

Planläggningsöversikt

Innehåller planläggnings-
programmet för 2020–2024

2020



Innehåll

Förord	4
Planläggningsöversikt 2020	5
Planreserv för boende.....	6
Plansystemet	7
Planläggningens förlopp – När och hur kan du påverka?	9
Godkända och lagkraftiga planer.....	12
Från planläggning till genomförande	13
Byggförbud och åtgärdsbegränsningar.....	14
Områden i behov av planering.....	15
Byggnadsordning	15
En fungerande och välavvägd markpolitik är en del av hållbar kommunplanering.....	16
Regional planering	17
Planläggningsprogram 2020–2024.....	19
Utgångspunkter	20
Mål.....	21
Generalplanering.....	23
Persontågtrafik på banavsnittet Kervo–Nickby (KeNi-banan).....	27
Detaljplanering.....	28
Stranddetaljplaner	43
Kontaktuppgifter.....	45

Dnr: 320/2020

Markanvändningssektionen 20.5.2020

Kommunstyrelsen 8.6.2020



Förord

Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo kommun ansvarar för frågor i anslutning till markanvändning och planläggning, trafik, tomter och mätning samt näringar och sysselsättning i kommunen. Utvecklings- och planläggningscentralen ansvarar för kommunens planläggningsprogram och planläggningsöversikt, vilka ska utarbetas varje år. I år har planläggningsöversikten och -programmet samlats till ett dokument. Innehållet består av en översiktsdel och en programdel.

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

Planläggningsprogrammet innehåller korta beskrivningar av general- och detaljplaneprojekten under programperioden (2020–2024) och av andra planeringsprojekt inom planläggningen samt en uppskattning av tidtabellen för hur de kommer att fortskrida. Schemalagningen av planläggningsprojekten grundar sig på en bedömning av deras allmänna relevans, inbördes prioriteringsordning samt vilka resurser som reserverats för planläggningen. När det gäller tidtabellen för godkännande av olika planer ska den betraktas som en målsatt tidtabell eftersom vi i det här skedet inte känner till alla faktorer som kommer att påverka tidtabellen för projekten.

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

Planläggningsprogrammet bidrar till verkställandet av kommunens strategi. Liksom tidigare år är de viktigaste målen för planläggningen att göra Nickby, Söderkulla och senare även Tallmo till särpräglade, mångsidiga och småstadsliknande tätorter samt att skapa markanvändningsmässiga förutsättningar för en strategienlig befolkningstillväxt och för persontågtrafiken mellan Kervo och Nickby. Att utveckla Nickby genom en utökad och mångsidig tomtreserv för såväl boende som service i den kommande tågstationens influensområde är viktigt med tanke på uppnåendet av de sistnämnda målen.

Även i Tallmo planläggs allsidigt boende som stöder sig på den framtida tågstationen. I Söderkulla är målet att utveckla centrum och säkerställa ett tillräckligt utbud av egnahemstomter. De tiotal byarna i Sibbo är en viktig del av den lokala identiteten. Kommunen ser till utvecklingen i byarna till genom att till att börja med utarbeta delgeneralplaner för Norra Paipis och Gumbostrand–Västerskog–Hitå. Ett mål är också att öka antalet företag och höja självförsörjningsgraden i fråga om arbetstillfällen: Bastukärr, Sibbesborg senare Box kommer att vara attraktiva företagsområden. För dem planläggs nya företagstomter på trafikmässigt fördelaktiga platser, bl.a. längs motorvägen till Borgå.

När det gäller prioriteringsordningen för olika projekt följer årets planläggningsprogram i huvuddrag fjolårsprogrammet. I fråga om Nickby har vissa omprioriteringar gjorts för att programmet bättre ska tillgodose t.ex. utvecklings- och tomtreservbehoven samt behoven som medförs av aktiverade projekt (N 39 Nickby räddningsstation, detaljplan). Planläggningen Tallmo har schemalagts så att de planprojekt som har den starkaste kopplingen till Kervo–Nickby-banan och Tallmo station (särskilt TM 2) inväntar ytterligare utredningar om Kervo–Nickby-banan. Planläggningen av det småstadsliknande området söder om banan fortsätter uppskattningsvis år 2021 och tätorten utvecklas till en början med stöd av det befintliga bycentrumet.

Vid ett fullmäktigeseminarium som hölls 21.10.2019 fick planläggarna mer information av fullmäktigeledamöterna som stöd för prioriteringen av planläggningsprojekten. Förslaget till planläggningsprogram presenterades för fullmäktigeledamöterna i anslutning till ett fullmäktigeseminarium 10.2.2020 där man behandlade hanteringen av tillväxten i kommunen. Utifrån kommentarerna och riktlinjerna som gavs på seminariet utarbetades det egentliga planläggningsprogrammet för godkännande av kommunstyrelsen.

Mer information om utvecklingen och planläggningen inom kommunen och om planläggningsobjekten finns på kommunens webbplats www.sibbo.fi -> *Boende och miljö* -> *Planläggning*.

Pirjo Sirén
Utvecklingsdirektör

Jarkko Lyytinen
Planläggningschef



PLANLÄGGNINGSÖVERSIKT 2020

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



Planreserv för boende

Planreserven för boende skapar förutsättningar för verkställandet av kommunens tillväxtstrategi. Ur planreservens synvinkel förutsätter den eftersträlvade årliga tillväxten på cirka 600–800 personer en ny bostadsplanreserv på minst 30 000–40 000 kvadrater våningsyta varje år.

Genom en tillräcklig planreserv för boende bör man vidare skapa förutsättningar även för verkställandet av de regionala målen för bostadsproduktionen, till vilka kommunen har förbundet sig i samarbetet mellan kommunerna i Helsingforsregionen och staten för markanvändning, boende och trafik (MBT). I enlighet med MBT-avtalet för åren 2016–2019 hade Sibbo som mål att genom planläggning och markpolitik skapa förutsättningar för en produktion på ca 400 bostäder per år. Uppnåendet av detta mål för bostadsproduktionen förutsatte i genomsnitt ca 57 500 m² detaljplanerad våningsyta för bostäder varje år.

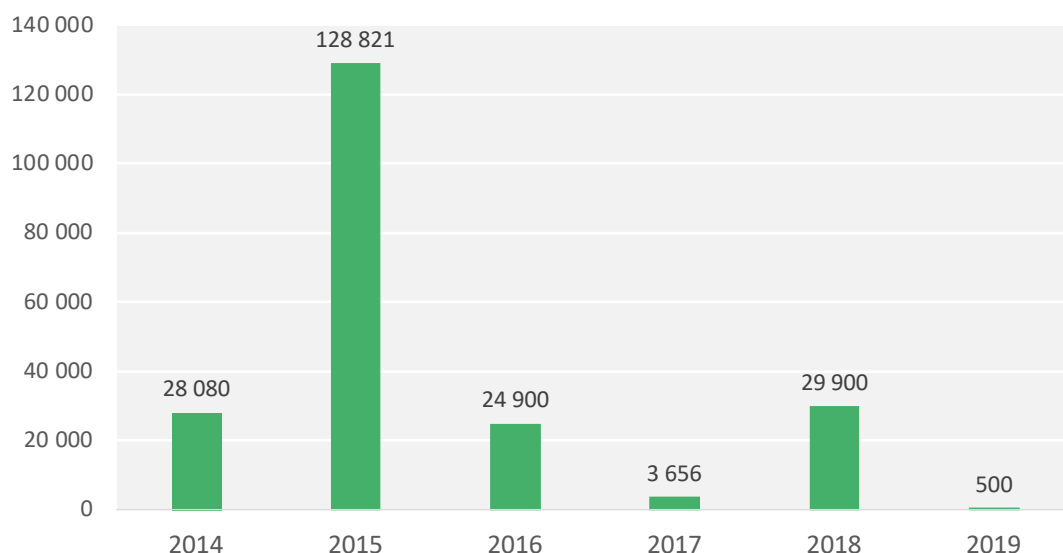
Det är tänkt att det nya MBT-avtalet för 2020–2023 mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen ska undertecknas i 2020. Som underlag för avtalet har man utarbetat en MBT 2019-plan med det centrala målet att styra tillväxten i regionen mot områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken och den befintliga samhällsstrukturen. Enligt planen är Sibbos mål för bostadsproduktionen i genomsnitt

434 bostäder per år under perioden 2020–2023. Beroende på bostädernas medelstorlek förutsätter detta att en detaljplanereserv för boende omfattande cirka 32 000–39 000 vy-m² planläggs varje år.

Åren 2016–2019 har sammanlagt 58 956 vy-m² godkänts för bostadsbyggande i Sibbo. Under nämnda period har planläggningen inte uppnått målen i MBT-avtalet och i kommunens strategi i fråga om bostadsplanreserven. Det förklaras delvis av att de detaljplaner som godkänts på senare år i större utsträckning har handlat om industri- och servicebyggande. Otillräckliga personalresurser för detaljplaneringen har också varit en viktig orsak. År 2020 har planläggningsprogrammet preciserats och personalresurserna utökats.

På det hela taget utgör den detaljplanerade tomtreserven för bostadsproduktion i Sibbo för närvarande uppskattningsvis 145 000 vy-m². Den lagakraftvunna planreserven för bostadsbyggande gör det möjligt att producera ca 1 900 bostäder (75 vy-m²/bostad). Största delen av planreserven för boende består av höghus-tomter (ca 130 000 vy-m²) främst i Hassellunden och Stenkulla i Söderkulla.

Mer information om de bostadstomter som kommunen säljer finns på www.sibbo.fi/tomter.



Diagrammet visar den godkända detaljplanerade våningsytan för bostäder (vy-m²) som godkänts under åren 2014–2019.

Plansystemet

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

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

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

Landskapsplan

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

Generalplan

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

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

Detaljplan

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

Stranddetaljplan

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

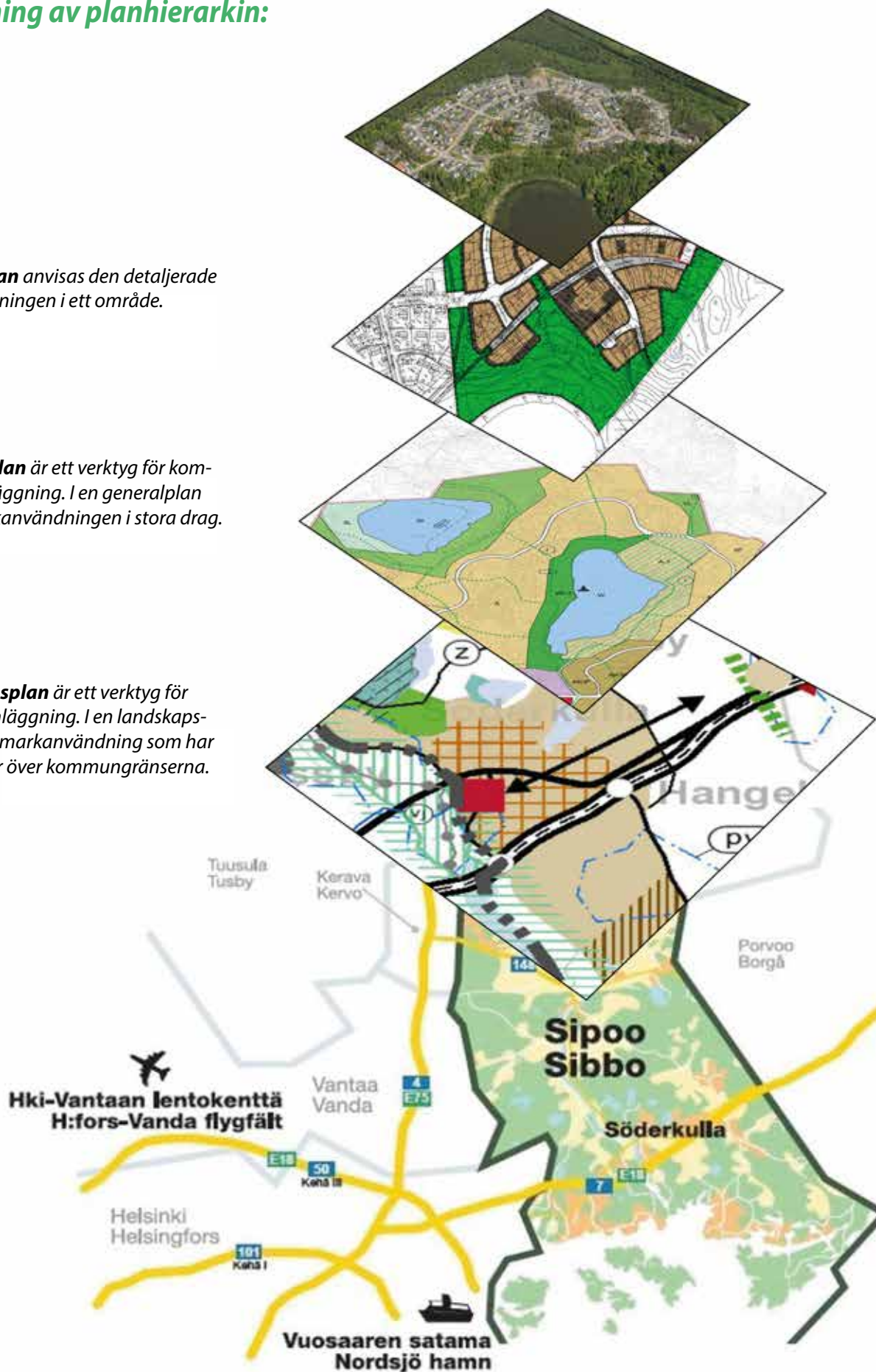


Beskrivning av planhierarkin:

I en detaljplan anvisas den detaljerade markanvändningen i ett område.

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

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



Planläggningens förlopp – När och hur kan du påverka?

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

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

Från planlägningsinitiativ till plan?

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

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

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

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

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

Startskedet

Planläggningen startar på kommunens initiativ eller på markägarens ansökan om att utarbeta eller ändra en plan. Först sammanställs ett program för deltagande och bedömning (PDB). Detta dokument redogör för de huvudsakliga målsättningarna, hur planeringen fortskrider, vilka möjligheter det finns att påverka och den preliminära tidtabellen. Därtill beskriver PDB vilka utredningar och konsekvensbedömningar som ska göras inom ramen för planarbetet. PDB läggs fram offentligt på kommunens webbsidor (www.sipoo.fi/detaljplaner eller www.sipoo.fi/generalplaner) samt vid kommunens kundtjänst Sibboinfo (huvudbiblioteket i Nickby) och i fråga om planer i Södra Sibbo även 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 kungörs anhängiggörandet av planen på kommunens webbplats och vid kundtjänsten Sibboinfo (huvudbiblioteket i Nickby) samt i de lokala dagstidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat).

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

Beredningsskedet

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

I beredningsskedet utarbetas planutkastet eller flera alternativa planutkast. Beredningsmaterialet, som oftast omfattar planutkastet eller -utkasten, 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 på kommunens webbplats och vid kundtjänsten Sibboinfo (huvudbiblioteket i Nickby) samt i de lokala dagstidningarna (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.

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

Förslagsskedet

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

ningssektionen. Framläggandet meddelas på kommunens webbplats och vid kundtjänsten Sibboinfo (huvudbiblioteket i Nickby) samt i de lokala dagstidningarna (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.

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 i och med en kungörelse på kommunens webbplats och vid kommunens kundtjänst Sibboinfo (huvudbiblioteket i Nickby).



Planläggningsprocess

Startskedet

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



Beredningsskedet

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



Förslagsskedet

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



Godkännande

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

Möjlighet att påverka

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

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

Åsikter om planutkastet kan lämnas in.



Anmärkningar kan lämnas in om planförslaget.

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

Godkända och lagkraftiga planer

Generalplaner och detaljplaner som vunnit laga kraft under åren 2017–2020 (början av året)

Mer information om gällande generalplaner och detaljplaner finns på planläggningens webbsidor:
www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/generalplaner/_generalplaner_som_har_vunnit_laga_kraft och
www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner/arkiv_for_detaljplaner

G 20 Delgeneralplan för Tallmo

Delgeneralplanen visar riktlinjerna för det kommande utvecklingsarbetet och trädde i kraft 8.3.2017.

G 21 Delgeneralplan för Immersby

Delgeneralplanen för Immersby som utvecklar byområdet och att styr markanvändningen trädde i kraft 23.5.2019.

T 7B Sibbovikens skola och södra Hassellunden

Detaljplanen och detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla Sibbovikens skolcentrum och idrottsparken. Detaljplanen trädde i kraft 27.7.2017.

E 3 Eriksnäs vägen

Planarbetet gjorde det möjligt att bygga en cykel- och gångbana längs Eriksnäs vägen. Genom detaljplanen ändrades Eriksnäs vägen till gatuområde på sträckan från Sandbackavägens gatuanslutning till Sibbovikens båthamn. Detaljplanen och detaljplaneändringen trädde i kraft 20.7.2017.

BOX 2 Box arbetsplatsområde

Detaljplanen gjorde det möjligt att bygga ett arbetsplatsområde med inriktning på logistikfunktioner på ett område som avgränsas av Borgå motorväg (rv 7), Nya Borgå vägen och Sköldviksvägen. Detaljplanen trädde i kraft 3.2.2017.

N 45A Nickby skolcentrum

Planarbetet gjorde det möjligt att genomföra bildningscentret Nickby Hjärta. På samma gång uppdaterades trafiknätet för att stöda skolan och det nya planerade daghemmet. Detaljplaneändringen trädde i kraft 21.6.2018.

N 50 Nickby vägen

Genom planändringen ändrades området för allmän väg (Nickby vägen LYS) till gatuområde och det blev möjligt att bygga en trafikrondell och anslutningsparkering i korsningen av Mårtensby vägen/ Brobölevägen. Detaljplaneändringen trädde i kraft 23.8.2018.

N 56 Kvarter 1008 Mixvägen

Planändringen effektiviserade byggandet av ett kvarter i Nickby centrum med iakttagande av metoder

som lämpar sig för tätortsbilden. Planen gör det möjligt att bygga bostadshus i högst tre våningar samt affärslokaler i gatuplan längs Stora Byvägen. Detaljplaneändringen trädde i kraft 15.11.2018.

S 17B Söderkulla centrum, Amiralsvägen

Planändringen gör det möjligt att bygga bostäder och affärslokaler av hög kvalitet på en central plats i Söderkulla. Detaljplaneändringen trädde i kraft 9.8.2018.

S 24 Sibbovikens strand

Genom planändringen har användningsändamålet ändrats från ett kvartersområde för hotell och kurscentral till ett kvartersområde för bostadshus. I planområdet anvisas 24 900 vy-m² som ett bostadsområde för ca 500 invånare. Detaljplaneändringen trädde i kraft 26.4.2018.

K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagspark, södra Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden

Planarbetet gör det möjligt att bygga ett arbetsplatsområde i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 norr om Borgå leden (rv 7) och att komplettera de södra delarna av Hassellundens höghusdominerade bostadsområde. Detaljplanen trädde i kraft 21.6.2018.

NG 11 Bybergsvägens egna hemstomter

Planarbetet gör det möjligt att utvidga det småhusdominerade bostadsområdet intill Nickby gård. I planen anvisas 11 egna hemstomter samt en småhustomt i bolagsform. Detaljplanen trädde i kraft 18.1.2018.

K 9 Söderkulla företagsområde

Planändringen gör det möjligt att utvidga kvartersområdet för lokalbyggnader för arbetsplatsbyggande. Samtidigt har Tarapottsgrändens linjering ändrats. Detaljplaneändringen trädde i kraft 21.5.2019.

E 4A Jontas idrottspark

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

G 19 Gemensam generalplan för Östersundom

Den för tre kommuner gemensamma generalplanen, som omfattar området som införlivats med Helsingfors, Västersundom i Vanda och delar av stadsdelarna Västerkulla, Fagersta och Gjutan samt för Sibbos del Granö och Majvik, godkändes genom Östersundomkommitténs beslut 11.12.2018 (fullmäktige i Sibbo beslöt 8.10.2018 att förorda godkännande av planen).

Med anledning av ett besvär som anförts om planen förkastade Helsingfors förvaltningsdomstol 29.11.2019 Östersundomkommitténs beslut om att godkänna den gemensamma generalplanen. I Helsingfors förvaltningsdomstols beslut konstateras att Naturbedömningen i anslutning till generalplanen inte till alla delar kan anses vara adekvat. Dessutom konstaterar förvaltningsdomstolen att läget för och omfattningen av den gröna korridor som i generalplanen anvisas

mellan Sibbo storskog och Svartbäcken avviker från landskapsplanen, och att någon sådan grön korridor som i landskapsplanen anvisas från öst till väst har inte alls anvisats i generalplanen. Detta avviker från den i landskapsplanen för Östersundom anvisade lösningen, som i tydliggörande hänseende togs i beaktande vid bedömningen av generalplanens lagenlighet.

B 16 Rekreatjonsområdet Örnviksstranden i Storören

Projektet grundar sig på ett initiativ till detaljplaneändring som godkändes av kommunstyrelsen 19.1.2010. Dess syfte är att ändra en del av området för idrotts- och rekreationstjänster till ett kvartersområde för fristående småhus med två nya tomter för egnahemshus. Fullmäktige godkände detaljplaneändringen 13.11.2017. Tre besvär har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol om fullmäktiges beslut att godkänna planen.

Från planläggning till genomförande

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

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

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

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

Avdelningen för teknik och miljö ansvarar för genomförandet av planområden

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

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

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

*Till enheten **Miljöövervakning** hör beredning och/eller övervakning av bl.a. följande ärenden: miljötillstånd, tillstånd att ta marksubstanser, registrering av anläggningar, bullerbekämpning, miljövärd 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.*

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 provas 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 marksubstanter som kräver tillstånd enligt marktäktslagen.

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

Borgby EO-område

t.o.m. 15.5.2022

Gemensam generalplan för Östersundom, Majvik och Granö

t.o.m. 2.2.2021

Eriksnäs delgeneralplaneområde

t.o.m. 2.2.2021

Sibbesborg delgeneralplaneområde

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

Norra Paipis delgeneralplaneområde

t.o.m. 2.2.2021

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

Mer information om byggförbud ges på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/allmant_om_planlaggning/byggforbud

Områden i behov av planering

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

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

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

Bygandet 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. Bygandet ska vara lämpligt med tanke på landskapet. Det får inte försvåra bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tryggheten av rekreationsbehoven.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett dokument som kompletterar markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och kommunens planer. Den innehåller bestämmelser om ett systematiskt och lämpligt byggande. Bestämmelserna härrör från lokala förhållanden och syftar till att styra planläggningen och det övriga byggandet.

Sibbo kommuns gällande byggnadsordning (HFD 15.1.2020) kan läsas på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/Rakennusvalvonta/byggnadsordning_i_kraft_varande_2020.pdf



En fungerande och välavvägd markpolitik är en del av hållbar kommunplanering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sibbo kommuns föregående markpolitiska program godkändes av kommunfullmäktige 14.12.2015. Det markpolitiska programmet uppdateras år 2020 för att bättre motsvara kommunens strategiska mål och det förändrade läget i kommunen.

Regional planering

Landskapsplan

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

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

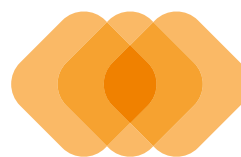
Landskapsplanen styr planläggningen i kommunerna och den övriga planeringen av områdesanvändningen som görs av myndigheterna. De kommunöverskridande riktlinjerna i landskapsplanen preciseras i de generalplaner och detaljplaner som kommunerna utarbetar. Landskapsplanen begränsar inte den kommunala planläggningens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

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

Nylandsplanen 2050

Nylands förbund började år 2019 bereda Nylandsplanen 2050. Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. Nylandsplanen är mer strategisk och flexibel jämfört med tidigare landskapsplaner, men samtidigt också mer fokuserad. Den bygger på responsen på tidigare planer och ger beredskap för förändringar i verksamhetsmiljön. Nylandsplanen drar upp de stora riktlinjerna för landskapets utveckling långt in i framtiden. Det viktigaste målet är att styra tillväxten på ett hållbart sätt, eftersom Nyland kommer att växa med fart även i framtiden.

Nylandsplanen består av etappplaner för tre regioner, och i dem svarar man på de olika regionernas specifika behov. Planer utarbetas för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. Nylands strukturöversikt är den styrande bakgrundsvisionen för de regionala etappplanerna. Översikten för Nyland omfattar hela



NYLANDSPLANEN 2050

landskapet och den ger en bild av Nylands regionstruktur år 2050.

Den nya landskapsplan utarbetas parallellt med Nylandsprogrammet och landskapets trafiksystemplaner, vilket gör arbetet mera flytande och underlättar sammanfogningen av resultaten.

Materialet om förslaget till Nylandsplanen 2050 var framlagt hösten 2019. Baserat på responsen har planen bearbetats för godkännandebehandling. Nylands landskapsstyrelse beslutade vid sitt möte 27.4 föreslå att planen godkänns vid landskapsstyrelsens möte den nionde juni.

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

Landskapsplanen för Östersundomområdet

Östersundom är ett av de viktigaste nya tillväxtområdena i metropollandskapet. I landskapsplanen för området kopplas tillväxtzonen i öster samman med den övriga regionstrukturen i landskapet. Etapplandskapsplanen omfattar ett område som sträcker sig från Östersundom i Helsingfors till Sibbo å samt en del av Västersundom i Vanda. I planen för Östersundomområdet behandlas alla centrala ämnesområden som hänför sig till region- och samhällsstrukturen.

Landskapsfullmäktige godkände landskapsplanen för Östersundomområdet 12.6.2018. Över planen anfördes besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol, som förkastade besvären i november 2019. Landskapsfullmäktiges beslut har nu vunnit laga kraft och planen har trätt i kraft.

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

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.

Helsingforsregionens kommuner och staten undertecknade 9.6.2016 MBT-avtalet för perioden 2016–2019. MBT-avtalet är en intention som beskriver vad staten och de 14 kommunerna i Helsingforsregionen tillsammans vill uppnå när det gäller att samordna markanvändning, boende och trafik. Det grundar sig på kommunernas gemensamma regionala markanvändningsplan och bostadsstrategi samt relaterad trafiksystemplan.

Resultatet av förhandlingarna för Helsingforsregionens MBT-avtal för åren 2020–2031, som utarbetats på grundval av planen för MBT 2019, uppnåddes 2.6.2020. Avtalet träder i kraft när regionens kommuner/städer och stadsrådet godkänner det.

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

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

Planens huvudinnehåll är:

- Tillväxten i regionen koncentreras till den nuvarande samhällsstrukturen och till de områden där kollektivtrafiken är konkurrenskraftig.
- I regionen byggs tillräckligt med nya bostäder och livsmiljöns kvalitet säkerställs.
- Till spårtrafiken och cykeltrafiken riktas stora satsningar, vägtrafiken utvecklas med gods- och kollektivtrafikens behov som utgångspunkt.
- Utsläppen minskas genom att förnya fordonbeståndet och med ett flertal åtgärder som minskar trafikarbetet, bl.a. vägavgifter.



Helsingforsregionens MBT-samarbetskommuner. Bildkälla HSL.

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

Mer information om MBT-samarbetet och -planen:
www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/2017-06-20_mal_yleiskalvosarja_ruotsi.pdf och
www.helsingforsregionen.fi/hs/sv/samarbete/samarbete-om-markanvandning-boende-och-trafik/



PLANLÄGGNINGSPROGRAM 2020–2024

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



Utgångspunkter

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

Planlägningsprogrammet är ett viktigt verktyg när det gäller att systematiskt och kontrollerat styra uppnåendet av målen. Förverkligandet av den eftersträva- de tillväxten förutsätter att hela processen för tomt- produktionen utvecklas och samordnas med servi- ceproduktionen så att tillväxten är både förstklassig och kontrollerad med hänsyn till kommunekonomin och behovet av service. För att kunna svara på den- na utmaning har kommunen tagit fram den s.k. Tians process som syftar till att foglöst samordna de mark-

politiska åtgärderna, planläggningen, byggandet av samhällstekniken och servicenätet samt tillhandahål- landet av service, och att tidsplanera byggandet av områdena. Målet är att kontrollerat och kostnadseffek- tivt svara på kommunens tillväxtmål.

I enlighet med tänkesättet i Tians process har man strävat efter att sammanställa en sådan palett av plan- projekt som inom ramen för de tillgängliga resurserna bäst svarar på de uppsatta målen. Ur planläggningens synvinkel innebär det i praktiken att en planläggare kan hantera högst två krävande detaljplaneprojekt i taget. Flera planer som kräver mindre arbete och som har ringa konsekvenser kan vara under arbete sam- tidigt. 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 allokering- en av resurserna har det gjorts kalkyler och analyser av hur den fastställa projektpaletten motsvarar de upp- satta målen.

Prioriteringen av planprojekt

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

Utanför det egentliga planlägningsprogrammet "parkeras" sådana planprojekt som för närvarande av olika skäl betraktas som mindre brådskande. Sådana skäl kan vara att det inte finns finansiering eller andra förut- sättningar 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 planområ- de ur samhällsstrukturellt perspektiv ligger så avlägset att planläggningen i det blir aktuellt först längre fram i framtiden.

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

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

Mål

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

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

En tillräcklig årlig tillväxt på cirka 600–800 personer fram till år 2030 innebär att befolkningen ökar med

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

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

Nickby	Tillväxt som nya projekt möjliggör	5 500
	Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	500
	Totalt	6 000
Tallmo	Tillväxt som nya projekt möjliggör	3 200
	Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	-
	Totalt	3 200
Söderkulla	Tillväxt som nya projekt möjliggör	1 800
	Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	2 100
	Totalt	3 900
Totalt		13 100

Den potential för befolkningstillväxt som planerna ger i olika tätorter.

Vid sidan av planreserven för boende är ett mål också att öka arbetsplatsreserven och därigenom förbättra kommunens serviceutbud och självförsörjningen på arbetstillfällen. För närvarande verkar det finnas en efterfrågan främst på olika stora industri- och arbetsplatstomter nära goda trafikförbindelse, som i Bastukärr och nära Borgå motorled. Genom de planprojekt som ingår i planlägningsprogrammet kan planreserven för arbetsplatser utökas med cirka 400 000 vy-m².

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

nen bör utvecklas som en helhet under de kommande årtiondena. Utifrån planen förs just nu avtalsförhandlingar.

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

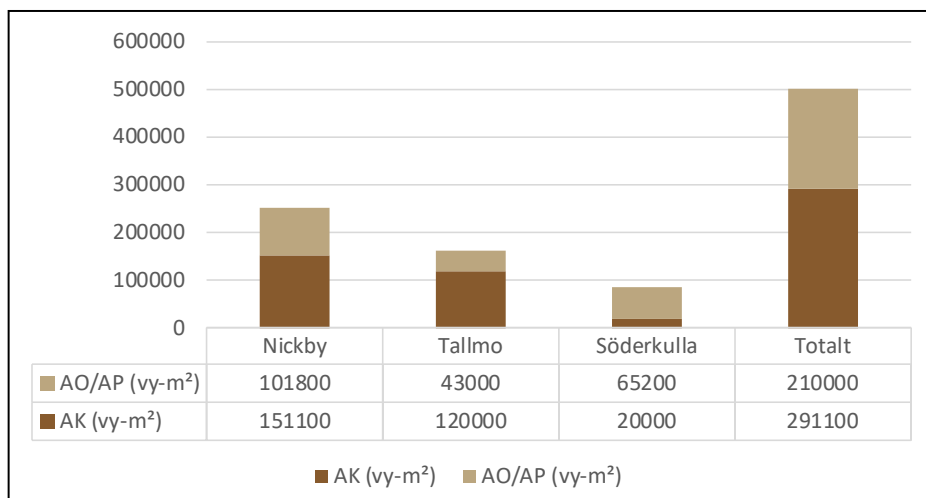
I enlighet med principerna i MBT-avtalet är målet att rikta merparten av kommunens framtida tillväxt till tätorter som detaljplaneras – nära goda kollektivtrafikförbindelser, särskilt nära stationerna längs Kervo–Nickby-banan. På det är sättet strävar man efter att minska miljökonsekvenserna av boendet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

Även om man i framtiden strävar efter att styra största delen av tillväxten till tätorterna, är det också viktigt

att bevara och utveckla byarnas livskraft. För utvecklingen av byarna sörjer kommunen genom att utarbeta delgeneralplaner i valda områden och stöda bybornas arbete med att ta fram informella byplaner.

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

I de kommande detaljplaneprojekten strävar man efter att samordna planeringen av planområdena och de allmänna områdena (gatu- och grönområdena) så att dessa går hand i hand med planläggningen. Denna praxis snabbar upp den övergripande planeringsprocessen och gör det lättare att svara på utmaningarna i tillväxtstrategin.



Planreserv för olika typer av bostäder som detaljplaneprojekten i planlägningsprogrammet 2020–2024 möjliggör.

Parkeringsriktlinjerna styr mot en fungerande stadsmiljö

Kommunen håller på att arbeta parkeringsriktlinjer för hela kommunen. I samband med arbetet kartlägger man parkeringens nuläge i kommunen, ställer upp mål för att utveckla parkeringen enligt förutsättningarna för hållbara färdstätt och fastställer åtgärderna för att utveckla parkeringen och riktlinjerna för planeringen. De befintliga parkeringsplatserna och deras läge har kartlagts. Svårigheter som olika målgrupper har med parkeringen har utretts. Parkeringsriktlinjerna kommer att styra placeringen och mängden av parkeringsplatser. För att kunna utveckla kommunen samt förtäta och komplettera särskilt Nickby och Söderkulla behövs nya lösningar för parkeringen.

Mer information om projektet finns på kommunens webbplats:
www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/trafik/parkeringsprogram

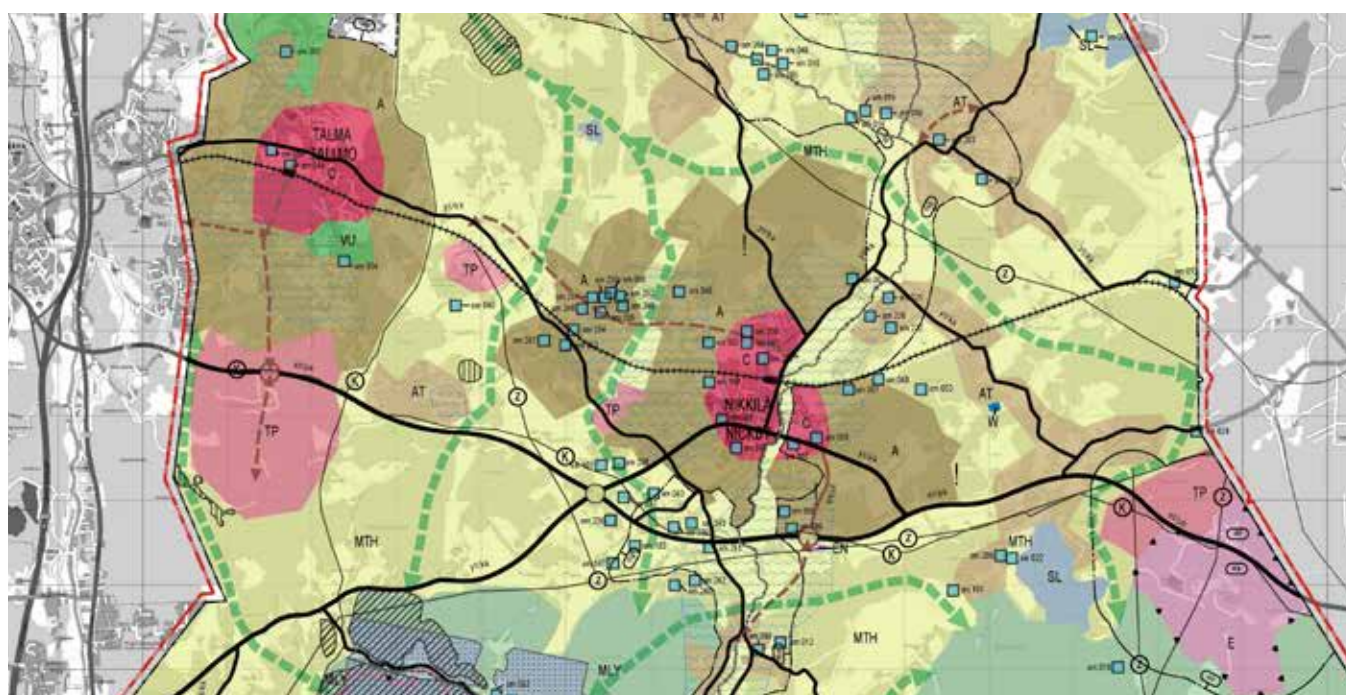
Generalplanering

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

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

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

Under den kommande planläggningsprogramperioden blir det i enlighet med de strategiska riktlinjerna även aktuellt att se över denna kommunövergripande detaljplan. Först ska det emellertid fastställas i vilken omfattning och med vilket innehåll uppdateringen ska göras.



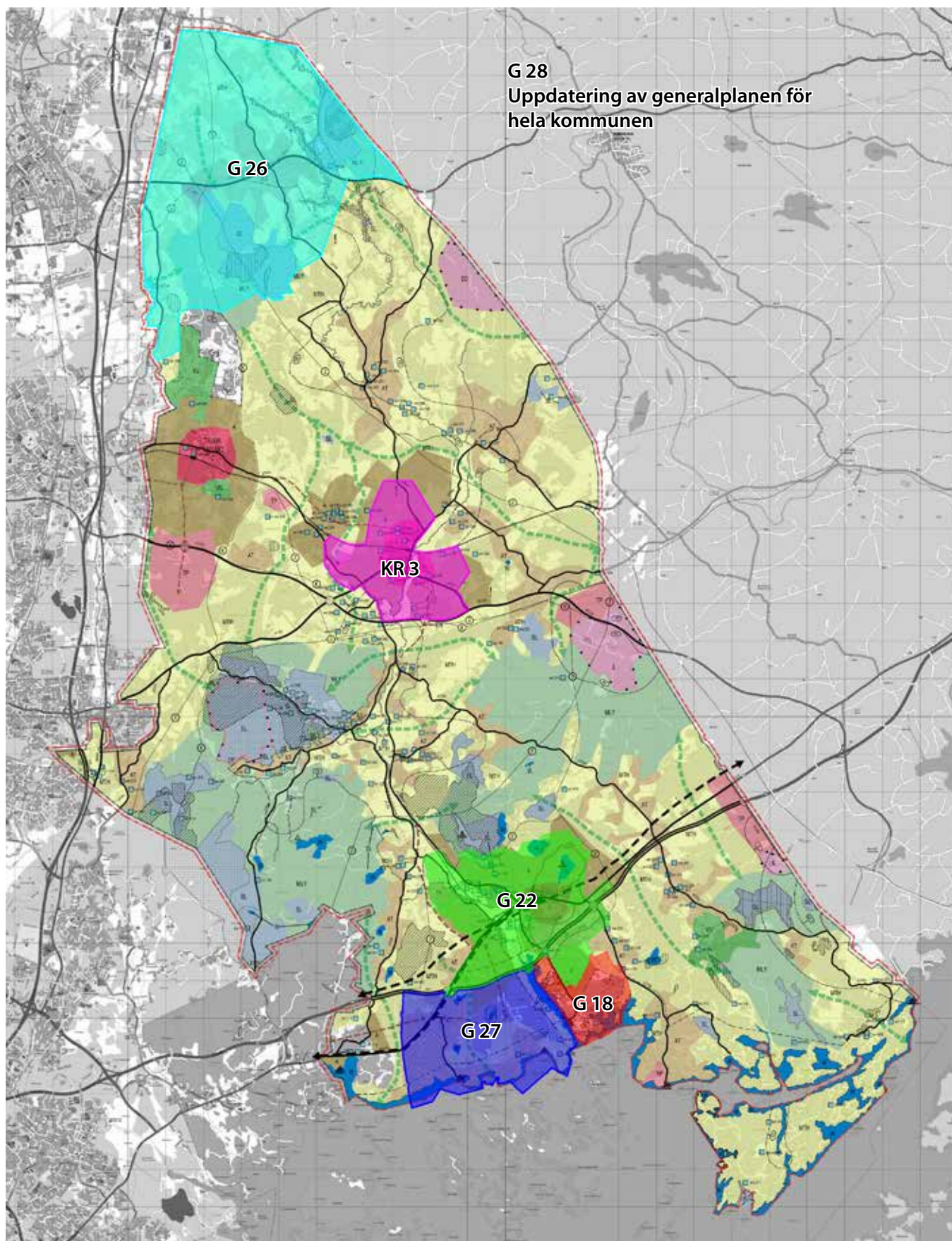
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025.

G 28 Uppdatering av generalplanen för hela kommunen

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

Generalplan för Sibbo 2025 är delvis föråldrad och kommer att revideras under programperioden 2020–2024, uppskattningsvis med början år 2021. Först kommer man att fastställa i vilken omfattning och med vilket innehåll revideringen ska göras samt strukturera och schemalägga revideringen. Som en del av revideringen granskas också markanvändningen i Myras–Vimpelboda.

Jarkko Lyytinen och Suvi Kaski



Generalplaneprojekt på kartan enligt planläggningsprogrammet. Bottenkarta: Sibbo generalplan 2025.

Delgeneralplanering

G 18 Delgeneralplan för Eriksnäs

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

Det korrigerade planförslaget var framlagt 12.1–4.3.2015. För att harmonisera med delgeneralplanen för Sibbesborg måste lösningen i planförslaget bearbetas ytterligare på basis av förändringarna i måluppsättningen och utgångsläget. Avsikten är därför att lägga fram det korrigerade planförslaget på nytt år 2022–2023.

Niko Mäkinen och Jarkko Lyytinen

G 22 Delgeneralplan för Sibbesborg

För Söderkulla med omgivning i Södra Sibbo utarbetas en delgeneralplan som styr detaljplaneringen. Planen ska möjliggöra tillväxt i stadsstrukturen med iakttagande av principerna om ett hållbart samhälle. År 2035 är måläret i planen. Delgeneralplaneområdet i Eriksnäs och själva planen hör nära samman med planområdet och området som en helhet.

Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var framlagt 12.1–4.3.2015. Utifrån responsen på utkastet har ytterligare utredningar gjorts om naturen och grönområdena, trafiken och de regionala konsekvenserna. Den mest betydande ändringen som påverkat delgeneralplanlösningen var att planeringen av förlängningen av östmetron på regional nivå och landskapsnivå tar slut i Majvik. Därför har planlösningen ändrats så att utvecklingen av området stöder sig på busstrafiken. Delgeneralplanen har emellertid en reservering för spårtrafik längs trafikkorridoren för motorvägen i form av en riktgivande beteckning. Omstruktureringen av den kollektivtrafik som ska utgöra grunden för utvecklingen av området har återspeglats även i den totala dimensioneringen av antalet invånare och minskat den avsevärt.

Målet är att lägga fram förslaget till delgeneralplan under år 2020.

Aino Kuusimäki

G 26 Delgeneralplan för Norra Paipis

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

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

Förslaget till delgeneralplan var framlagt 25.2–15.4.2019. Avsikten är att utifrån utlåtanden och anmärkningar utarbeta ett korrigerat förslag till delgeneralplan för framläggande under år 2020. Dessförinnan ska de uppdaterade målen för delgeneralplanen godkännas.

Niko Mäkinen och Jarkko Lyytinen

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

G 27 Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog–Hitå

Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog startades 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. Myndighetssamråd och utredningar av utgångsläget som genomfördes 2019 visade på stora behov av ändringar i planarbetets mål och innehåll. Gumbostrand–Västerskog anses avvika från många andra byområden i Sibbo särskilt i fråga om tätheten i strukturen. Att kännbart 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 inte visat sig vara möjligt ur NTM-centralens synvin-

kel och inte heller vara en tillräcklig planeringsnivå för behoven i området. Därför måste planeringsprinciperna och -målen, som en avvikelse från kommunstyrelsens beslut om målen 6.2.2018 § 37, ses över på nytt. Innan målen uppdateras undersöks olika sätt för planprojektet att fortskrida och utarbetas en referensplan som stöd för det fortsatta planarbetet.

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.

Våren 2020 är avsikten att utarbeta en analys av det fortsatta planarbetet och en referensplan som stöd för det i samarbete med invånarna. Därefter läggs de uppdaterade planeringsprinciperna och -målen fram för godkännande av kommunstyrelsen. Målet är att lägga fram planutkastet offentligt i slutet av 2020–i början av 2021.

Niko Mäkinen och Suvi Kaski

Övriga planer på generalplanenivå

KR 3 Planstomme för Nickby

Planstommen för Nickby grundar sig på utvecklingsbilden för Nickby som markanvändningssektionen godkände 11.5.2016. En viktig utgångspunkt för utvecklingen av Nickby är att persontågstrafiken inleds på banavsnittet Kervo–Nickby. Planstommen konkretiserar

utvecklingsbildens mål och skapar en övergripande bild av den framtida markanvändningen som stöd för detaljplanläggningen. Dimensioneringen av invånarna grundar sig på tillväxtmålet i utvecklingsbilden, enligt vilket antalet invånare i Nickby kommer att öka till ca 10 000 fram till år 2035.

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

Avsikten är att genom beslut av markanvändningssektionen lägga fram ett utkast till planstomme offentligt hösten 2020. Utifrån responsen kommer planstommen att justeras till behövliga delar, varefter det godkänns av kommunstyrelsen som en översiktlig plan som styr detaljplaneringen.

Dennis Söderholm

Planstommar

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

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.

Målsatt tidtabell för planer på generalplanenivå.

Planbe-teckning	Planens namn	Start	2020	2021	2022	2023	2024	Godkän-nande
G 18	Delgeneralplan för Eriksnäs	2010						2023
G 22	Delgeneralplan för Sibbesborg	2012						2021
G 26	Delgeneralplan för Norra-Paipis	2016						2021
G 27	Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog–Hitå	2018						2022
G 28	Uppdatering av generalplanen för hela kommunen	2021						2024
KR 3	Planstomme för Nickby	2018						2020

Persontågtrafik på banavsnittet Kervo–Nickby (KeNi-banan)

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

Öppnandet av banan tog ett steg framåt 26.3.2019, när HRT:s (samkommunen Helsingforsregionens trafik) beslöt att projektet ska skrivas in för genomförande under nästa årtionde i Helsingforsregionens gemensamma plan för markanvändning, boende och trafik, (MBT 2019). Regionen har förbundit sig att främja inledandet av persontågtrafik på Kervo–Nickby-banan, om området får tillräckligt med invånare. Sibbo kommun, Kervo stad och HRT för projektet framåt och strävar efter att säkerställa finansiering för investeringen. Engångsinvesteringen för ibruktagandet av banan har uppskattats till 31 miljoner euro, vilket är en liten banainvestering som skulle fördelas mellan kommunerna och staten. Investeringskostnaderna för KeNi-banan är relativt låga när man beaktar att det är ett regionalt trafikprojekt. I kommunernas scenario skulle nettokostnaderna för att inleda persontågtrafik på KeNi-banan år 2030 vara lika förmånliga som ett system som grundar sig på bussar. Enligt en modell som sammanställts anses servicenivån för invånarna vara väsentligt bättre i ett system som grundar sig på spårtrafik jämfört med ett system som grundar sig på busstrafik. Enligt samma modell skulle anlitandet av kollektiva trafikmedel år 2030 ha ökat relativt med ca 50 % jämfört med dagsläget och CO₂-utsläppen skulle vara ca 500 ton/år mindre än nu. Efter år 2030 ökar fördelarna med KeNi-banan snabbt i förhållande till de andra alternativen.

För närvarande trafikerar ca 5–7 godståg/dygn på banan och därtill idkas museitrafik sommartid. Att öppna banan för persontrafik skulle i praktiken innebära pendeltåg mellan Kervo och Nickby, och i Kervo skulle det vara möjligt med omstigning tågen på huvudbanan. Under rusningstiderna skulle turintervallerna vara 20 minuter, och utanför rusningstiderna 40 minuter. Resan mellan Kervo och Nickby skulle ta 11 minuter.

En persontågförbindelse gör det möjligt att utveckla markanvändningen i stationsnejderna – det handlar framför allt om markanvändningsprojekt i Nickby och Tallmo i Sibbo, och i Ahjo i Kervo. Trafiken på banan kan inledas senast år 2030 och den blir samhällsekonomiskt lönsam om markanvändningen utvecklas enligt prognoserna i Sibbo och Kervo. Enligt förhandssuppgifter ökade befolkningen i Sibbo med 2,4 % år 2019 i och med att kommunen fick 499 nya invånare. I Nickby var ökningen 4,8 % år 2019. Därmed stöder tillväxten de befolknings- och tillväxtprognoser som upprättats i samband med KeNi-projektet.



Kervo–Nickby-avsnittets läge (med rött) i det nuvarande bannätet för tung spårtrafik. Källa: Kerava–Nikkilä-radan henkilöliikenteen tarveselvitys. HRT, 2015.

Detaljplanering

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

Under programperioden 2020–2024 är ett centralt mål för detaljplanläggningen i Sibbo att skapa förutsättningar för persontågtrafiken på banavsnittet Kervo–Nickby genom att planlägga en tillräcklig och mångsidig bostadsplanreserv i närheten av de kommande stationerna. Dessutom är ett mål att utveckla tätortscentrumen och öka utbudet av egnahems- och företagstomter.

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

Utvecklingen av näringarna i Sibbo

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



Nickby

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

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

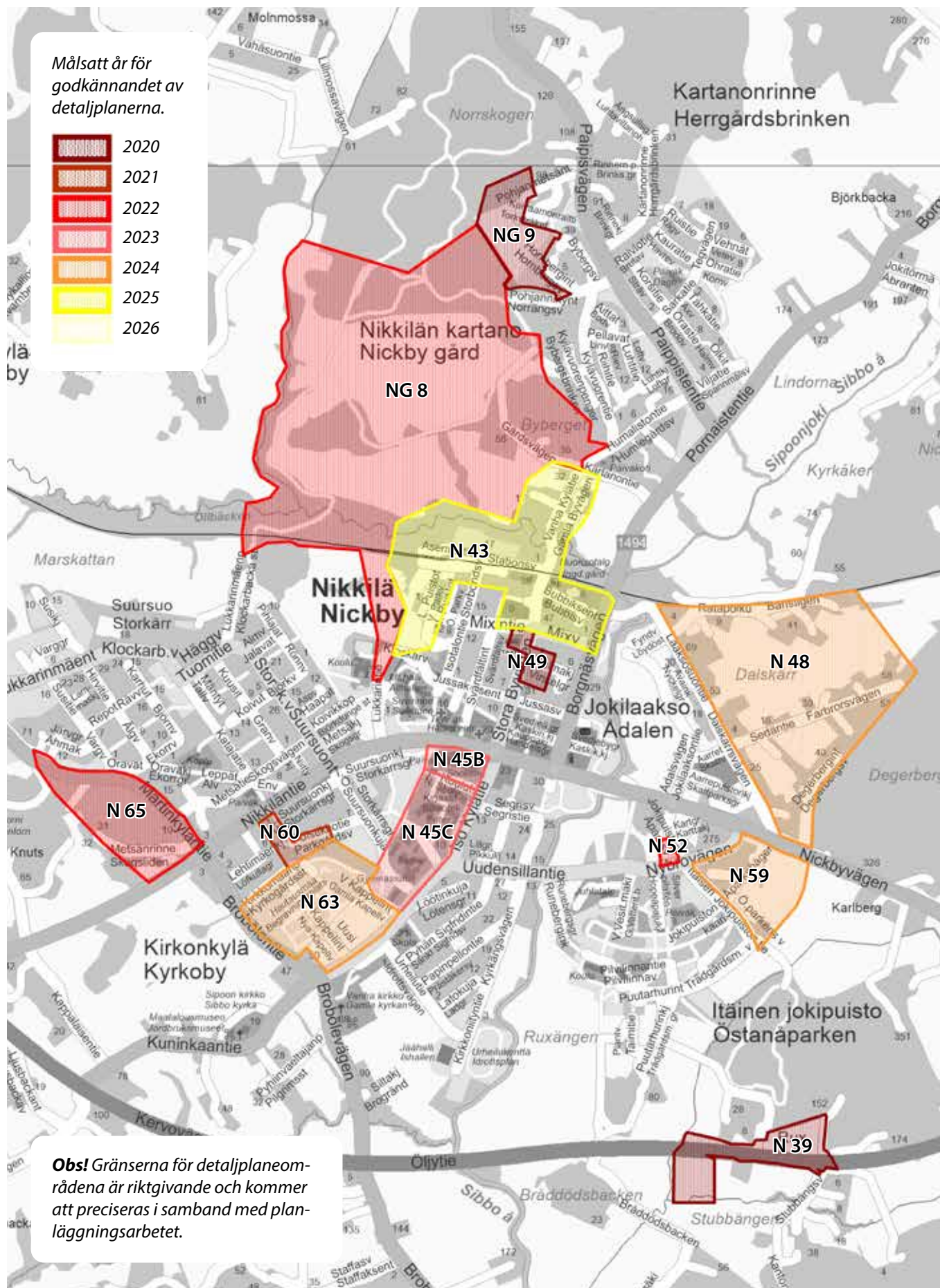


Stationsnejden, gamla Sockengårdskvarteret, bebyggelsen längs Stora Byvägen från Sockengården norrut samt området vid Nickby gård är insatsområden för utvecklingen under den kommande planläggningsperioden.

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

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

Detaljplanen för området vid Nickby gård (NG 8) kommer att vara ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de kommande åren. Här planeras mångsidiga boendeformer och tjänster för ca 3 000 nya invånare. I och med planområdet skapas förutsättningar för att utvidga Nickby tätortscentrum till norra sidan av banan och för att inleda persontågtrafik. Genom planen eftersträvas en klassisk och trivsamt småstad i historisk kulturmiljö. I planeringen tillåts mångformigt och omväxlande boende, också nya hustyper. Området har bra förbindelser, den framtida stationen i Nickby är enkel att nå. Till Nickby centrum färdas man behändigt också till fots eller med cykel.



Detaljplaneprojekt i Nickby under programperioden 2020–2024.

N 39 Nickby räddningsstation

Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra byggandet av en ny räddningsstation som tjänar räddningsväsendets behov av lokaler, idag och i framtiden, intill huvudtrafikleden på en fördelaktigare plats jämfört med den befintliga räddningsstationen. Ett mål är också att på samma gång undersöka möjligheterna att placera en transformatorstation (Sibbo energi) på den södra sidan av Oljevägen, nära den plats där 110 och 20 kV kraftledningarna går isär. Transformatorstationen syftar till att förbättra elförsörjningens funktion.

Det är tänkt att planförslaget ska kunna läggas fram offentligt i mars–april. Målet är att planen ska föreläggas fullmäktige för godkännande sommaren 2020.

Jani Ylimäki

N 43 Nickby stationsnejd

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

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

Avsikten är att starta planarbetet i början av 2023 när utredningarna och planerna om genomförandet av Kervo–Nickby-banan har färdigställts.

Dennis Söderholm

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

N 45B Sockengården

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

Innan planarbetet startar strävar man efter att hitta en samarbetspartner för genomförandet av området, eventuellt genom ett anbudsförfarande, varvid utgångsläget för planläggningen preciseras. Referensplanen som sammanställdes för området år 2016 kommer att uppdateras år 2020 innan anbud begärs.

Målet är att starta planarbetet i början av 2021.

Jarkko Lyytinen och Pieta Kupiainen

N 45C Y-kvarteren

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

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

Avsikten är att starta planarbetet i slutet av år 2021.

Dennis Söderholm

N 48 Dalkärrsvägens östra sida

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

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

Målet är att starta planarbetet år 2022.

Pieta Kupiainen

N 49 Kvarter 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, detaljplaneändring

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att placera höghusdominerat bostadsbyggande och affärslokaler på bottenplan i f.d. busstationsområdet (K 1015). Parallellt med det är syftet att uppdatera detaljplanlösningen för kvarteren 1006 och 1008 så att den motsvarar dagens behov bättre och är lättare att genomföra. Ett mål är också att med respekt bevara den gamla skalan och strukturen på Stora Byvägen.

Planutkastet var framlagt 28.11.–30.12.2019. Planförslaget kommer att läggas fram hösten 2020 och därefter föreläggas fullmäktige för godkännande.

Dennis Söderholm

N 52 Sibbo Ådal K 5063

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

Målet är att starta planarbetet i slutet av 2020.

Niko Mäkinen och Suvi Kaski

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.

Avsikten är att starta planläggningen år 2022.

Dennis Söderholm

N 60 Detaljplaneändring för Genstigen

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

Målet är att starta planarbetet hösten 2020.

Jani Ylimäki

N 63 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.

Avsikten är att starta planläggningen år 2023.

Jarkko Lyytinen

N 65 Skogsliden

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

Målet är att starta planarbetet i slutet av år 2020.

Jani Ylimäki

NG 8 Nickby gårds centrum

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

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

Planarbetet kungjordes anhängigt 30.4.2020.

Dennis Söderholm

NG 9 Norrängen

Genom planarbetet skapas förutsättningar för ett egnahemsdominerat bostadsområde i norra delen av Nickby gård.

Planarbetet kungjordes anhängigt 7.11.2019. En rapport om basutredningar och målsättningar har utarbetats som underlag för planen (Perusselvitykset ja ta-voitteet, presenterades för beslutsfattarna 3.12.2019). Planförslaget var till påseende 26.3–27.4.2020. Avsikten är att planen föreläggs fullmäktige för godkännande sommaren 2020.

Dennis Söderholm

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2020	2021	2022	2023	2024	Godkän- nande
N 39	Nikkilän pelastusasema	2019						2020
N 43	Nickby stationsnejd	2023						2025
N 45B	Sockengården	2021						2023
N 45C	Y-kvarteren	2021						2023
N 48	Dalkärrsvägens östra sida	2022						2024
N 49	Kvarter 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, detaljplaneändrin	2019						2020
N 52	Sibbo Ådal K 5063	2020						2022
N 59	Östanåparkens hörn	2022						2024
N 60	Genstigen	2020						2021
N 63	Utvidgning av församlingens be- gravningsplats	2023						2024
N 65	Skogliden	2020						2022
NG 8	Nickby gårds centrum	2020						2022
NG 9	Norrängen	2019						2020

Nickby i ett nötskal

- Sammanlagt 10 000 invånare år 2035, nu ca 6 000 invånare, av de nya bosätter sig ca 3 000 i området vid Nickby gård
- Planlägningsprogrammet 2035 möjliggör ca 300 000 vy-m² nya bostäder.
- Privata investeringar uppgår till ca 1,2 mrd euro (Siffran baserar på det uppskattade genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostäder. Investeringarna görs av byggfirmor, fastighetsinvesterar, bostads- och tomtköpare samt hyrestagare.)
- Kombinerade affärs- och kontorslokaler i de centralaste kvarteren (stenfotslokaler)
- Mångsidigt och förstklassigt småstadsboende
- Varierande hustyper från höghus till minihus och egnahemshus
- Parkering dels i konstruktioner, dels på marknivå
- Utmärkt kommunal och privat basservice
- Reservering för ny skola och simhall
- Förstklassiga grön- och gatuområden i den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön kring Sibbo å och gården.



Målet är att Nickby gårds område utvecklas till en klassisk och trivsamt kulturhistorisk småstad som erbjuder mångsidiga och varierande boendeformer. Övre illustrationen Bybergsvägen egna hemstomter © Tietoa Finland Oy, nedre illustrationsbilderna Nickby gårds centrum © Lundén Architecture Company.

Söderkulla och Eriksnäs

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

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

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



S 17C 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 för affärstomterna på södra sidan av Nya Borgåvägen så att den motsvarar den genomförda strukturen. Si-

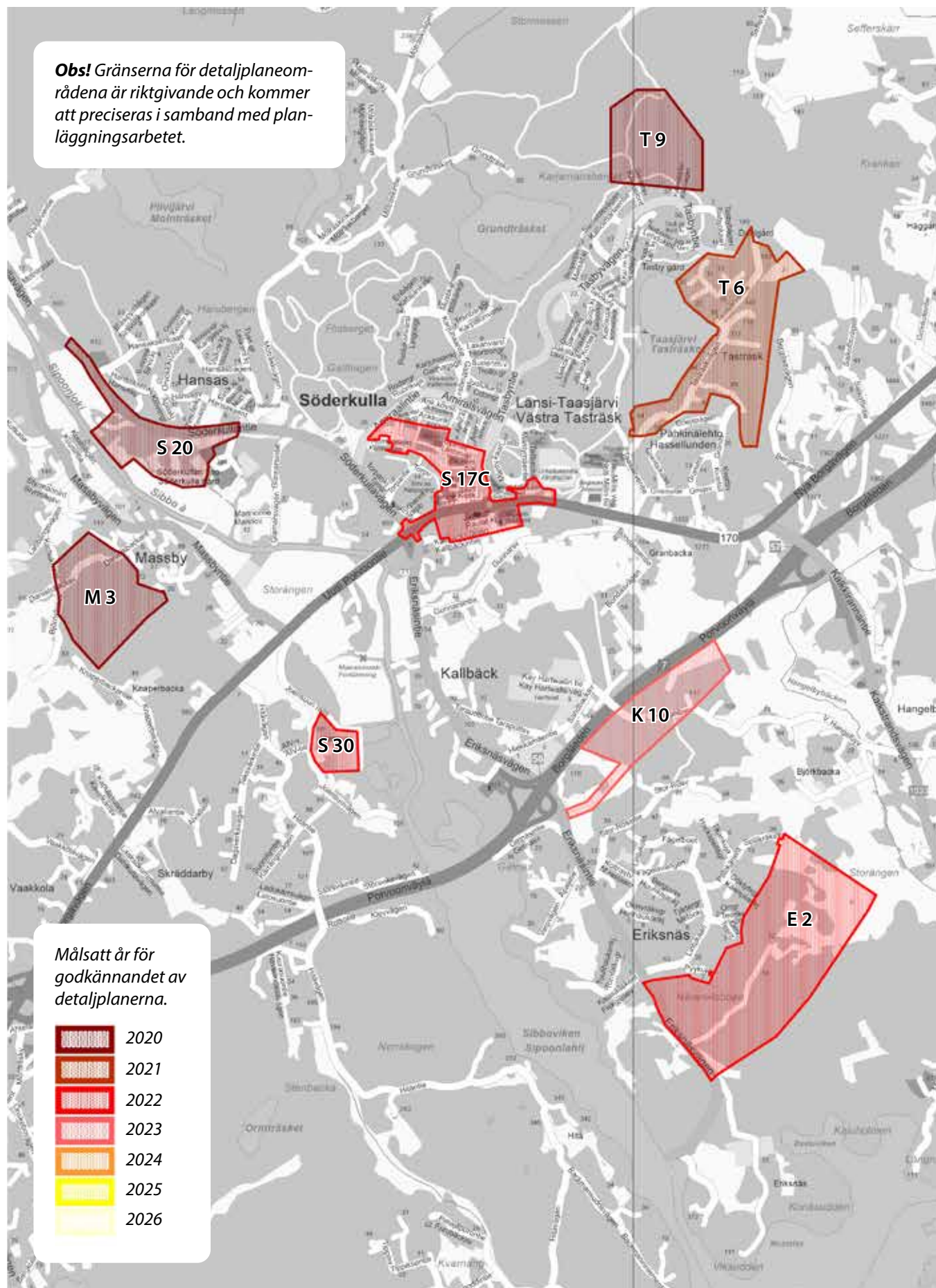
tuationen har uppkommit på grund av HELI-banreserveringen som inte längre gäller. Dessutom är ett mål att göra det möjligt att bygga en rondell i korsningen mellan Söderkullavägen och Nya Borgåvägen (lv 170) i syfte att förbättra trafiksäkerheten.

En utgångspunkt för planarbetet är områdesplanen för Söderkulla centrum, som utarbetades 2015 (Arkkitiedit Rudanko + Kankkunen Oy, 6.3.2015). Dessutom kommer man under år 2020 att utarbeta en övergripande plan som grund för planarbetet (Avarrus Arkkitiedit Oy).

Planarbetet kungjordes anhängigt 30.1.2020. Målet är att lägga fram utkastmaterialet våren 2021.

Pieta Kupiainen

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



Detaljplaneprojekt i Söderkulla och Eriksnäs under programperioden 2020–2024.

S 20 Söderkulla gårds bostadsområde

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

Beredningsmaterialet var offentligt framlagt 25.2–27.3.2019. Målet är att planförslaget ska kunna läggas fram offentligt hösten 2020 och planen föreläggas fullmäktige för godkännande i slutet av 2020.

Aino Kuusimäki och Jarkko Lyytinen

S 30 Joensuu gård

Planen syftar till att skapa möjligheter för utvecklingen av verksamheten på gården, bl.a. genom att förbättra möjligheterna till fritidsboende i området. På samma gång undersöks möjligheterna att bygga egnahems- och utvidga servicen.

För planarbetet kommer kommunen och markägaren att ingå ett avtal om att starta planläggningen. Målet är att starta planarbetet i början av 2021.

Jarkko Lyytinen

T 6 Östra Tasträsk

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny matargata (en förlängning av Tasbyvägen) kring Tasträsk. På samma gång undersöks och fastställs principerna för utvecklingen av området för småhus och fritidsboende. I anslutning till planläggningen specificeras principerna för vattenförsörjningen, de fastighetsvisa byggrätterna och eventuella behov av att skydda kulturmiljön, byggnadsarvet och naturvärdena.

Arbetet med att utarbeta detaljplanen gjordes anhängigt 30.6.2016. Målet är att utkastmaterialet ska läggas fram offentligt hösten 2020.

Pieta Kupiainen och Aino Kuusimäki

T 9 Tasträsk IV

Inom ramen för planarbetet undersöks möjligheterna att placera egnahemsboende som komplettering till den nuvarande bebyggelsen i området.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 9.1–10.2.2020. Fullmäktige har genom sitt beslut 18.5.2020 § 20 godkänt detaljplanen.

Jarkko Lyytinen

M 3 Massby Danielsbacka bostadsområde

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för att bygga ett egnahemsdominerat område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och därmed tillgodose efterfrågan på egnahemstomter i kommunen. Vid planeringen av området fästs särskild uppmärksamhet vid att bevara eller till och med förbättra förutsättningarna för verksamheten i de närliggande stallen.

Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 1.11–3.12.2018. Planförslaget läggs fram offentligt sommaren 2020 och målet är att planen föreläggas fullmäktige för godkännande i slutet av 2020.

Aino Kuusimäki

K 10 Söderkulla arbetsplatsområde (fas 2)

Målet med planarbetet är att utveckla ett arbetsplatsområde på ett med hänsyn till trafiken fördelaktigt område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och Delgeneralplanen för Sibbesborg, som är under arbete.

Att markförvärvet kan genomföras är en förutsättning för planläggningen. På grund av markägförhållandena kan det hända att området planläggas i etapper enligt principen om att kommunen endast planlägger mark som ägs av kommunen.

Målet är att starta planarbetet år 2021.

Jarkko Lyytinen

E 2 Eriksnäs II

Detaljplanen startar detaljplanläggningen i Eriksnäsområdet och grundar sig på ett avtal om projekt-samarbete som markägaren och kommunen ingick år 2008. Förhandlingarna om ett nytt avtal pågår.

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

Målet är att planutkastmaterialet, som baserar sig på de uppdaterade målen, ska kunna läggas fram offentligt år 2021.

Jarkko Lyytinen

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2020	2021	2022	2023	2024	Godkännan- de
S 17C	Söderkulla centrum	2020						2022
N 20	Söderkulla gårds bostadsområde	2019						2020
N 30	Joensuu gård	2021						2022
T 6	Östra Tasträsk	2018						2021
T 9	Tasträsk IV	2019						2020
M 3	Massby Danielsbacka bostadsområde	2018						2020
K 10	Söderkulla arbetsplatsområde (fas 2)	2022						2023
E 2	Eriksnäs II	2020						2022

Söderkulla och Eriksnäs i ett nötskal

- Delgeneralplanerna för Söderkulla och Eriksnäs stöder områdets tillväxt för t.o.m 19 000 invånare på lång sikt (år 2035–2040), nu ca 5 600 invånare.
- Planlägningsprogrammet 2035 möjliggör ca 90 000 m²-vy nytt småhusbetonat boende.
- Privata investeringar ca 360 miljoner euro (baserat på uppskattat genomsnittspris för bostadskvadratmeter. Investeringarna kommer från byggfirmor, fastighetsinvestorare, bostads- och tomtköpare samt arrendatorer).
- Utvecklande av centrum och kompletteringsbyggande: dels sammanslagna affärs- och lokalitetsutrymmen, dels stenfotsaffärer i de mest centrala kvarteren.
- Nytt affärsbyggande längs Nya Borgåvägen
- Parkeringen dels strukturell, dels på marknivå i centrum.
- Mångsidigt och högklassigt småstadsmässigt boende.
- Reservering för ett nytt torg samt rondell.
- Utvecklande av promenad- och cykelförbindelser
- Rekreatiomsområden och -rutter utvecklas att motsvara det växande behovet. Rekreatiomsområdena bildar ett nätverk som alla har god tillgång till. Naturvärden tas i beaktande och närheten till naturen är en central del av det växande Söderkulla.



I Söderkulla, på bägge sidor om motorvägen, utvecklas arbetsplatsområdet för Sibbesborg. Illustrationbilder © Avarrus Arkkitehdit Oy.

Tallmo och Bastukärr

I Tallmo är siktet inställt på ett småstadsliknande centrum med mångsidiga verksamheter som har över 10 000 invånare år 2035. Utvecklingen av Tallmo stöder sig på spårtrafiken. Sunt boende, hållbar utveckling och träbyggande är teman för den eftersträvade utvecklingen. Merparten av de nya byggnaderna anvisas i centrum som byggs upp kring den framtida tågstationen. Den mittersta delen framträder som ett klart tätare och urbanare område. De glesare småhusområdena som omger det täta centrumet och bosättningen längre bort bevaras som de landsbygdsliknande områden de är i dag.

Tallmo ligger i en vacker, skoglig naturmiljö som är lummig och grönskande trots sitt centrala läge i Sibbo. Området har redan i dag utmärkta friluftstjänster: vintersporter, golf, ridning och friluftslivet ger möjlighet till ett aktivt och rörligt liv i det fria. Småhusområdet som ska byggas i traditionell stil kommer att sätta prägeln på området i framtiden (TM 1). Tallmo ska bli ett slags alpby i miniatyr. I Tallmo har invånarna sina käraste hobbyer inpå knuten: i det småhusdominerade området, som i huvudsak består av trähus, är skidspåren, slalombacken och ridstallen nära. Tallmo har en kuperad och levande natur som erbjuder en särskilt lockande miljö att utöva hobbyer i.



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

TM 1 Blekdalsvägens egnahemstomter

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. I detaljplanen anvisas ca 20–30 egnahemstomter på ca 1 500–2 000 m² vardera.

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

Målet är att starta planarbetet hösten 2020.

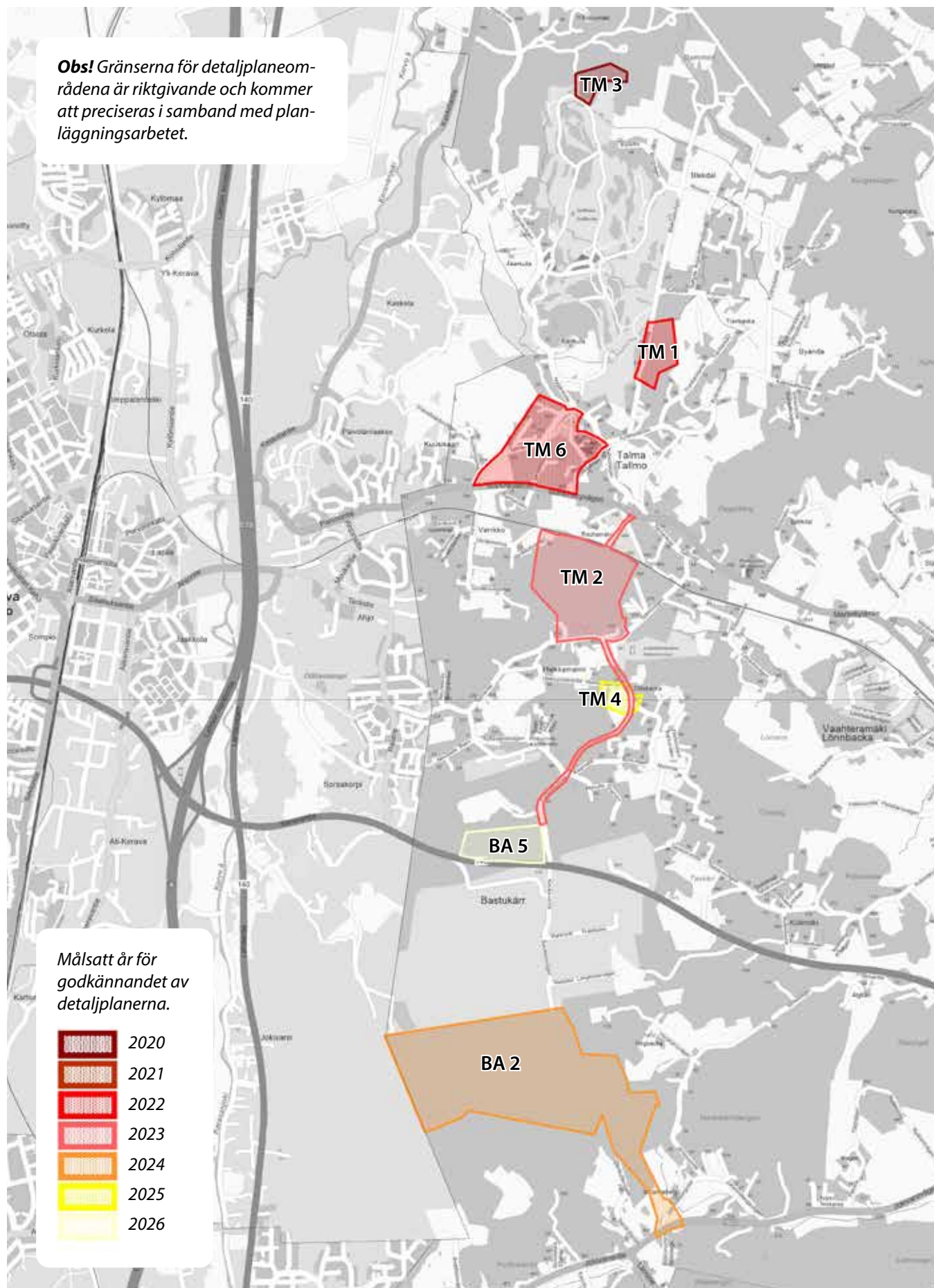
Jani Ylimäki och Suvi Kaski

TM 2 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 för detaljplanen var framlagt 3.6–23.8.2019. TM 2-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

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



Detaljplaneprojekt i Tallmo och Bastukärr under programperioden 2020–2024.

framtida stationen i Tallmo. I anslutning till detta och också delvis på grund av responsen på utkastmaterial-
et har det uppkommit behov av ytterligare utredning-
ar och planer som bör göras innan planlösningen kan
bearbetas vidare till ett planförslag.

Målet är att fortsätta planläggningen i slutet av år
2021.

Suvi Kaski

TM 3 Tallmo Hills fritidsbostäder

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att
utveckla området för fritidsbruk. I området planeras
fritidsboende som stöder golfcentrets verksamhet.
Eftersom detaljplanen till sin natur är icke betydan-
de kan kommunstyrelsen godkänna den med stöd av
kommunens förvaltningsstadga.

Ett korrigerat förslag till detaljplan var framlagt 26.3–
27.4.2020. Därefter är det tänkt att planen ska kun-
na läggas fram för godkännande sommaren–hösten
2020. Innan planen godkänns ska ett kommunen och
markägaren ingå ett markanvändningsavtal.

Suvi Kaski

TM 4 Hietala

I planarbetet undersöks möjligheterna att anvisa små-
husbyggande med tonvikt på egnahemshus.

Målet är att starta planarbetet år 2023.

Jani Ylimäki och Suvi Kaski

TM 6 Tallmobågen

Den del av planområdet som faller på insidan av Tall-
mobågen utvecklas i enlighet med delgeneralplanen
som ett mångsidigt och ställvis rätt så effektivt bo-
stadsområde som stöder sig på den framtida tåg-
stationen och tätorten. Vidare gör detaljplanen det
möjligt att utveckla och utvidga skol- och daghem-
sverksamheterna för den växande tätorten invid och
i närheten av de befintliga skol- och daghemstomter-
na. Området norr om Tallmobågen utvecklas som ett
egnahemsdominerat område som kompletterar den
befintliga strukturen. Om en del av planarbetet anvi-
sas Tallmobågen som ett gatuområde och tillräckligt
utrymme reserveras bl.a. för en gångbana.

Målet är att starta planarbetet år 2021.

Suvi Kaski

BA 2 Bastukärr II

Planarbetet gör det möjligt att utvidga Bastukärrens
logistikområde söderut och genomföra en vägförbin-
delse från Kervovägen (lv 148) till Jokivarsivägen (lv
1521).

Planutkastet var offentligt framlagt 13.9–12.10.2012.
Därefter gjordes en lagenlig MKB-bedömning i om-
rådet (Ramboll Ab, 2017). Avsikten är att fortsätta pl-
anarbetet år 2022 genom att utnyttja och uppdatera
tidigare utredningar.

Jani Ylimäki och Jarkko Lyytinen

BA 5 Bastukärr, utvidgning av norra delen

Målet med planarbetet är att utveckla det trafikmäs-
sigt fördelaktiga Bastukärrområdet som en utvidgning
av arbetsplatsområdet i enlighet med delgeneralpla-
nen för Tallmo.

Att markförvärvet kan genomföras är en förutsättning
för planläggningen. Målet är att starta planarbetet år
2024.

Jani Ylimäki

Övriga Sibbo

H 1 Nickby återvinningscentral

Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör
byggnader och konstruktioner som krävs för en av-
fallshanteringsanläggning. Ett syfte är vidare att områ-
det i framtiden, när verksamheten kring avfallshante-
ring lagts ner, ska kunna göras till ett arbetsplatsområ-
de. I planerna på högre nivå har området anvisats som
ett arbetsplatsområde.

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 1.2–
2.3.2018. Målet är att lägga fram planförslaget offent-
ligt år 2020 och att det därefter ska godkännas.

Jarkko Lyytinen

Planbe- teckning	Planens namn	Start	2020	2021	2022	2023	2024	Godkännan- de
TM 1	Blekdalsvägens egnahemstomter	2020						2022
TM 2	Tallmo centrum, södra delen	2017						2023
TM 3	Tallmo Hills fritidsbostäder	2018						2020
TM 4	Hietala	2023						2025
TM 6	Tallmobågen	2020						2023
BA 2	Bastukärr II	2011						2024
BA 5	Bastukärr, utvidgning av norra delen	2024						2026

Tallmo

- Sammanlagt ca 10 000 invånare på lång sikt, nu ca 1 300.
- Av de nya invånarna bosätter sig ca 7 000 söder om banan.
- Planläggningsprogrammet 2035 möjliggör ca 165 000 vy-m² nya bostäder.
- Privata investeringar uppgår till ca 650 miljoner euro (Siffran baserar på det uppskattade genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostäder. Investeringarna görs av byggfirmor, fastighetsinvestorer, bostads- och tomtköpare samt hyrestagare.).
- Kombinerade affärs- och kontorslokaler i de centralaste kvarteren (delvis som stenfotslokaler).
- Reservering för ett nytt lärcentrum (inkl. skola, daghem osv.).
- Sunt boende, byggande i trä och teman kring hållbar utveckling.
- Varierande trähustyper från höghus till olika slags egnahemshus, traditionell byggstil.
- Parkering dels på marknivå, dels i konstruktioner.
- Utmärkta, befintliga friluftstjänster: vintersporter, golf, ridning och friluftsliv.
- Centralt läge, vacker och lummig skogsmiljö.



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 utarbета. Innan arbetet med att utarbета en stranddetaljplan inleds

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



Stranddetaljplanläggningsområden. Baskarta © LMV.



RA 2 Vikbacka

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

Planarbetet kungjordes anhängigt 15.11.2013.

Jarkko Lyytinen

RA 4 Krokholmen

Inom ramen för stranddetaljplanen för Krokholmen undersöks möjligheten att anvisa två nya fritidsbostadstomter med egen strand.

Förslaget till stranddetaljplan och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagda 8.8–9.9.2019. Markanvändningssektionen återförde planförslaget till fortsatt beredning på sitt möte 3.12.2019.

Jarkko Lyytinen

*Ingenjörbyrå Poutanen,
DI Juha Poutanen, tfn. 0400 480 338
juha.poutanen@poutanenoy.fi*

RA 5 Fagerö

Stranddetaljplanen för Fagerö grundar sig på markägarens behov av nya övernattningsstugor (preliminärt ca 30 st.). I området byggs inga stugor med egen strand. De befintliga stugornas kultur- och byggnadshistoriska värden utreds. I stranddetaljplanen kommer en utvidgning av den nuvarande gästhamnen, två andra hamnområden, en badstrand samt bastu- och servicebyggnadernas placering att anvisas. Separata områden anvisas för tältning. Området utvecklas som ett rekreationsområde som är öppet för alla.

Förslaget till stranddetaljplan var framlagt 14.11–16.12.2019. Fullmäktige har genom sitt beslut 18.5.2020 § 22 godkänt stranddetaljplanen.

Jarkko Lyytinen

*Markägarens representant
från Helsingfors stad:
projektchef Hannu Airola
puh. 09 310 87743
e-post: fornamn.efternamn@hel.fi*

RA 7 Norrkullalandet

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

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

Jarkko Lyytinen

*Arkitekhtitoimisto Juhani Aalto Oy
arkitekt Juhani Aalto, 0400 997 597
arkitekt Anne Malve, 045 806 3988,
fornamn.efternamn(at)arkja.fi*

Kontaktuppgifter

Markanvändningssektionen

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

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

Förvaltningssekreterare Paulina Maja är sektionens sekreterare.

Utvecklings- och planläggningscentralen

Utvecklings- och planläggningscentralen arbetar som en strategisk beredningsenhet direkt underställd kommunstyrelsen och kommundirektören.

Centralen leds av utvecklingsdirektören och har följande uppgifter: områdesplanering på lång sikt, ärenden som gäller näring och turism, ärenden som gäller utvecklingen av kommunens sysselsättning, ärenden som gäller kollektivtrafiken, regional markanvändning, planläggning och markanvändning, hanteringen av markpolitiken, fastighetsbildning och -mätning samt hantering av geografiska data, liksom övriga uppgifter som kommunstyrelsen beslutar om.

Aktuella kontaktuppgifter finns på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/kontaktuppgifter

Telefonväxel: 09 2353 6000

Personliga e-postadresser i formen:
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Inlämnande av åsikter och anmärkningar som gäller planer

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





UPPGIFTER OM PUBLIKATIONEN

Utgivare: Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus

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

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

Bilder: Sibbo kommun

Layout och redigering: Suvi Kaski

Översättning: Monika Sukoinen och Birgitta Smeds

Framsidans bild: Idébild av Nickby gårds centrum © Lundén Architecture Company