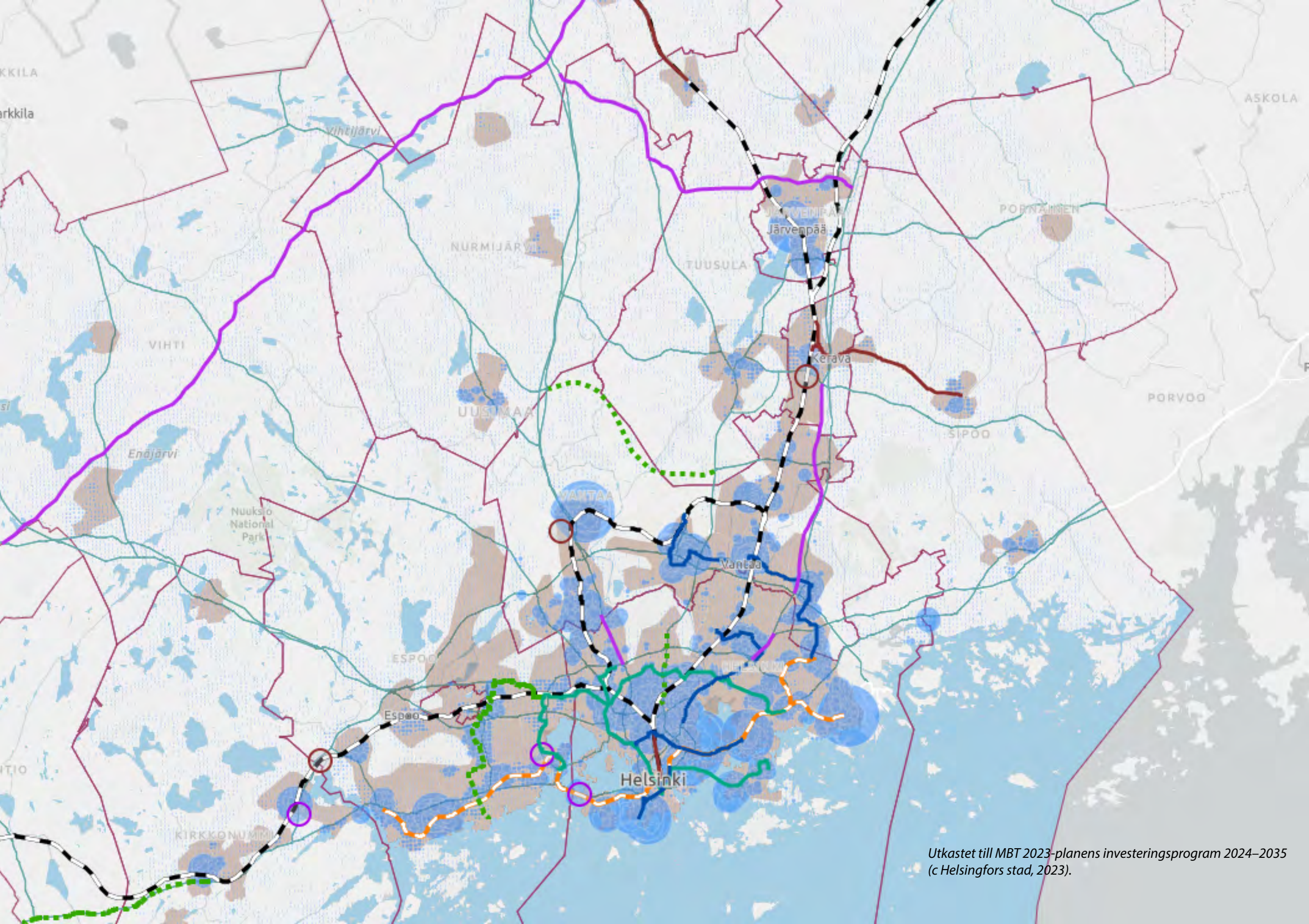
År 2019 färdigställdes MBT 2019-planen, som är ett underlag för det nya MBT-avtalet för perioden 2020–2031. Sibbo kommunfullmäktige godkände MBT-avtalet 2020–2031 på sitt sammanträde 5.10.2020.

I avtalet fastställs målbilden för den 12-åriga avtalsperioden i Helsingforsregionen samt hur man ska gå till väga 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.

År 2020 inleddes beredningen av den nya MBT 2023-planen. Den preciserar och reviderar den föregående MBT 2019-planen utifrån de uppdaterade målen och förändringarna i verksamhetsmiljön. MBT 2023-planen är en strategisk regional plan på medellång sikt med 2040 som mållår. 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 2023-planen godkändes på MBT-delegationens och HLJ-kommitténs gemensamma möte 4.3.2022. Sibbo kommun gav sitt utlåtande före 25.5.2023

Mer information om MBT-samarbetet och -planen: <https://www.hsl.fi/sv/hrt/mal/mal-2023>



Utkastet till MBT 2023-planens investeringsprogram 2024-2035 (c Helsingfors stad, 2023).



# Planläggningsprogram 2023-2025

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 för programmeringen av planläggningen

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

Planlägningsprogrammet är ett 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 process som syftar till att foglöst samordna de markpolitiska åtgärderna, planläggningen, byggandet av samhällstekniken och servicenätet samt tillhandahållandet av service, och att tidsplanera byggandet av områdena. Målet är att kontrollerat och kostnadseffektivt

svara på kommunens tillväxtmål.

I enlighet med tänkesättet i Tians process har man strävat efter att sammanställa en sådan palett av planprojekt som inom ramen för de tillgängliga resurserna bäst svarar på de uppsatta målen. Ur planläggningens synvinkel innebär det i praktiken att en planläggare 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 senast nästa år (2024) schemalagts mer exakt. På det här viset vill kommunen kommunicera om den årliga uppdateringscykeln för planlägningsprogrammet och göra programmeringen av planläggningen realistisk.

Utanför det egentliga planlägningsprogrammet "parkerar" sådana planprojekt som av olika anledningar är mindre brådskande just nu. 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, ska kommunstyrelsen bestämma vilket planprojekt som i stället ska avföras från programmet till "parkeringsplatsen" (med andra ord, vilket av de planprojekt som ännu inte har startats ska senareläggas). 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.

# Mål

Kommunens viktigaste utvecklingsmål beskrivs i kommunens strategi. Strategin ses över varje fullmäktigeperiod. I enlighet med den strategi som fullmäktige godkände 25.4.2022 är följande mål för planläggningen de viktigaste under den pågående strategiperioden (2022–2025):

- En mer omfattande helhetsbild och en färdplan för hållbar utveckling i Sibbo utarbetas.
- Befolkningstillväxten är ca 500 nya invånare varje år. Hälften av bostadsbyggandet genomförs som småhus.
- Företagen och framför allt serviceföretagen i Sibbo ökar och blir mångsidigare tack vare markägande, planläggning och marknadsföring.
- Beslut om att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby.

Andra mål för planläggningen som konstaterats i strategin:

- Målet för utökningen av planreserven är 800 nya invånare/år.
- Planreserven för mångformigt boende utökas till cirka två år både i Nickby och i Söderkulla (t.ex. småhus och höghus).

- En interaktiv planstomme för Nickby och Söderkulla
- Ett positivt tillståndsförfarande som baserar på dimensioneringen i de nuvarande generalplanerna och som också ökar antalet invånare i byarna och glesbygdsområdena.
- Uppdatering av generalplanen för att stärka hela kommunens livskraft.

Målet i strategin om ca 500 invånare per år innebär en befolkningsökning fram till år 2030 med cirka 4 000 invånare jämfört med dagsläget. Målet om ca 800 invånare per år för utökandet av planreserven innebär att befolkningen kan öka med upp till ca 6 400 invånare jämfört med dagsläget.

Av de nya invånarna borde ca 4 000 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. För närvarande har Nickby ca 5 500 invånare.

Projekten i den kommande planlägningsprogramperioden skapar tillsammans med den nuvarande planreserven förutsättningar för kommunens tillväxt under ca 10 år framåt (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 kommunens 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 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.

I det nu aktuella förslaget till planlägningsprogram har förutom ökningen i planreserven för småhus strävat efter att även öka planreserven för arbetsplatser.

Antalet egnahemstomter som förslaget till planläggningsprogram möjliggör, fördelat på tätorterna (st.)

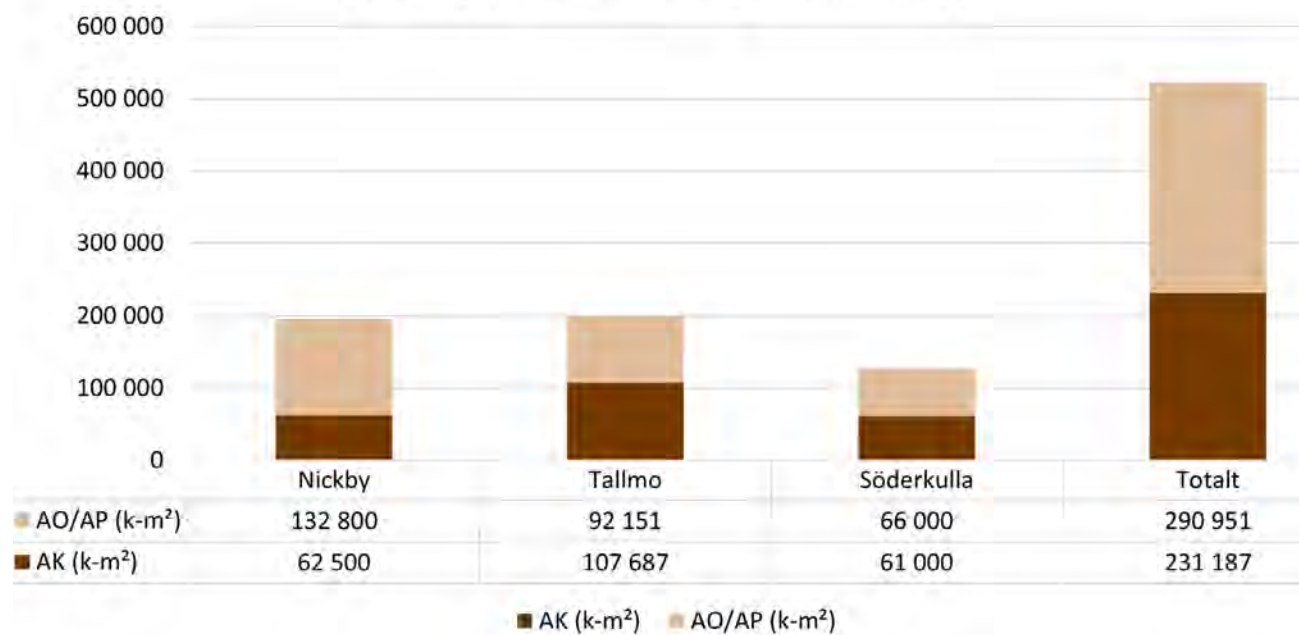
<b>Nickby</b>	<b>269</b>
<b>Tallmo</b>	<b>50</b>
<b>Söderkulla</b>	<b>139</b>
<b>Totalt</b>	<b>458</b>

Befolkningstillväxt som förslaget till planläggningsprogram möjliggör, fördelad på tätorterna (Siffrorna har avrundats till närmaste hundratal)

<b>Nickby</b>	<b>3 900</b>
<b>Tallmo</b>	<b>4 000</b>
<b>Söderkulla</b>	<b>2 500</b>
<b>Totalt</b>	<b>10 400</b>

Tillväxtpotential som planläggningsprogrammets detaljplanprojekt ger tätorterna. Beräkningsformel: 1 boende/50 vy-m<sup>2</sup>

Planreserven som planerina i planläggningsprogrammet ger upphov till enligt bostadstyp



Planreserv för bostäder i de detaljplanprojekt som ingår i planläggningsprogrammet 2023, fördelat på olika bostadstyper.

Vid sidan av planreserven för mångsidigt 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 150 000 vy-m<sup>2</sup>.

## Planproduktion

Det förslag till planlägningsprogram som nu har utarbetas betonas vikten av att utöka planreserven för småhus starkare än i det föregående planlägningsprogrammet. Det är förenligt med de strategiska riktlinjerna. Av planreserven för bostäder i de detaljplaneprojekt som ingår i planlägningsprogrammet 2023 består uppskattningsvis 56 % av småhus (AO och AP), då planreserven för småhus utgjorde uppskattningsvis 51 % av den totala planreserven i de projekt som ingick i fjolårets planlägningsprogram.

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 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 viktigt. 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 byaplaner.

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.



# 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.

## G28 Uppdatering av generalplanen för hela kommunen

Uppdateringen av kommunens generalplan är det viktigaste generalplaneprojektet under denna programperiod.

Generalplan för Sibbo 2025, som täcker hela kommunen förutom skärgården, godkändes av fullmäktige 15.12.2008. Den gällande generalplanen betraktas till vissa delar föråldrad och behöver därför uppdateras för att motsvara de ändringar som skett i verksamhetsmiljön, lagstiftningen osv.

Generalplanen 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.

I generalplanen bestäms på en allmän nivå om inriktningen på kommunens tillväxt och utveckling. Generalplanen styr utarbetandet av detaljplaner och den övriga, mer exakta planeringen.

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. År 2050 är målet för den nya generalplanen. Generalplanprocessen ska vara en s.k. rullande process där generalplanarbetet pågår fortlöpande åtminstone i vissa delområden av kommunen. Till en början är avsikten att under innevarande fullmäktigeperiod ta fram ett förslag till en kommunövergripande markanvändningsstrategi. Arbetet fortsätter med fördjupning i olika teman under följande fullmäktigeperioder i enlighet med principen om rullande planläggning.

Målen för generalplanen godkändes i kommunstyrelsen 27.3.2023. Våren 2023 utarbetas alternativa strukturmodeller för utvecklingen av markanvändningen, som läggs fram offentligt och för bedömning av kommuninvånarna. Utifrån respons och utlåtanden sammanställs den slutliga

strukturmodellen för generalplaneringen, uppskattningsvis hösten 2023.

Jani Arponen \*

## 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 Söderkulla

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 kommer man att göra en granskning av utvecklingsbilden för att fastställa de allmänna principerna och målen för utvecklingen av tätorten. Målet är att inleda utarbetandet av planstommen för Söderkullaområdet före utgången av 2023.

Jani Arponen, Pieta Kupiainen

## G26 Delgeneralplan för Norra Paipis

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

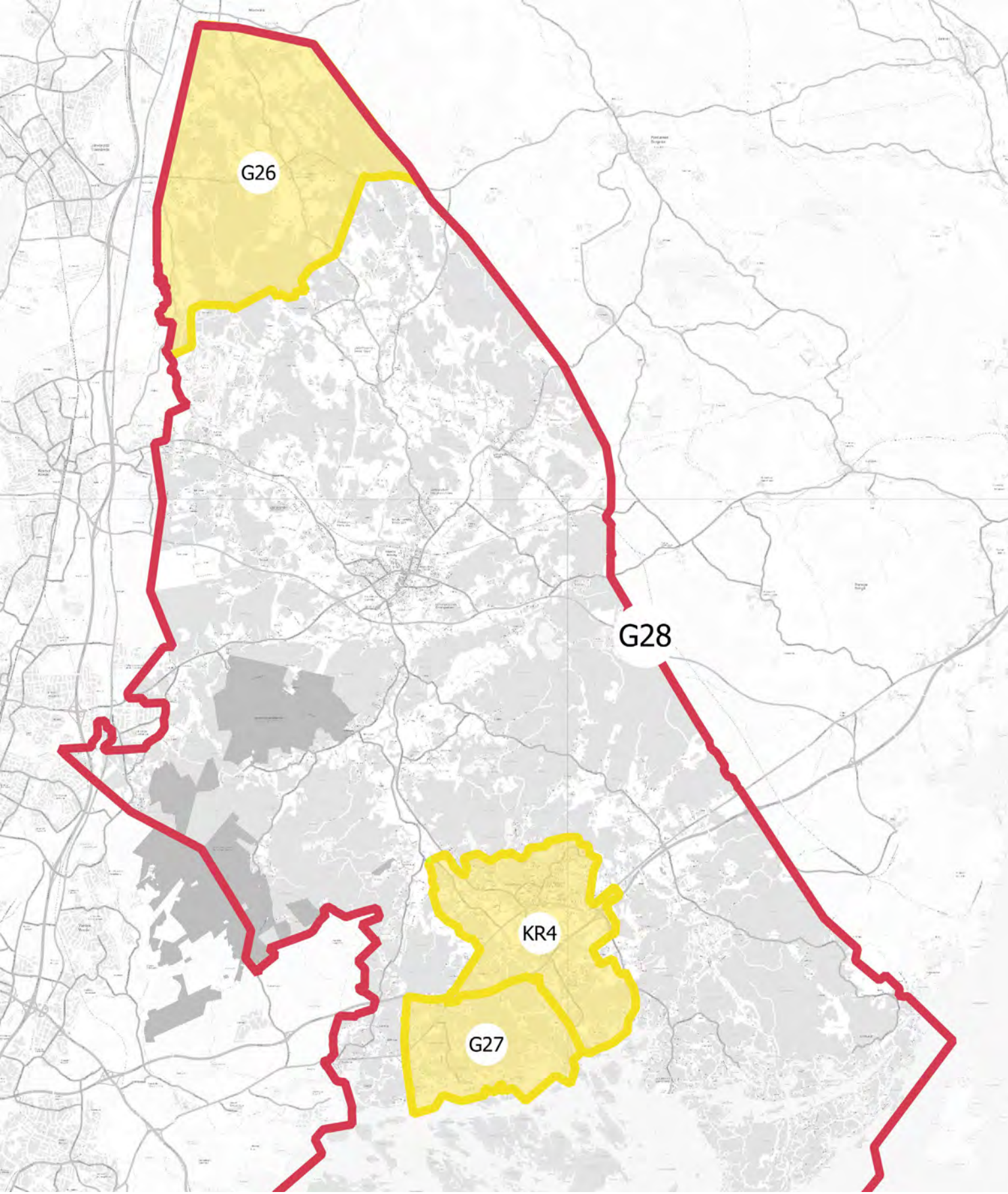
I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer granskas och tillämpas en ny metod för att fastställa dimensioneringen av bygggrätten. Bygggrätterna anvisas fastighetsvis enligt en dimensioneringstabell / dimensioneringsprinciper som fastställs inom ramen för planarbetet med utgångspunkt i byggbarhetszoner. 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 för första gången 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 principer som kommunstyrelsen godkände våren 2020. Kommunstyrelsen preciserade 28.3.2022 de reviderade principerna för förslaget till delgeneralplan: Delgeneralplanen grundar sig på planförslaget 2/2019. Dimensionering i fördelaktighetszonerna; 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.

Det senaste förslaget till delgeneralplan för Norra Paipis lades fram offentligt 6.4.2023 utifrån de av kommunstyrelsen fastställda planeringsprinciperna. Målet är att planen ska vinna laga kraft år 2024.

Jarkko Lyytinen

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



## G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå

Arbetet med delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog startade 21.6.2018. Till en början var det tänkt att man skulle undersöka möjligheten att tillämpa den dimensioneringsmetod som håller på att tas fram inom ramen för delgeneralplanen för Norra Paipis. De myndighetssamråd och utredningar om utgångsläget som genomfördes 2019 visade emellertid på väsentliga behov av ändringar i planarbetets mål och innehåll. Gumbostrand-Västerskog anses avvika från många andra 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 år 2023. Därefter utarbetas ett planutkast som läggs fram offentligt för växelverkan.


*Jarkko Lyytinen ja Jani Arponen*



### Målsatt tidtabell för planer på generalplanenivå

Planbeteckning	Planens namn	Start	2023	2024	2025	2026	Godkännande	
KR4	Planstomme för Söderkulla	2023					2026	
G26	Delgeneralplan för Norra Paipis	2016					2024	
G27	Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå	2018						2026
G28	Uppdatering av generalplanen för hela kommunen	2022					2026	

# 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 öka utbudet av tomter för egna-hemshus, småhus och företag samt att 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.

# 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 resetjänsternas läge och om förutsättningarna för lokal-disponeringen (Nikkilän henkilöjunaliiikenteen aseman sijaintiselvitys, Destia 2018).

Målet är att starta planarbetet i slutet av år 2024. Des-sförinnan kommer en referensplan att utarbetats för området.

*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 tomtöverlåtelse-tävling 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. Dessutom har en byggnadshistorisk utredning sammanställts över kvarteret (2022).

Målet är att starta planarbetet hösten 2024.

*Jarkko Lyytinen*

## N47 Stationsbrokvarteren 11012 och 11032

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 2023.

*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, har ett avtal ingåtts år 2022 mellan kommunen och markägaren om att starta planläggningen.

Planarbetet kungjordes anhängigt 17.11.2022. Målet är att lägga fram planutkastet offentligt hösten 2023.

*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.

Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen. För att detaljplaneringen ska kunna fortskrida förutsätts antingen att kommunen lyckas förvärva mark eller att kommunen ingår markanvändningsavtal med markägarna där man fastställer de markpolitiska principerna för utvecklingen av området.

Målet är att starta planarbetet hösten 2023.

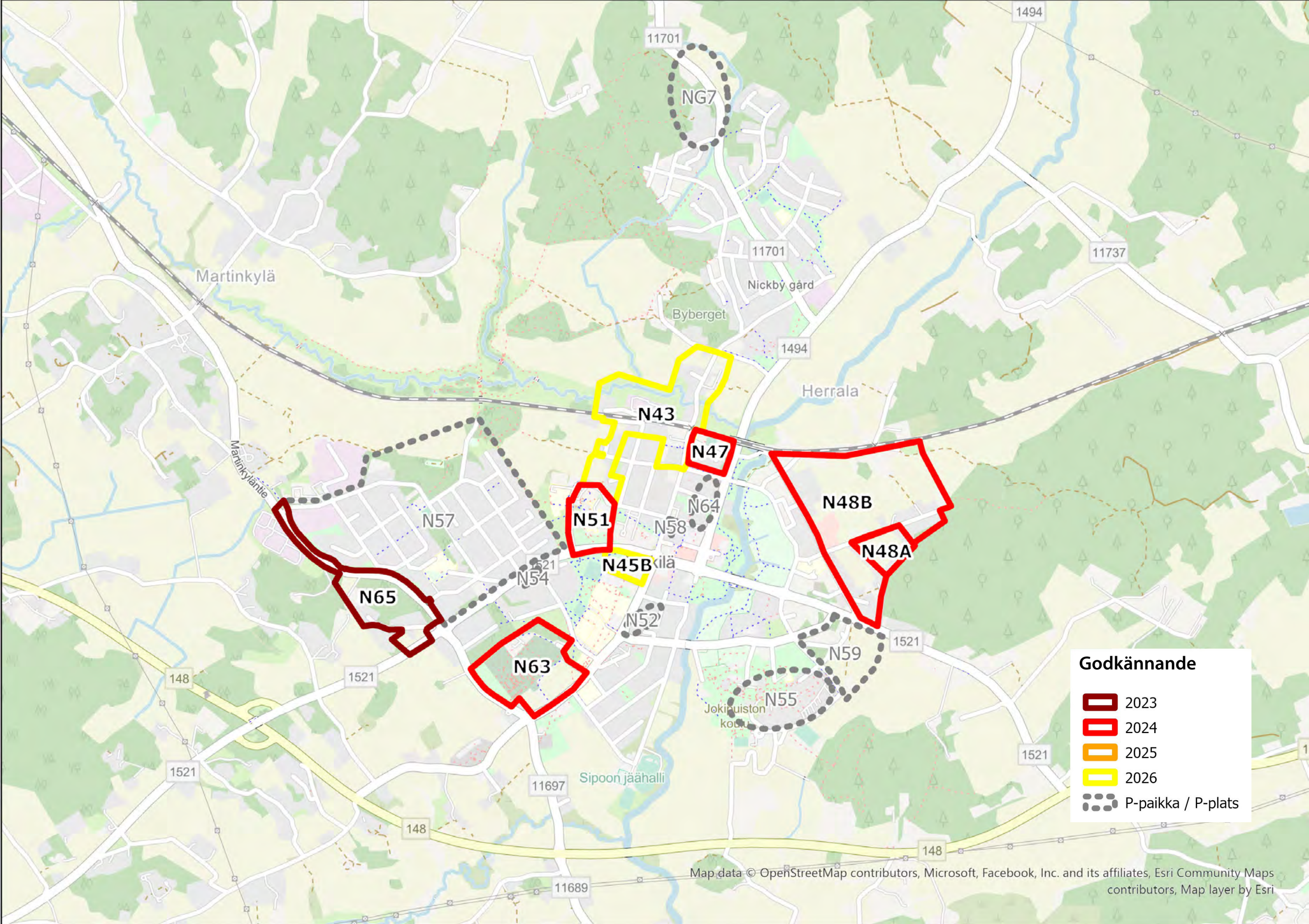
*Niina Tiittanen*

## N51 K11019 och VP-området, ändring

Syftet med detaljplaneändringen är att med lämpliga medel utveckla och komplettera tätortsstrukturen i Nickby genom att undersöka möjligheterna att effektivisera markanvändningen i området med höghusbyggande. På samma gång undersöks behoven av utrymmesreserveringar och trafiksäkerheten vid Klockarvägen och skapas beredskap för dem genom detaljplanen.

Målet är att starta planarbetet hösten 2023.

*Dennis Söderholm*



Martinkylä

NG7

11701

Nickby gård

Byberget

11737

1494

Herrala

N43

N47

N48B

N48A

N57

N51

N64

N58

N45B

N54

N65

N63

N52

N59

1521

Jokipuiston  
kotu

148

1521

1521

11697

Sipoon jäähalli

1521

148

148

11689

**Godkännande**

- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- P-paikka / P-plats

### Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Nickby

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2023	2024	2025	Godkännande
<b>N43</b>	Nickby stationsnejd	2024				2026
<b>N45B</b>	Sockengården	2024				2026
<b>N47</b>	Stationsbrokvarteren 11012 och 11032	2023				2024
<b>N48A</b>	Dalkärrsvägens östra sida, Farbrorsvägen	2022				2024
<b>N48B</b>	Dalkärrsvägens östra sida, fas 2	2023				2025
<b>N51</b>	K11019 och VP-området, ändring	2023				2024
<b>N63</b>	Utvidgning av församlingens begravningsplats	2023				2024
<b>N65</b>	Skogsliden	2022				2023



### **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. Planen utarbetas av en konsult som anlitats av markägaren. Kommunens planläggare styr arbetet.

Målet är att starta planarbetet under år 2023.

*Jarkko Lyytinen*

### **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.

Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 23.6–26.8.2022. Planförslaget var framlagt sommaren 2023.

*Antti Kuusiniemi*



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



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

# Söderkulla och Box



## S17C Söderkulla centrum

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

Parkeringsarrangemangen måste planeras om så att det blir möjligt att bygga ett torg i Söderkulla. Antalet bilplatser minskas emellertid inte. En eventuell utbyggnad av Servicehuset Linda är också föremål för granskning. Ett vidare mål är att ändra plansituationen på Varubodens tomt så att den motsvarar den genomförda strukturen. 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 Eriksnäsavägen (S17E) samt Söderkulla affärscentrum (S17D).

Detaljplanen för rondellen mellan Nya Borgåvägen, Söderkullavägen och Eriksnäsavägen (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.

*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*

## 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. Som en del av planområdet skapas beredskap att förbättra Amiralsvägen på sträckan mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen.

Målet är att lägga fram planutkastet offentligt hösten 2023.

*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.

*Pieta Kupiainen*

## S30 Joensuu gård

Syftet med detaljplanarbetet 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 styr planarbetet som den konsult markägaren anlitat utför.

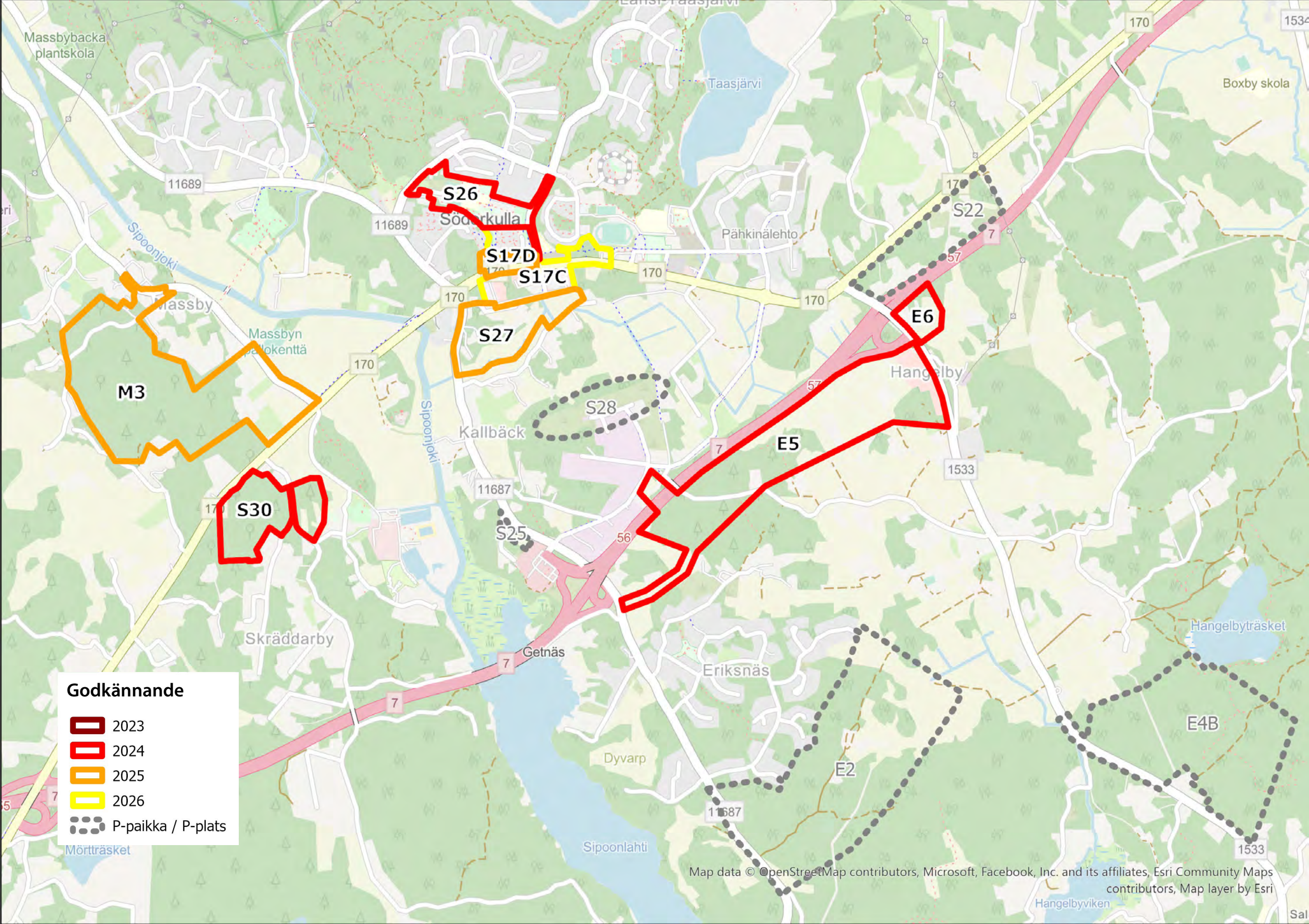
*Jarkko Lyytinen*

## M3 Massby bostadsområde

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för att bygga ett egnahemsdominerat område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och därigenom tillgodose efterfrågan på egnahems- och småhustomter i kommunen. På samma gång undersöks möjligheterna att placera en ny daghemstomt i områdets södra del, nära Nya Borgåvägen.

Detaljplanen kungjordes anhängig i en snävare form (Massby Danielsbacka bostadsområde) år 2018 och ett förslag till detaljplan för ifrågavarande område var framlagt offentligt 8.6–9.7.2020. Utvecklingen av området kommer i nästa steg att granskas som en större helhet som även omfattar det område som tidigare betecknades Massby södra utvidgning (M5): Målet är att lägga fram planutkastet över den större helheten offentligt i slutet av 2024.

*Jarkko Lyytinen*



**Godkännande**

-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  P-paikka / P-plats

### **E5 Hangelby arbetsplatsområde**

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 under år 2023.

*Konsulten och Jarkko Lyytinen.*

### **E6 Söderkulla räddningsstation**

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att i området placera en enhet inom räddningsväsendet.

Planarbetet startar år 2023.

*Konsulten och Niina Tiittanen*



*Illustration av detaljplanen för Söderkulla gård (FCG Oy).*

### Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Söderkulla och Box

Planbeteckning	Planens namn	Start	2023	2024	2025	Godkännande
S17C	Söderkulla centrum	2020				2026
S17D	Söderkulla affärscentrum	2020				2025
S26	Lärdomsvägen	2020				2024
S30	Joensuu gård	2022				2024
S27	Söderkulla centrum, södra delen	2023				2025
M3	Massby bostadsområde	2018				2025
E5	Hangelby arbetsplatsområde	2023				2025
E6	Söderkulla räddningsstation	2023				2024

# Tallmo och Bastukärr



## 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-banprojektet (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 planläggningen i slutet av år 2024.

*Antti Kuusiniemi*

## TM6 Tallmobågen

Den del av planområdet som faller på insidan av Tallmobågen utvecklas i enlighet med delgeneralplanen som ett mångsidigt bostadsområde som stöder sig på den framtida tågstationen och tätorten. Vidare gör detaljplanen det möjligt att utveckla och utvidga skol- och daghemsverksamheterna 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 gatuumråde och tillräckligt utrymme reserveras bl.a. för en gångbana.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 13.10–17.11.2022. Målet är att lägga fram planförslaget före utgången av år 2023.

*Antti Kuusiniemi*

## TM7 Karlsgårds koloniträdgård

Planen ska göra det möjligt att bygga ett ekologiskt och gemenskapsinriktat koloniträdgårds- och odlingslottsområde 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. Planutkast var offentligt framlagt våren 2023.

Kommunens planläggare styr planarbetet som den konsult markägaren anlitat utför.

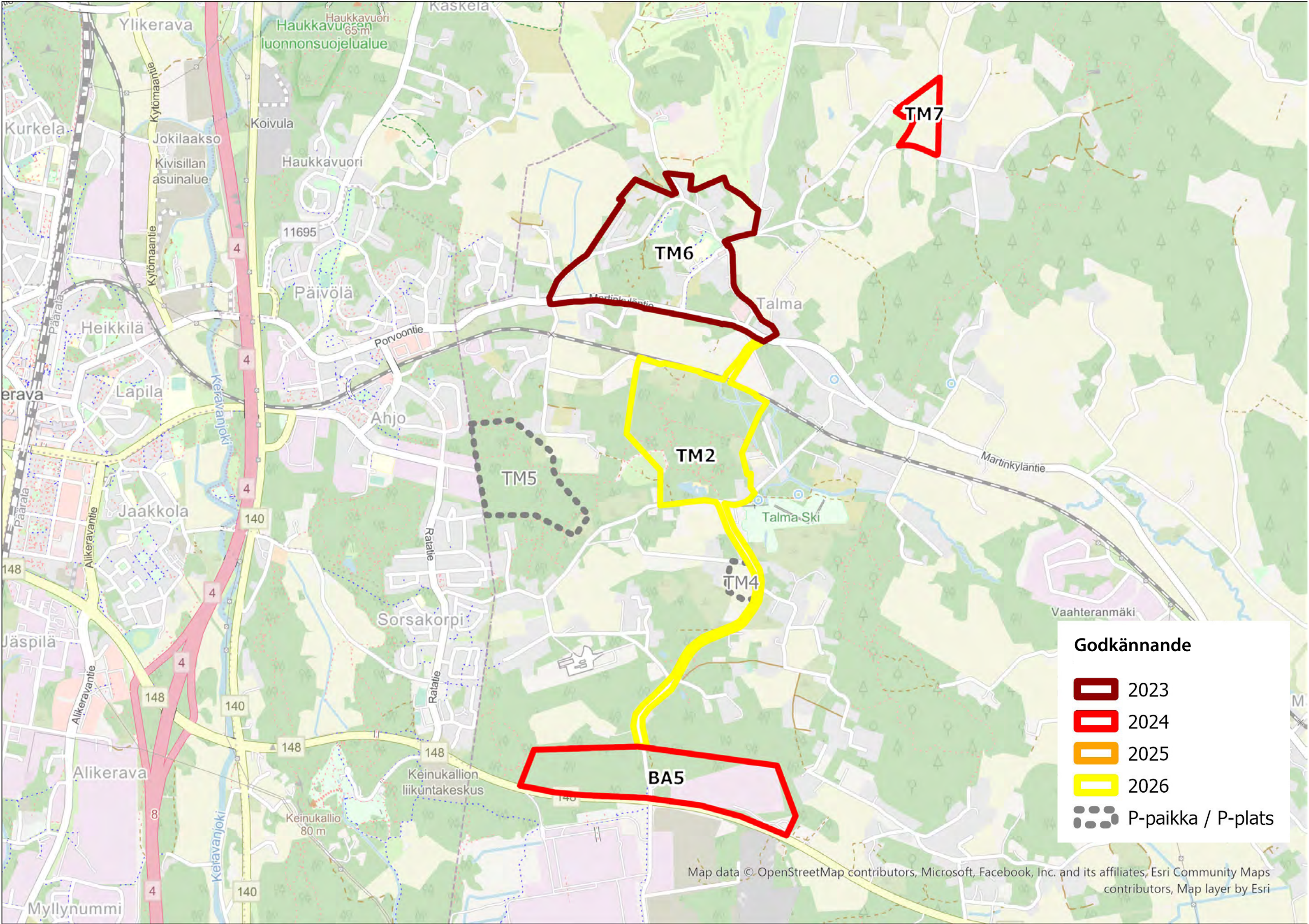
*Antti Kuusiniemi*

## BA5 Bastukärr, utvidgning av norra delen

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

Målet är att starta planarbetet under den tidiga hösten 2023.

*Konsulten och Jarkko Lyytinen*










**Godkännande**

-  2023
-  2024
-  2025
-  2026

 P-paikka / P-plats



### Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Tallmo och Bastukärr

Planbeteckning	Planens namn	Start	2023	2024	2025	Godkännande
TM2	Tallmo centrum, södra delen	2017				2025
TM6	Tallmobågen	2021				2023
TM7	Karlsgårds koloniträdgård	2022				2024
BA5	Bastukär, utvidgning av norra delen	2021				2024



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

# Övriga Sibbo

## H1 Nickby återvinningscentral

Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör byggnader och konstruktioner som krävs för en avfalls-  
hanteringsanläggning. 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.

Kommunens planläggare styr planarbetet som den konsult  
markägaren anlitat utför.

*Jarkko Lyytinen*



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

# Parkerade detaljplaneprojekt

Utänför det egentliga planläggningsprogrammet "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 planläggningsprogrammet. Vissa planprojekt har fortskridit längre men för närvarande finns det inga förutsättningar för eller behov av att aktivt främja dem.

## Nickby

### N52 K12005 T4 och VK-området, ändring

Målet med detaljplaneändringen är att utveckla centrumstrukturen i Nickby med hjälp av metoder som lämpar sig för tätortsbilden, bl.a. rivning för nybyggnad. Målet är att undersöka möjligheterna att öka centrumlikt boende och affärsbyggande samt att uppdatera de föråldrade detaljplanerna så att de bättre tillgodoser dagens behov.

### N54 K12029 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.

### 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.

### N58 K11001 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.

## 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.

### N64 Kvarteren 11007 och 11009

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

### TM4 Hietala

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

### TM5 Förlängning av Stålvägen

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

### BA2 Bastukärr II

Planarbetet gör det möjligt att utvidga Bastukärrens 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.

## 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.

Att inleda planläggning utifrån de nya målen förutsätter ett avtal mellan kommunen och markägarna.

### 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).

## 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.

### 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.

### RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II

Planeringsområdet ligger i södra delen av Löparö, i mitten av Krokholmen, och omfattar fastigheten 743-418-1-233.

Målet med planläggningen är att, i enlighet med en tidigare dimensioneringskalkyl för fastigheten, anvisa en byggplats för en fritidsbostad. De övriga delarna av fastigheten förblir skogsbruksområde.

Kommunens planläggare styr planarbetet som den konsult markägaren anlitat utför.

*Niina Tiittanen  
Insinööri Poutanen,  
DI Juha Poutanen, tfn 0400 480 338  
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi*



# Kontaktuppgifter

## Markanvändningssektionen

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

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, Rör. (Claudia Lundberg)  
Jarkko Sinda, Sannf. (Eero Hult)  
Tanja Åkerfelt, SFP (Mia Wikström)  
Karl-Erik Oljemark, SFP (Tom Sundbäck)  
Tapio Virtanen, SFP, kommunstyrelsens företrädare  
Vili Väänänen, ungdomsfullmäktiges företrädare

Förvaltningssekreterare Katja Eloranta är markanvändningssektionens sekreterare.

## Planläggningsenheten

Till planläggningsenhetens uppgifter hör general- och detaljplanering, ärenden i anslutning till trafik och kollektivtrafik, framtagande av specialprogram och planering på lång sikt.

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

Telefonväxel: 09 2353 6000

Personliga e-postadresser har 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.

