

Planläggningsöversikt och planläggningsprogram 2024

Förslag 13.11.2024

Markanvändningssektionen xx.xx.2024,

Kommunstyrelse xx.xx.2024

Inledning

Sibbo kommuns planläggningsöversikt och planläggningsprogram är en publikation som upprättas en gång om året. Den samlar alla aktuella och planerade planprojekt i kommunen. I början av publikationen ges också en redogörelse av planläggningens gång och möjligheterna att påverka den.

I **planläggningsöversikten** granskas det gångna året och planerade planprojekt utifrån uppgifter som finns tillhanda hösten 2024. Om upprättandet av en planläggningsöversikt bestäms i markanvändnings- och bygglagen (MBL, 199/132). Enligt 7 § ska översikten innehålla de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och förbundet på landskapsnivå och som inte är av ringa betydelse. I översikten ingår även avsnittet **Planreserv**, som är en redogörelse för kommunens uppskattning av huruvida tillräckligt med tomter har reserverats för boende.

Planläggningsprogrammet är i sin tur ett översiktligt arbetsprogram för Sibbo kommuns planläggning de närmaste åren, som för sin del genomför kommunens strategi och riktlinjer för planeringen av markanvändningen. I planläggningsprogrammet presenteras måltidtabeller för pågående planprojekt och planprojekt som kommer att startas under de kommande två åren. I regel uppdateras planläggningsprogrammet varje år.

Denna publikation är planerad så att den i första hand ska läsas med webbläsare där kartor kan zoomas in och ut efter behov. Publikationen finns på adressen

<https://www.sipoo.fi/sv/tjanst/planlaggningsoversikt-och-planlaggningprogram/>

Mer information om utveckling och kartläggning i Sibbo kommun finns på kommunens webbplats.

[Planläggning på Sibbo kommuns webbplats](#)

Allmänt om planläggning

I det här avsnittet redogörs kort för planläggningssystemet i Finland, planprocessens gång och hur man kan delta i den.

Plansystemet

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 det följande ges en kort presentation av de olika planeringsnivåerna som behandlas i markanvändnings- och bygglagen.

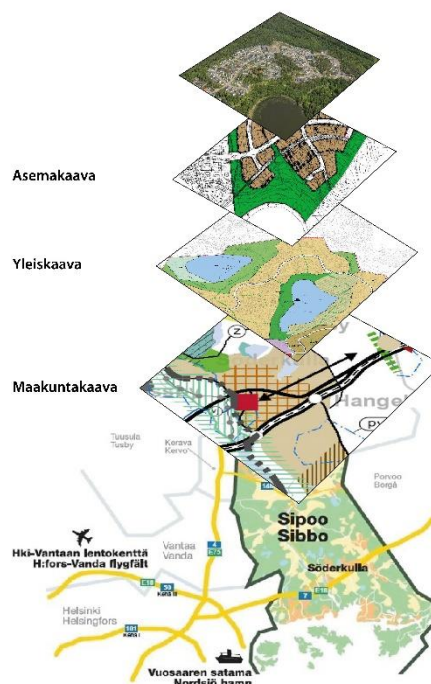
Det primära syftet med de av statsrådet godkända **riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO)** är att säkerställa att frågor av riksomfattande betydelse beaktas vid planläggningen i landskapen och kommunerna samt i de statliga myndigheternas verksamhet. Målen ska beaktas på samtliga planläggningsnivåer så att verkställandet av dem främjas. I regel förmedlas dock målen till planläggningen i kommunerna genom landskapsplanens styrande effekt.

Landskapsplanen är en plan i stora drag för användningen av områdena i landskapet. I landskapsplanen presenteras principerna för områdesanvändningen och anvisas områden som är nödvändiga för utvecklingen av landskapet. Landskapsplanen styr utarbetandet av generalplaner och detaljplaner. Den förmedlar också de riksomfattande målen för områdesanvändningen till planläggningen i kommunerna och kopplar dem till de kommunala och lokala målen. Landskapsförbundet utarbetar och godkänner landskapsplanen och miljöministeriet beslutar om fastställandet av den.

En **generalplan** utarbetas för hela kommunen eller för en del av kommunen (delgeneralplan). Även tematiska delgeneralplaner kan utarbetas, som en delgeneralplan för rekreation eller trafikreglering. I en generalplan fastställs huvudlinjerna för markanvändningen och samhällsstrukturen i kommunen. En generalplan syftar till att i stora drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller ett delområde av den, och att samordna verksamheterna. I en generalplan lägger man fram principerna för den eftersträvarade utvecklingen och anvisar det huvudsakliga syftet med områdena, t.ex. för boende, rekreation eller arbetsplats- och trafikområden. Generalplanen styr detaljplanläggningen och den övriga planeringen samt byggandet. Kommunen utarbetar och godkänner generalplanen.

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

En detaljplan som i första hand handlar om fritidsboende i ett strandområde kallas stranddetaljplan. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen och de godkänns alltid



av kommunen, men de medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Även kommunen kan utarbeta stranddetaljplaner.

Planläggningens gång och deltagande

Planläggning är en lång process med många skeden från anhängiggörande till godkännande. Olika planprojekts karaktär och betydelse inverkar på planprocessen och hur lång den blir. Planprocessen från planläggningens anhängiggörande och den offentliga framläggningen 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 växelverka och samarbeta med intressenterna i ännu större utsträckning. I och med växelverkan, samarbetet och partnerskapet som idkas med olika aktörer tillförs planprojekten mångsidig sakkunskap och information.

Planläggningen startar på kommunens initiativ eller på markägarens ansökan om att utarbeta eller ändra en plan. En privat markägare kan göra ett planlägningsinitiativ och låta utarbeta en detaljplan eller en stranddetaljplan på ett område som han eller hon äger eller besitter. 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. Läs mer om hur man gör ett planlägningsinitiativ på [kommunens webbplats](#).

Planarbetet fortskrider i regel i fyra skeden. Varje skede omfattar växelverkan och möjlighet att delta i planlägningsprocessen.

1. I **startskedet** kungörs planen anhängig och programmet för deltagande och bedömning (PDB) läggs fram offentligt och för kommentering.

2. I **beredningsskedet** utarbetas planutkastet eller flera alternativa planutkast. Ett planutkast behöver inte utarbetas varje gång, t.ex. om det inte finns några alternativa lösningar som behöver undersökas och bedömas. Beredningsmaterialet läggs fram genom beslut av markanvändningssektionen och meddelas genom en kungörelse. Man kan lämna en åsikt om planutkastet och beroende på planens betydelse ordnas ofta också informationsmöten där man kan kommentera planutkastet. 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. I **förslagsskedet** förädlas planutkastet till ett planförslag med utgångspunkt i den respons som lämnats in om utkastet. Förslaget behandlas av markanvändningssektionen, som förelägger det kommunstyrelsen. Planförslaget läggs fram offentligt genom beslut av kommunstyrelsen och meddelas genom en kungörelse. 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.

4. I **godkännandeskedet** kan planförslaget justeras ytterligare utifrån inlämnade utlåtanden och anmärkningar för den egentliga behandlingen för godkännande. 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 som har obetydliga konsekvenser och andra detaljplaner som inte är betydande godkänns av kommunstyrelsen. 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.

Läs mer om planläggningens gång och om möjligheterna att delta på Sibbo kommuns webbplats: [Planläggningsprocessen](#).

Planläggningsöversikt 2024

Planläggningsöversikten är en kort presentation av aktuella planprojekt i Nylands förbund och Sibbo kommun från september 2023 till oktober 2024. Under nämnda period har Nylands förbund börjat utarbeta en etappplansplan för grön omställning. I kommunen håller tre generalplaner och en planstomme på att utarbetas. Det finns 16 anhängiga detaljplaner och målet för de kommande 2 åren är att anhängiggöra 16 nya detaljplaner. Ett detaljplaneprojekt har avbrutits.

Du kan gå vidare till en kartpresentation av planerna på önskad planläggningsnivå via länkarna nedan:

- Landskapsplanering
- Generalplanering och planstomme
- Detaljplanering

Landskapsplanering

Nylands förbund utarbetar den landskapsplan som omfattar Sibbo kommun. Landskapet Nyland har flera gällande landskapsplaner, av vilka etappplansplanen för Helsingforsregionen, som är en del av Nylandsplanen 2050, landskapsplanen för Östersundom samt den fjärde etappplansplanen i fråga om vindkraftslösningen sträcker sig till Sibbo kommuns område. På vidstående karta kan du se en inofficiell sammanställning av dessa planer.

Mer information om landskapsplaneringen finns på Nylands förbunds webbplats.

[Landskapsplanerna på nätet](#)

Utarbetandet av en etapplandskapsplan för grön omställning

I maj inledde Nylands förbund utarbetandet av en etapplandskapsplan för grön omställning. Den nya planen kompletterar den lagakraftvunna Nylandsplanen med teman som gäller grön omställning och kommer att behandla bl.a. energiproduktion, teknisk försörjning, näringar, mobilitet, naturens och miljöns resurser och dragningskraft samt stävande och anpassning till klimatförändringen.

Målet är att landskapsstyrelsen ska godkänna den nya etapplandskapsplanen 2027. I inledningsfasen utarbetas ett program för deltagande och bedömning som läggs fram offentligt våren 2025, varefter ett planutkast och därefter ett planförslag utarbetas. Planerna i varje skede läggs fram offentligt och respons kan ges på dem.

Läs mer om den nya etapplandskapsplanen på [Nylands förbunds webbplats](#).



Kuva 1 Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner. Data: Nylands förbund, Lantmäteriverket

Generalplanering och planstomme

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

En generalplan kan också utarbetas för ett delområde av kommunen eller fokusera på ett tema – då kallas planen en 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.

I Sibbo pågår tre generalplaneprojekt, av vilka uppdateringen av den kommunomfattande generalplanen är det viktigaste. Dessutom håller en planstomme på att utarbetas. Planstommen är en plan utan rättsverkningar för markanvändningen i Söderkulla.

De **gröna** plangränserna på kartan hänvisar till godkända planer och de **blåa** plangränserna till anhängiga planer. Du kan också klicka på ett planobjekt (en blå symbol) på kartan för att öppna en beskrivning av planen i ett sidofält.

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 bycentrumet.

Delgeneralplanen för Norra Paipis godkändes av kommunfullmäktige 8.4.2024. Besvär har anförts över beslutet till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Läs mer i planmaterialet på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/G26

G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitä

De uppdaterade planeringsprinciperna för delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitä godkändes av kommunstyrelsen 10.6.2024. Utifrån planeringsprinciperna utarbetas ett planutkast som läggs fram offentligt för växelverkansförfarandet.

Läs mer i planmaterialet på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/G27

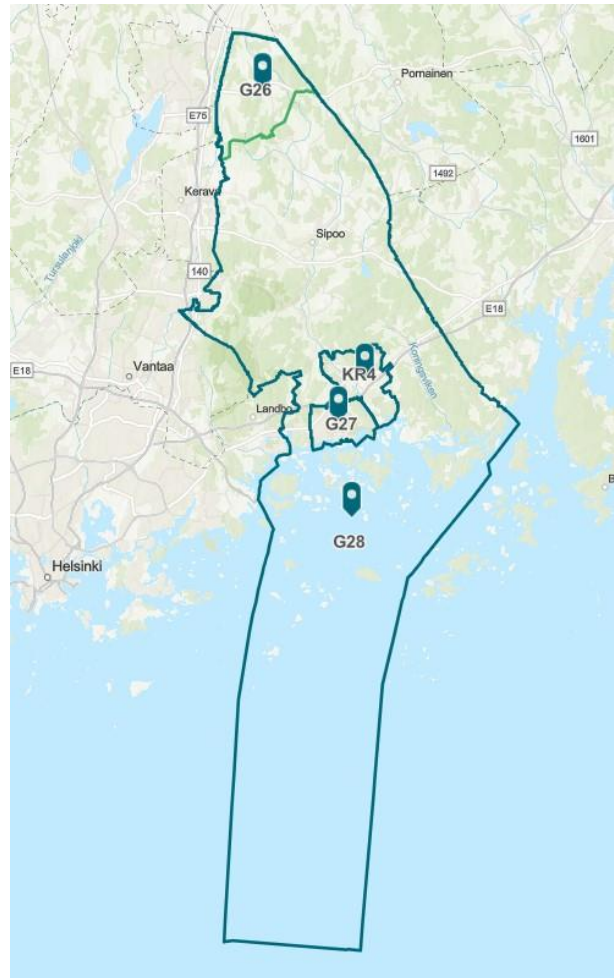
G28 Generalplan för Sibbo 2050

Generalplan för Sibbo 2050 är en uppdatering av generalplanen för hela kommunen. När den träder i kraft ersätter den nuvarande Generalplan för Sibbo 2025.

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 dem. Generalplanen styr utarbetandet av detaljplaner och den övriga, mer exakta planeringen.

Inom ramen för generalplanearbetet har man tagit fram en strukturmodellssyntes, dvs. en regional, strategisk syn på kommunens framtida struktur. Syntesen baserar på utkast till strukturmodeller som var framlagda 2023 och på den respons som gavs på dem. Utifrån den strukturmodellssyntes som godkändes av kommunstyrelsen 29.4.2024 har man börjat utarbeta ett planutkast som ska läggas fram offentligt och för kommentering i början av 2025.

Läs mer i planmaterialet på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/G28



Kuva 2 Generalplaner och planstommen i Sibbo

KR4 Planstomme Söderkulla

Planstommen för Söderkulla är en inofficiell översiktsplan för markanvändningen som avseende exaktheten motsvarar en delgeneralplan. Lösningarna i planstommen är riktgivande och målinriktade och de syftar till att stöda detaljplaneringen i området.

Materialet från arbetet med delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs utgör underlag 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.

Planeringsprinciper har fastställts som en del av arbetet med planstommen.

Planeringsprinciperna godkändes av kommunstyrelsen 27.5.2024. En invånarenkät har genomförts i anslutning till förslaget till planstomme. Hösten 2024 och våren 2025 kommer möten för allmänheten att ordnas för att få respons på den preliminära planen innan det slutliga förslaget till planstomme läggs fram för godkännande.

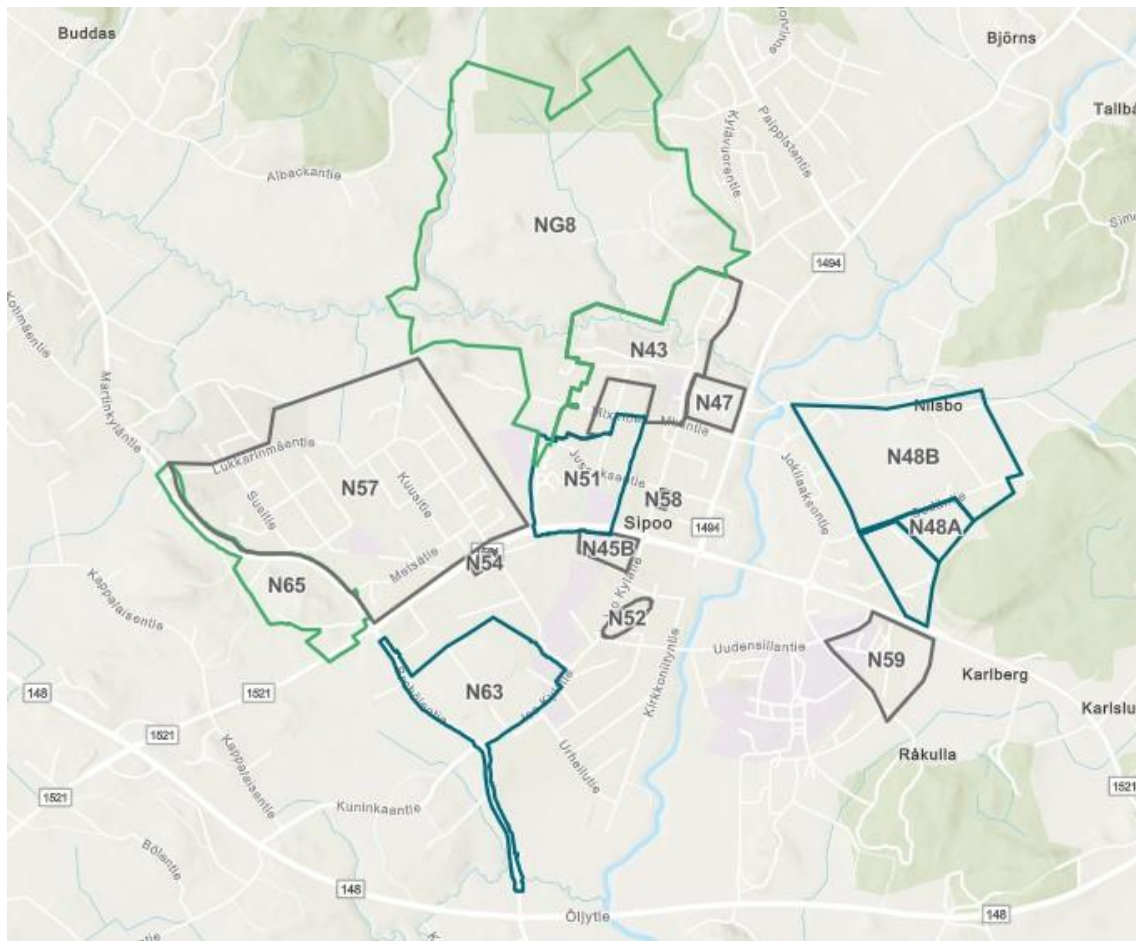
Läs mer om planstommen i materialet på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/sv/KR4

Detaljplanering

Det finns 16 anhängiga detaljplaner i Sibbo kommun och målet för nästa programperiod är att anhängiggöra 16 nya detaljplaner. Under det gångna året har kommunen mottagit ett planläggningsinitiativ från en markägare (RA2). Dessutom håller man på att starta tre helt nya projekt för planläggning av arbetsplatsområden: Stormossa (H2), Box (BOX3) och Bastukärr (BA6). Andra planprojekt som ska inledas har tidigare lämnats utanför planläggningsprogrammet på grund av begränsade resurser. Två detaljplaner (T6 och RA8) har trätt i kraft och ett detaljplaneprojekt (H1) har avbrutits.

Planprojekten och vilket skede de är i just nu presenteras kort nedan. Du kan också röra dig på kartan och kontrollera uppgifter om ett enskilt planprojekt genom att klicka på projektet på kartan. Mer information om anhängiga projekt finns på planernas egna webbsidor som öppnas via länkarna.

På kartan hänvisar svarta gränser till planer som vunnit laga kraft, **gröna** gränser till godkända planer, **blåa** gränser till anhängiga planer, **gråa** gränser till framtida planer och **röda** gränser till avbrutna planprojekt. Du kan också klicka på ett planobjekt (en blå symbol) på kartan för att öppna en beskrivning av planen i ett sidofält.



Kuva 3 Detaljplaner i 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 bygga stationen och utveckla området kring den. Som en del av planarbetet uppdateras de föråldrade detaljplanerna så att de bättre motsvarar dagens behov i stationsregionen.

Målet är att starta planarbetet i slutet av år 2024.

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 starta planarbetet hösten 2026.

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.

Målet är att starta planarbetet hösten 2024.

N48A Detaljplan för Dalskärr, fas 1

Genom detaljplanen utvidgas tätortsstrukturen i Nickby österut och möjliggörs tillväxt i Nickbyområdet. Planeringsområdet är i sin helhet privatägt. Eftersom Farbrorsvägen ändras till en plangata berör detaljplanen dessutom några fastigheter vid vägområdet.

Utkastet till detaljplan N48A var offentligt framlagt hösten 2023. Förslaget till detaljplan är under beredning och beräknas bli klart vintern 2025.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/N48A

N48B Detaljplan för Dalskärr, fas 2

Genom detaljplanen utvidgas tätortsstrukturen i Nickby österut och möjliggörs tillväxt i Nickbyområdet. Nästan hela planeringsområdet är privatägt.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt i början av 2024. Förslaget till detaljplan är under beredning och beräknas bli klart vintern 2025.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/N48B

N51 Kommunalhusbacken

Detaljplaneändringen syftar till att göra det möjligt att bygga nya bostadshus i Nickby och att se över trafikregleringen i området. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen.

Utkastet till detaljplan N51 var offentligt framlagt hösten 2024. Förslaget till detaljplan är under beredning och beräknas bli klart i slutet av 2024.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/N51

N52 K12005 T4 och ändring av VK-området

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.

Målet är att starta planarbetet hösten 2025.

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.

Målet är att starta planarbetet hösten 2025.

N57 Storkärr

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

Målet är att starta planarbetet sommaren 2025.

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.

Målet är att starta planarbetet hösten 2025.

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 2026.

N63 Kyrkobyr begravningsplats, detaljplaneändring

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för en utvidgning av församlingens begravningsplats med tanke på kommande behov av utrymme. Planen utarbetas av en konsult som anlåtats av markägaren. Kommunens planläggare styr arbetet.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt hösten 2024.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/N63

N65 Skogsliden

Detaljplanen gör det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus i närheten av Nickby centrum.

Detaljplanen för Skogsliden godkändes av kommunfullmäktige 12.2.2024. Besvär över beslutet om godkännande har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

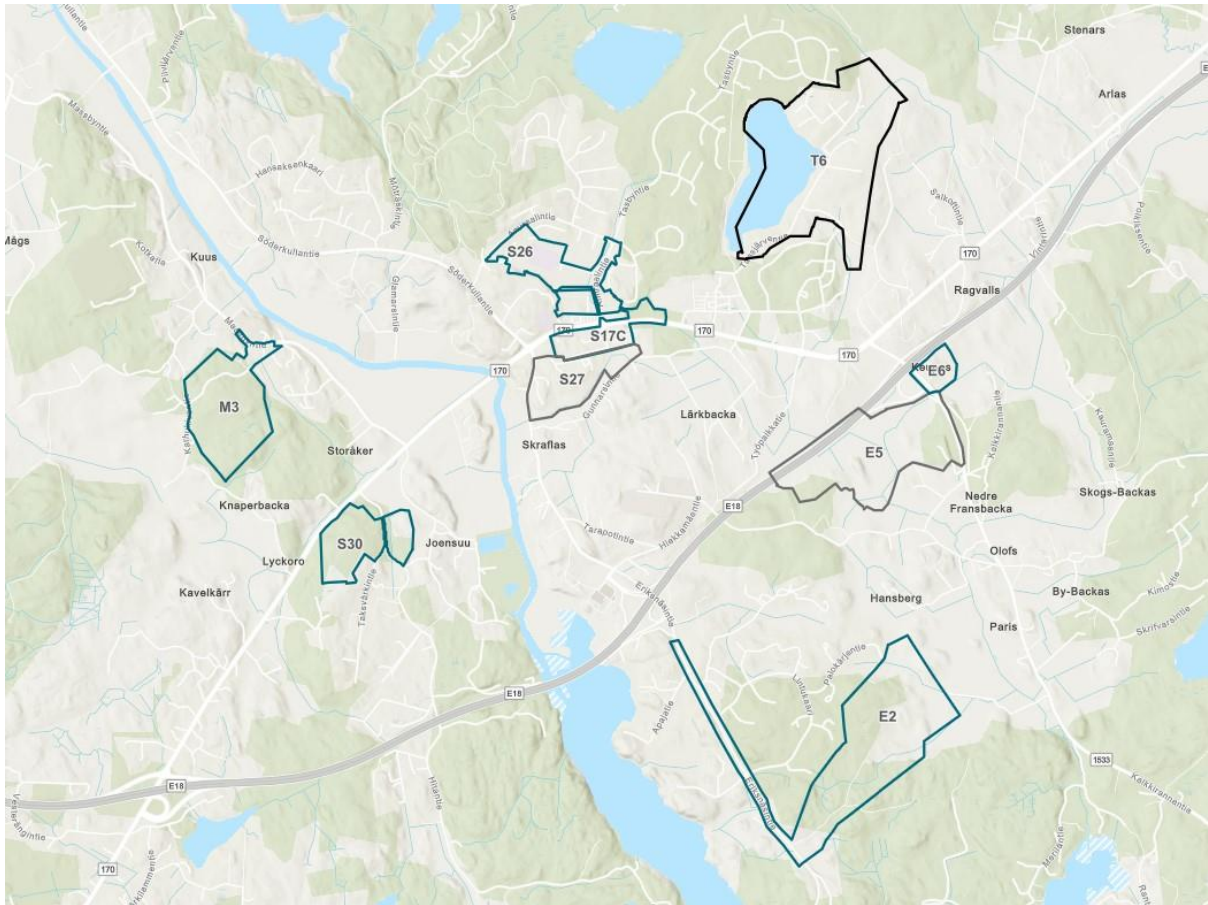
Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/N65

NG8 Nickby gårds centrum

I området planeras ett mångsidigt område för boende och service för ca 2 600 nya invånare. Området stöder sig starkt på den framtida tågstationen i Nickby.

Detaljplanen och detaljplaneändringen för Nickby gårds centrum godkändes av kommunfullmäktige 8.6.2023. Besvär över beslutet om godkännande har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Helsingfors förvaltningsdomstol förkastade alla besvär genom sitt beslut 13.8.2024. Beslutet har överklagats vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/NG8



Kuva 4 Detaljplaner i Söderkulla och Eriksnäs

S17C Söderkulla centrum

Målet för detaljplanen är att förtäta centrumområdet och göra det till ett småstadslikt, trivsamt centrum med trevligare tätortsbild. Planen skapar förutsättningar för ett bättre serviceutbud och säkrare trafikregleringar i Söderkulla.

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).

Målet är att starta planarbetet på nytt före utgången av 2025.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/S17C

S26 Lärdomsvägen

Planområdet har avskilts till en egen helhet från planområdet Söderkulla centrum (S17C). I planarbetet 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 höghusen.

Utkastet till detaljplan för Lärdomsvägen var offentligt framlagt hösten 2023.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/S26

S27 Kallbäck I

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 inleda planarbetet i början av 2025.

S30 Joensuu gård

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

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt våren 2022.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/S30

T 6 Östra Tasträsk

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-m² i området. Dessutom gör planen det möjligt att bygga en matargata runt Tasträsket i enlighet med generalplanen.

Detaljplanen trädde i kraft 23.11.2023.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/T6

E2 Eriksnäs II

Detaljplaneringen av Eriksnäsområdet ingår i Eriksnäs delgeneralplanearbete. På ett område på ca 43 ha planeras ett bostadsområde för cirka 1 600–1 700 invånare samt anslutande grönområden och trafikförbindelser.

Detaljplanen kungjordes anhängig 2011 och planförslaget var framlagt 2013. Den fortsatta behandlingen av planen inväntar resultatet av förhandlingarna i anslutning till markanvändningsavtalet.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/E2

E5 Hangelby arbetsplatsområde

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

Planarbetet har inletts med utarbetandet av en referensplan och ska kungöras anhängigt i utkastskedet våren 2025.

E6 Söderkulla räddningsstation

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga en räddningsstation i Söderkulla som tjänar räddningsväsendets nuvarande och kommande behov av lokaler intill huvudtrafiklederna. Den nya räddningsstationen tryggar utbudet av räddningstjänster allteftersom kommunen växer.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt sommaren 2024.

Läs mer i planmaterialet på:
www.sipoo.fi/sv/E6

M3 Massby Danielsbacka bostadsområde

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett småhusdominerat bostadsområde med trafikförbindelser och grönområden. Planen stöder också verksamheten i de närliggande hästställen.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt sommaren 2020. Planens tidtabell hänger delvis på lösningen i Söderkulla planstomme som beräknas vara klar före utgången av 2025.

Läs mer i planmaterialet på:
www.sipoo.fi/sv/m3

TM 2 Tallmo centrum, södra delen

Målet är att området utgör ett mångformat, relativt tätt och effektivt genomfört bostadsbetonat område för ca 1 600–2 000 invånare nära Tallmo blivande tätortscentrum och tågstationen.

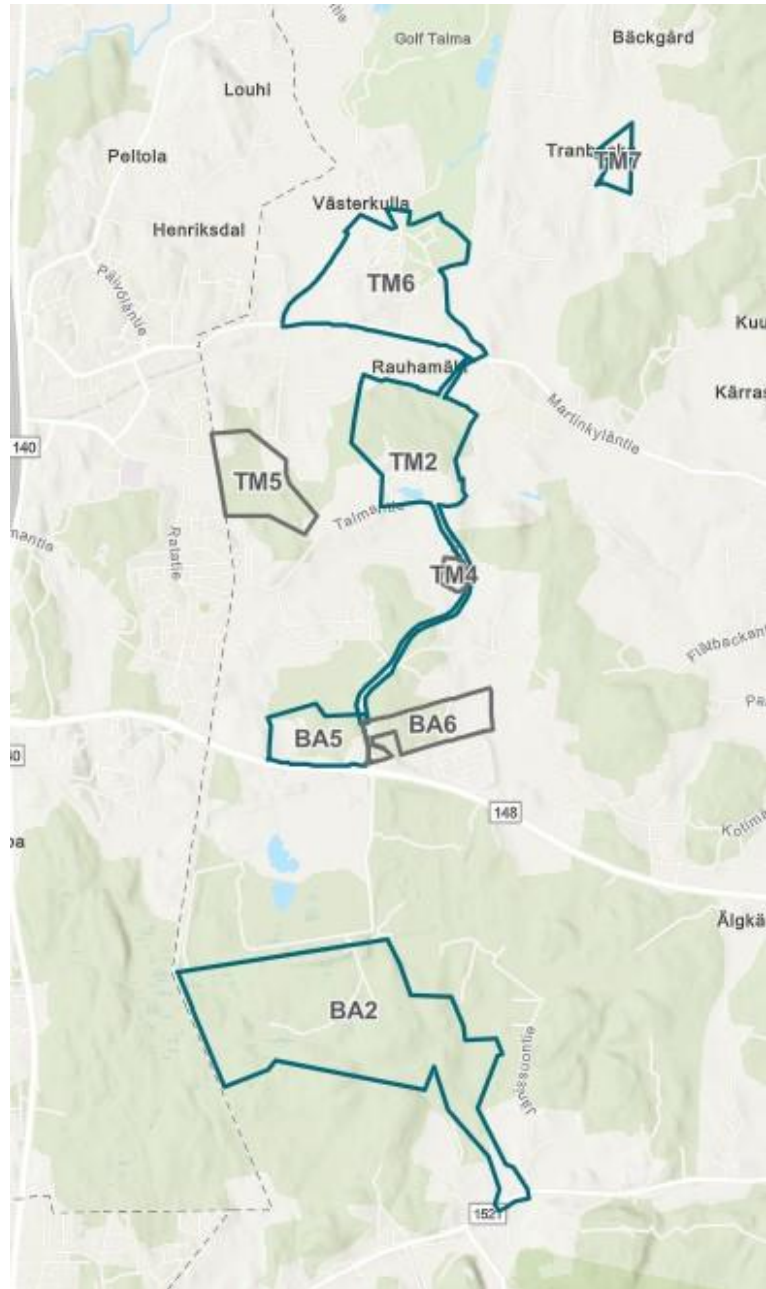
Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt sommaren 2019. Tidtabellen för förslaget till detaljplan omprövas utifrån referensplanen för Tallmo centrum (TM8) före utgången av 2025.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/TM2

TM4 Hietala

I planarbetet undersöks möjligheterna att anvisa småhusbyggande med tonvikt på egnahemshus.

Tidtabellen för detaljplanen omprövas utifrån referensplanen för Tallmo centrum (TM8) före utgången av 2025.



Kuva 5 Detaljplaner i Tallmo och Bastukärr

TM5 Förlängning av Stålvägen

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

Avsikten är att starta planarbetet i början av 2026.

TM6 Tallmobågen

Målet med detaljplaneringen är att bygga ett mångsidigt och byliknande bostadsområde för cirka 1 900–2 000 invånare i närheten av det framtida Tallmo centrum och tågstationen för persontrafik.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt våren 2024. Avsikten är att föra planen till behandling för godkännande våren 2025.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/TM6

TM7 Karlsgårds koloniträdgård

Målet är att utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att bygga ett ekologiskt och gemensamt koloniträdgårds- och odlingslotsområde på den cirka 10 hektar stora fastigheten Karlsgård (753-421-1-122) i Tallmo.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt våren 2023. Planen ska färdigställas under 2025.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/TM7

TM8 Tallmo centrum, referensplan

Planeringen av Tallmo centrum inleds med att referensplanen uppdateras under 2025.

Tidtabellen för det egentliga detaljplaneprojektet kommer att fastställas utifrån referensplanen i slutet av 2025.

BA2 Bastukärr II

En utvidgning av Bastukärrens logistikområde och en vägförbindelse till Jokivarsivägen planeras i projektet Bastukärr II.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt hösten 2012. För närvarande pågår inga aktiva åtgärder för att främja planprojektet.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/BA2

BA5 Detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde

Målet för planarbetet är att göra det möjligt att utveckla Bastukärrens arbetsplatsområde genom att utvidga verksamheterna i området.

Planen kungjordes anhängig och programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt våren 2024.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/BA5

BA6 Bastukärr, den nordöstra 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 hösten 2025.

B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen

Målet är att ändra skyddsgrönområdet i detaljplanen till ett kvartersområde för fristående småhus som en del av nuvarande kvarter nr 41250. Genom detaljplaneändringen bildas en byggplats.

Planförslaget läggs fram offentligt under senhösten 2024.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/B18

BOX3 Box arbetsplatsområde II

Målet är att göra det möjligt att bygga ett arbetsplatsområde längs Nya Borgåvägen vid gränsen mellan Sibbo och Borgå.

Avsikten är att starta planarbetet i slutet av 2024.

H1 Nickby återvinningscentral

Avsikten har varit att utarbeta en detaljplan för området för att möjliggöra byggnader och konstruktioner som krävs för en avfallshanteringsanläggning. Planen kungjordes anhängig 2016 och planutkastet lades fram offentligt 2018, varefter projektet inte har fortskridit.

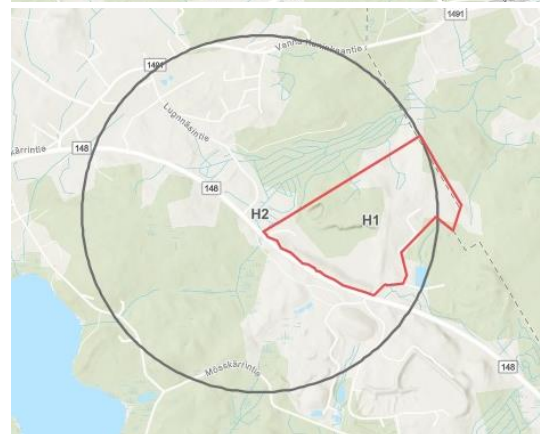
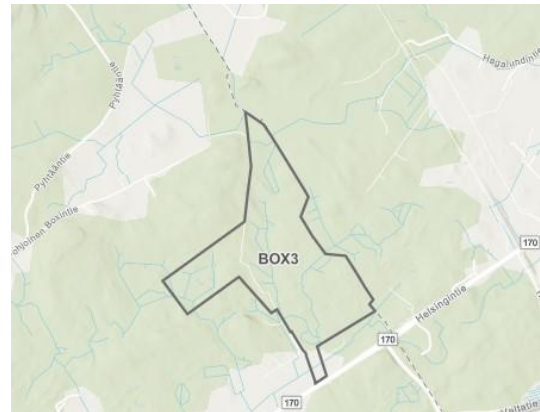
Planprojektet har avbrutits genom kommunstyrelsens beslut 10.6.2024.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/H1

H2 Stormossa arbetsplatsområde

Målet är att utveckla området för ett datacenter eller kommersiell verksamhet av motsvarande slag.

Kommunstyrelsen beviljade 10.6.2024 Fortum Power and Heat Oy planeringsreservering för Stormossakärret. Sibbo kommun och Fortum Power and Heat Oy har ingått avtal om att starta planläggning.



Avsikten är att kungöra planen anhängig i slutet av 2024 och lägga fram den för godkännande sommaren 2025.

RA2 Vikbacka

Planen ska göra det möjligt att utveckla området som ett område för turism och fritidsboende genom en revidering av den gällande stranddetaljplanen.

RA8 Krokholmen II

Genom planändringen bildas en byggplats för fritidsboende med egen strand på västra stranden av udden, och de andra delarna av planområdet anvisas som skogsbruksområden och naturskyddsområden.

Detaljplanen trädde i kraft 23.11.2023.

Läs mer i planmaterialet på: www.sipoo.fi/sv/RA8

Planreserv

Planreserven för boende skapar förutsättningar för verkställandet av den eftersträlvade 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-m² 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-m² 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. Planreserven avser den outnyttjade byggrätten som ingår i gällande detaljplaner.

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 Helsingforsregionens MBT-avtal 2020–2031 på sitt sammanträde 5.10.2020. Förhandlingarna om nästa MBT-avtalsperiod 2024–2035 har avslutats och avtalet ska fastställas genom kommunernas och statsrådets beslut i november 2024. Läs mer om MBT-avtalen på [miljöministeriets webbplats](https://miljoministeriets.fi).

År 2023 godkändes sammanlagt 162 103 kvadratmeter detaljplanerad våningsyta i Sibbo. Knappt hälften av detta, 72 446 vy-m², utgörs av egnahemshus och småhus (AO och AP). En del av den godkända våningsytan kan ännu överklagas. På det hela taget utgjorde den detaljplanerade tomtreserven som lämpar sig för bostadsproduktion uppskattningsvis 234 900 vy-m² vid utgången av 2023. Drygt hälften av detta var i Söderkulla med omgivning och ungefär en fjärdedel i Nickby. Denna lagakraftvunna planreserv för bostadsbyggande gör det möjligt att producera uppskattningsvis 3 100 bostäder (med rymlig boarea, i genomsnitt 75 vy-m²/bostad) och att ta emot ca 4 700 nya invånare (50 vy-m²/invånare). Drygt hälften av den nuvarande planreserven för boende består av tomter för höghusbostäder (cirka 126 100 vy-m²). Vid årsskiftet utgjorde planreserven för småhus ca 108 800 vy-m².

Diagrammet visar fördelningen av kommunens detaljplanereserv för bostäder (vy-m²) vid utgången av 2023. AK = höghus, AP = småhus och AO = egnahemshus.

Diagrammet visar den godkända detaljplanerade våningsytan för bostäder (vy-m²) som godkänts under åren 2018–2023.

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

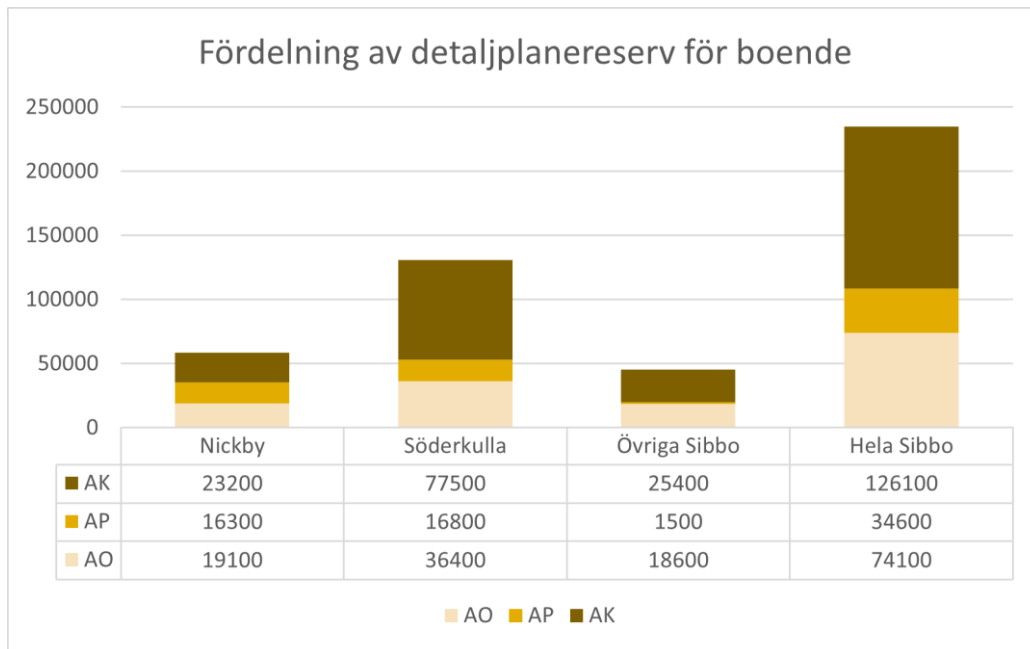
Planläggningsprogram 2024–2026

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.

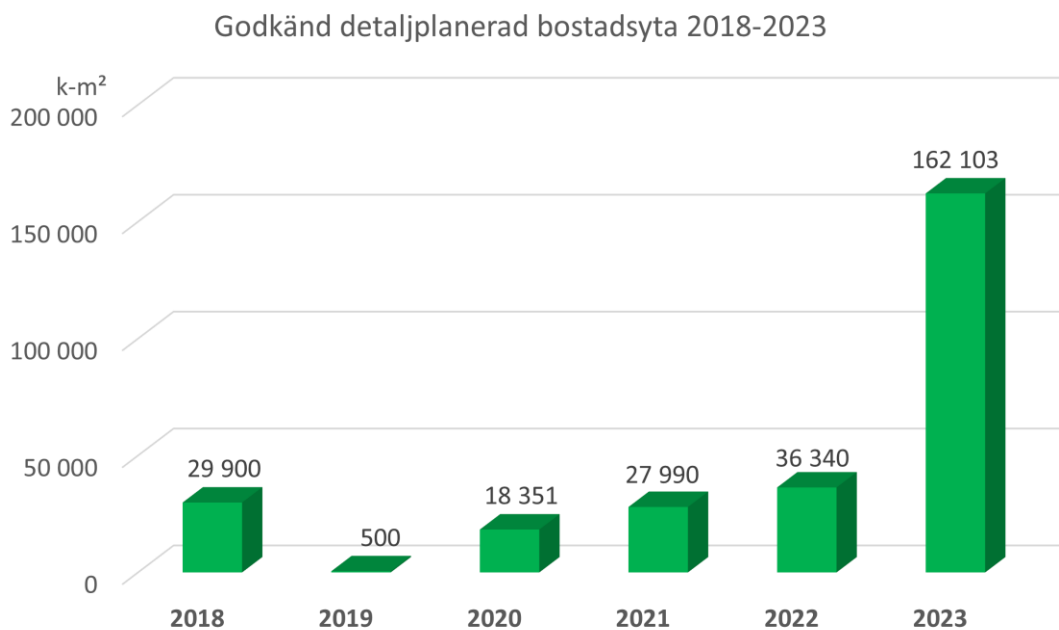
Planläggningen stöder hela kedjan för genomförandet av den fysiska miljön från markförvärv och planering till byggande. Genom programmeringen av planläggningen strävar man, förutom att säkerställa en tillräcklig tomtreserv, efter att tomterna ska fördelas på ett balanserat sätt mellan tätorterna och 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.

I planläggningsprogrammet har kommunen i regel prioriterat planprojekt som bäst tillgodoser kommunens strategiska mål. I det här planläggningsprogrammet har tidsplaner fastställts för planprojekt som ska inledas senast 2026. Planprojekt, som det inte finns förutsättningar att främja under programperioden, har uteslutits från programmet. Det kan till exempel handla om att detaljplanering skulle förutsätta att en delgeneralplan först blir klar eller markpolitiska åtgärder, som markanvändningsavtal. Planläggningsprogrammet uppdateras varje år och projekt som blir utanför en programperiod kan tas upp till behandling vid nästa uppdatering, om det finns resurser för det.

Under det två följande åren är målet att främja inalles 34 planprojekt, bland dem den nya generalplanen över hela kommunen, en delgeneralplan, en planstomme och 31 detaljplaner. När planerna är klara blir det möjligt att bygga bostäder på sammanlagt ca 410 000 kvadratmeter våningsyta, av vilket ca 170 000 vy-m² är radhus och höghus, och 240 000 vy-m² är småhus. De planer som utarbetas för arbetsplatsområden omfattar ca 800 000 vy-m².



Kuva 6 Diagrammet visar fördelningen av detaljplanereserven för bostäder (vy-m²) i kommunen. AK = höghus, AP = småhus och AO = egnahemshus



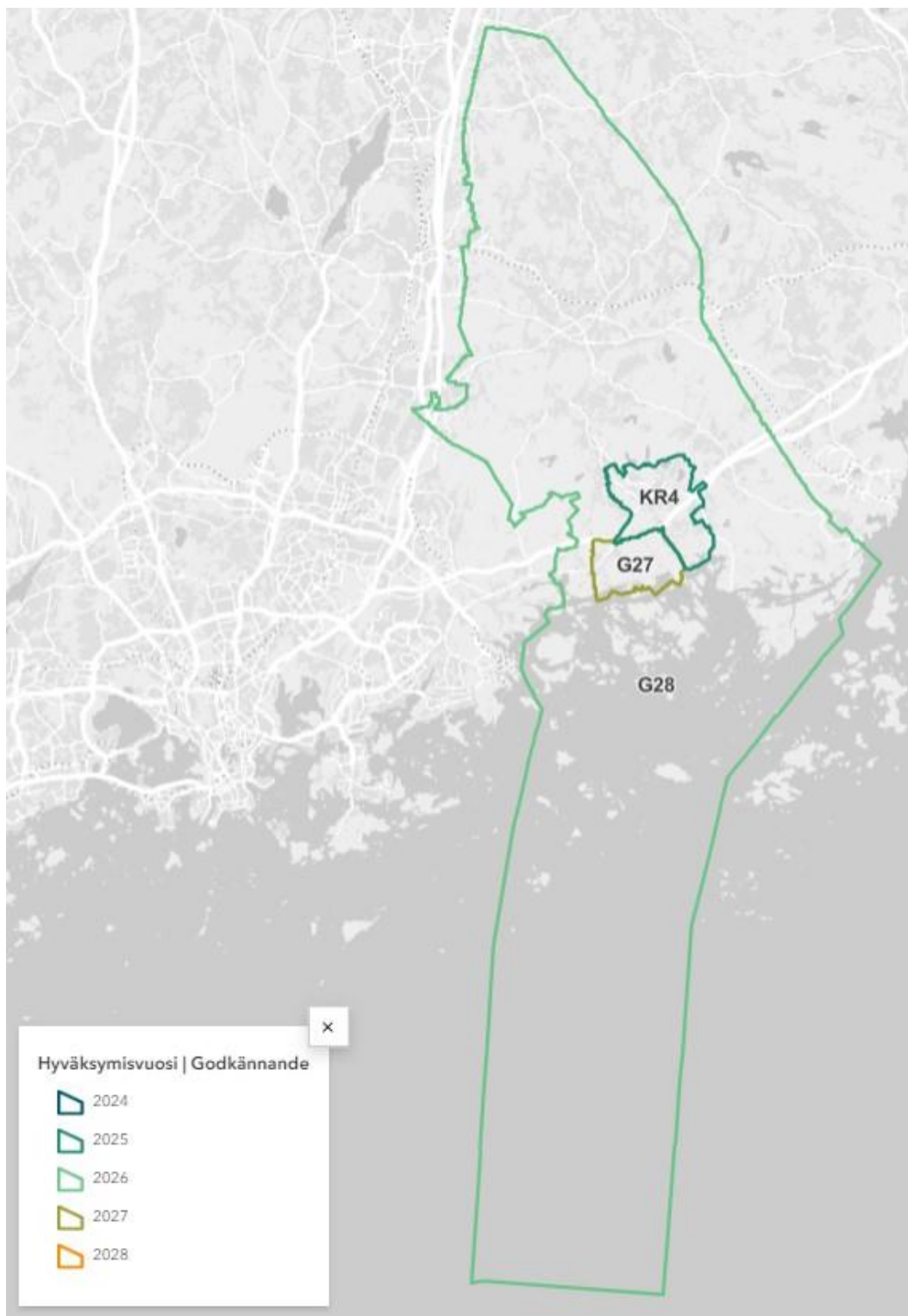
Kuva 7 Diagrammet visar den godkända detaljplanerade våningsytan för bostäder (vy-m²) 2018–2023.

Tidtabell för planprojekten

De planer som ingår i planläggningsprogrammet färdigställs i etapper och därför utökas också planreserven litet i taget. I följande avsnitt visas de målsatta tidtabellerna för olika planprojekt.

Generalplaner 2024–2026

Under den kommande programperioden har kommunens resurser för generalplanering i princip reserverats för tre redan pågående projekt. Planstommen för Söderkulla beräknas vara klar före utgången av 2025, den kommunomfattande generalplanen 2026 och delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitå 2027.



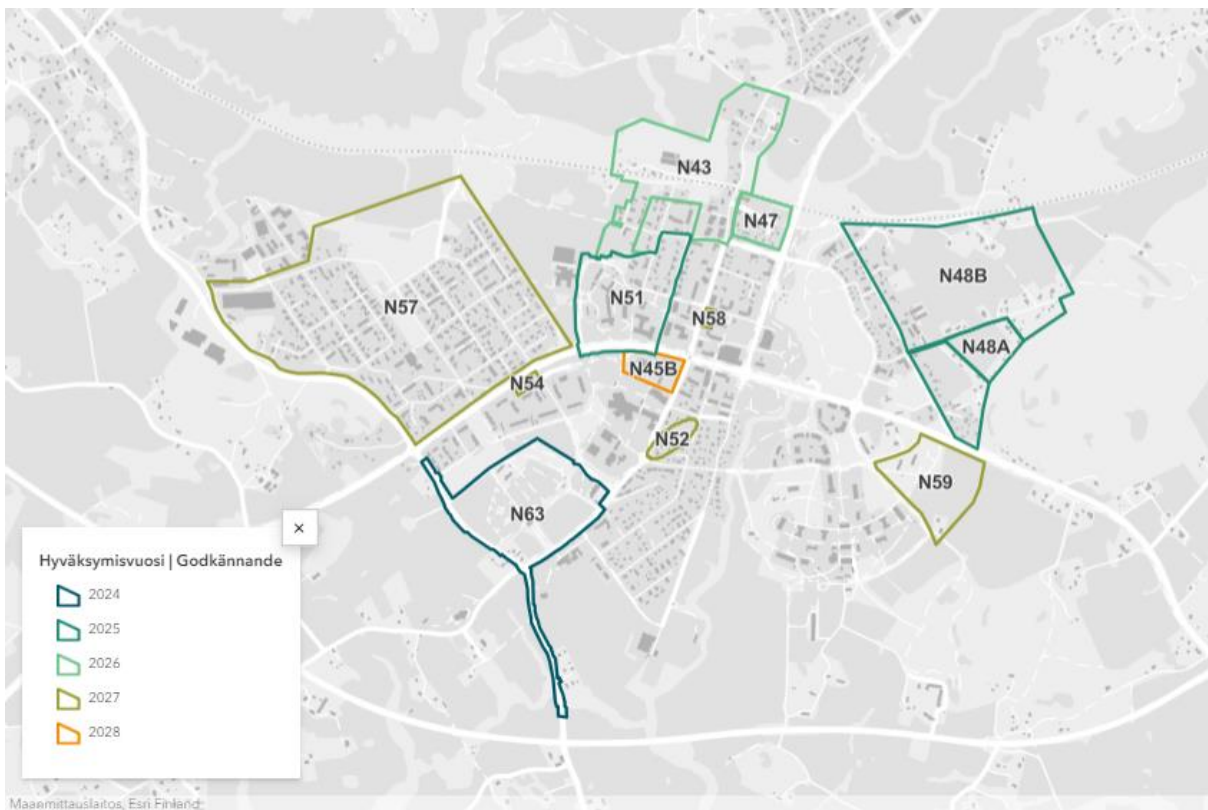
Plan-nummer	Planens namn	Start	2024	2025	2026	Godkännande
G27	Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitä	2018				2027
G28	Generalplan för Sibbo 2050	2022				2026
KR4	Planstomme för Söderkulla	2024				2025

Kuva 8 Generalplanerna och planstommen under den kommande programperioden.

Detaljplaner 2024–2026

Nickby

Under den kommande programperioden behandlas 12 detaljplaner i Nickby, av vilka 6 redan är anhängiga. De flesta nya planprojekten är planändringar i mindre områden som gör det möjligt att kompletteringsbygga i kärnan av Nickby. Något större är detaljplaneändringen i Stormossa och detaljplanen för Östanåparkens hörn, vilka gör det möjligt att även utvidga centrumområdet.

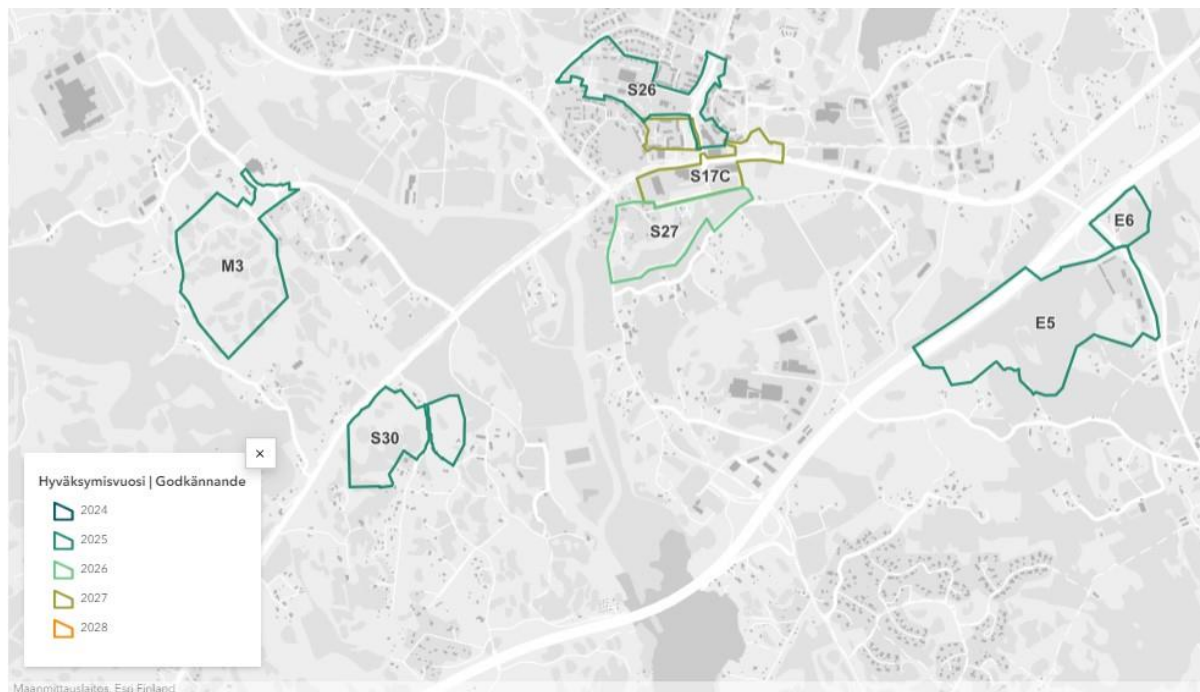


Plan-nummer	Planens namn	Start	2024	2025	2026	Godkännande
N43	Nickby stationsnejd	2024				2026
N45B	Sockengårdens kvarter	2026				2028
N47	Stationsbrokvarteren 11012 och 11032	2024				2026
N48A	Detaljplan för Dalskärr, fas 1	2022				2025
N48B	Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärr, fas 2	2023				2025
N51	Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken	2023				2025
N52	K12005 T4 och VK-området, ändring	2025				2027
N54	K12029 T1	2025				2027
N57	Storkärr	2025				2027
N58	K11001 T4	2025				2027
N59	Östanåparkens hörn	2026				2027
N63	Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats	2024				2024

Kuva 9 Detaljplaner i Nickby under den kommande programperioden.

Söderkulla och Eriksnäs

I Söderkulla och Eriksnäs kommer sju detaljplaner att behandlas under den kommande programperioden, av vilka fem redan är i gång. Avsikten är att inleda nya planarbeten i Söderkulla centrum och Kallbäck under 2025.



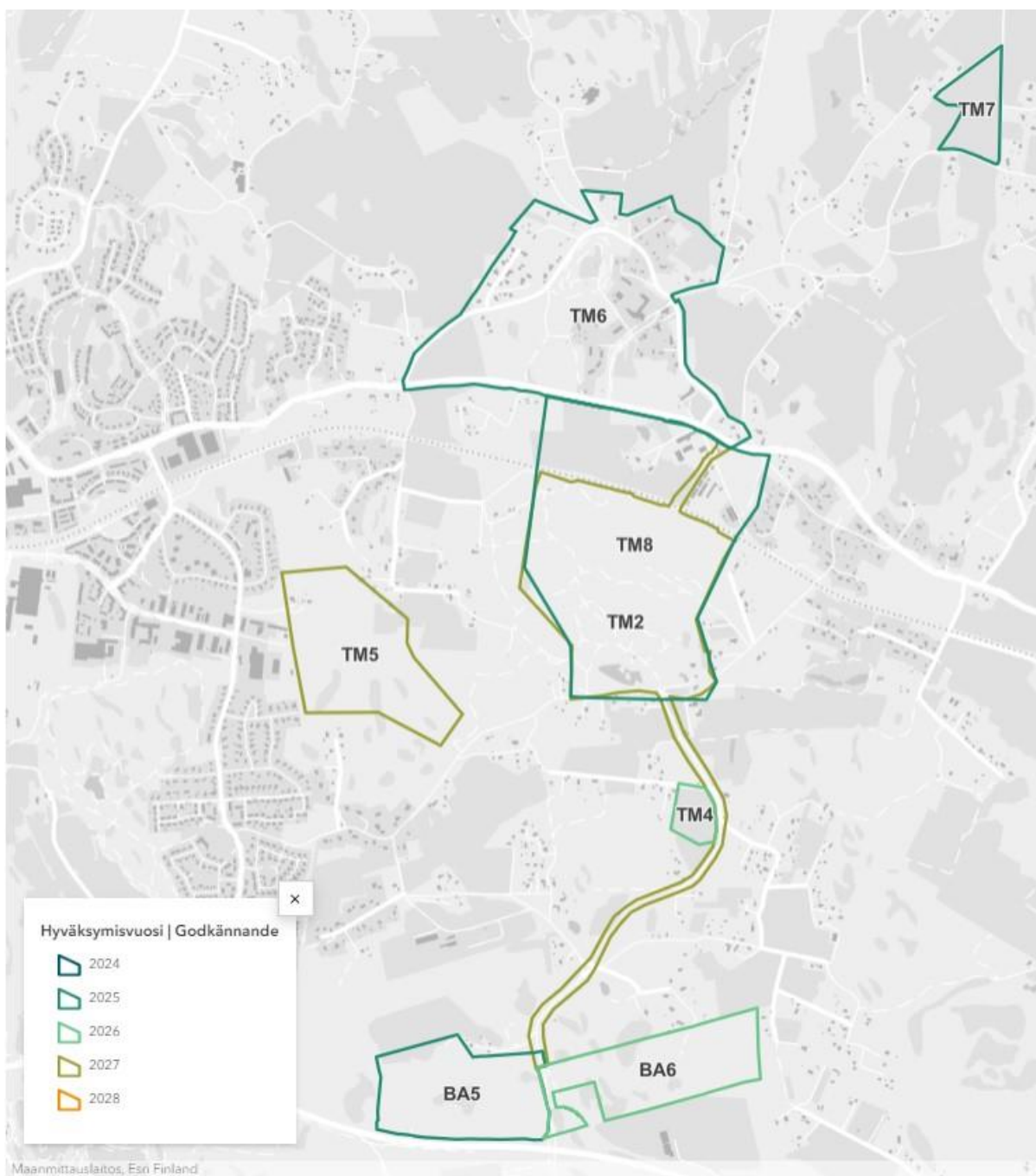
Plan-nummer	Planens namn	Start	2024	2025	2026	God-kännande
E5	Hangelby arbetsplatsområde I	2024	■	■	■	2025
E6	Söderkulla räddningsstation	2023	■	■	■	2025
M3	Massby Danielsbacka bostadsområde	2020	■	■	■	2026
S17C	Söderkulla centrum	2025	■	■	■	2027
S26	Lärdomsvägen	2022	■	■	■	2025
S27	Kallbäck I	2025	■	■	■	2026
S30	Joensuu gård	2022	■	■	■	2025

Detaljplaner i Söderkulla och Eriksnäs under den kommande programperioden.

Kuva 10 Detaljplaner i Söderkulla och Eriksnäs under den kommande programperioden.

Tallmo och Bastukärr

För Tallmo och Bastukärr planeras åtta detaljplaneprojekt, av vilka fyra är på gång och fyra nya kommer att inledas stegvis 2025 och 2026. I Tallmo centrum (TM8) handlar det om ett översiktligt referensplaneskede som föregår den egentliga detaljplaneringen.



Plan-nummer	Planens namn	Start	2024	2025	2026	Godkännande
BA5	Detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde	2024	■	■		2025
BA6	Nordöstra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde	2025		■	■	2026
TM2	Tallmo centrum, södra delen	2016	■	■	■	2027
TM4	Hietala	2025		■	■	2026
TM5	Förlängning av Stålvägen	2026			■	2027
TM6	Tallmobågen	2021	■	■		2025
TM7	Karlsgårds koloniträdgård	2022	■	■	■	2025
TM8	Tallmo centrum, referensplan	2025		■	■	2025

Kuva 11 Detaljplaner i Tallmo och Bastukärr under den kommande programperioden.

Övriga Sibbo

På andra håll i Sibbo pågår fyra planprojekt. Ändringen av detaljplanen för Storören i Gumbostrand bedöms bli klar före utgången av 2024. Planerna för de nya arbetsplatsområdena



Stormossa och Box vid kommunens östra gräns inleds i slutet av 2024.

Plan-nummer	Planens namn	Start	Godkännande			Godkännande
			2024	2025	2026	
B18	Storören, EV-området vid Örnviksvägen	2024	■			2024
BOX3	Box arbetsplatsområde II	2024	■	■	■	2026
H2	Stormossa arbetsplatsområde	2025		■		2026
RA2	Vikbacka	2024		■	■	2025

Kuva 12 Detaljplaner i övriga Sibbo under den kommande programperioden.

Projekt som blir utanför den kommande planläggningsperioden

I föregående avsnitt presenterades preliminära tidtabeller för över 30 planprojekt som kommunen avser främja aktivt under de följande 2 åren. Utanför planläggningsprogrammet blir dock ett antal planprojekt som har varit med i tidigare planläggningsprogram men som det inte finns förutsättningar att främja under den kommande programperioden. Såvida läget ändras, till exempel till följd av att en delgeneralplan träder i kraft, mark förvärvas eller

markanvändningsavtal ingås, kan dessa projekt aktiveras i den mån resurserna medger. Möjligheterna att gå vidare på dessa projekt tas upp till prövning även inför nästa uppdatering av planlägningsprogrammet.



Kuva 13 Projekt som blir utanför den kommande planlägningsperioden, karta

BA2 Bastukärr II

Planarbetet gör det möjligt att utvidga Bastukärrs logistikområde söderut och genomföra en vägförbindelse från Kervovägen (lv 148) till Jokivarsivägen (lv 1521). Ett planutkast utarbetades för området 2012 (www.sipoo.fi/BA2)

E2 Eriksnäs II

Ett förslag till detaljplan utarbetades för området 2013. Den framlagda planlösningen (www.sipoo.fi/sv/E2) 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 m² vardera jämte stugor och stödtjänster (bl.a. servicebyggnader, gemensam bastu och parkeringsområde).

N55 Östanåparken

Målet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att kompletteringsbygga området.

NG7 Egnahemstomterna vid Paipsvägen 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.

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.

S22 TP-området vid Kalkstrandsvägens anslutning

I planarbetet undersöks möjligheterna att utveckla området för arbetsplatsbyggande. Planarbetet hör samman med ett planläggningsinitiativ som 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

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.

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.

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). Personliga e-postadresser har formen fornamn.efternamn(at)sibbo.fi.

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)

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

Registratur

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