

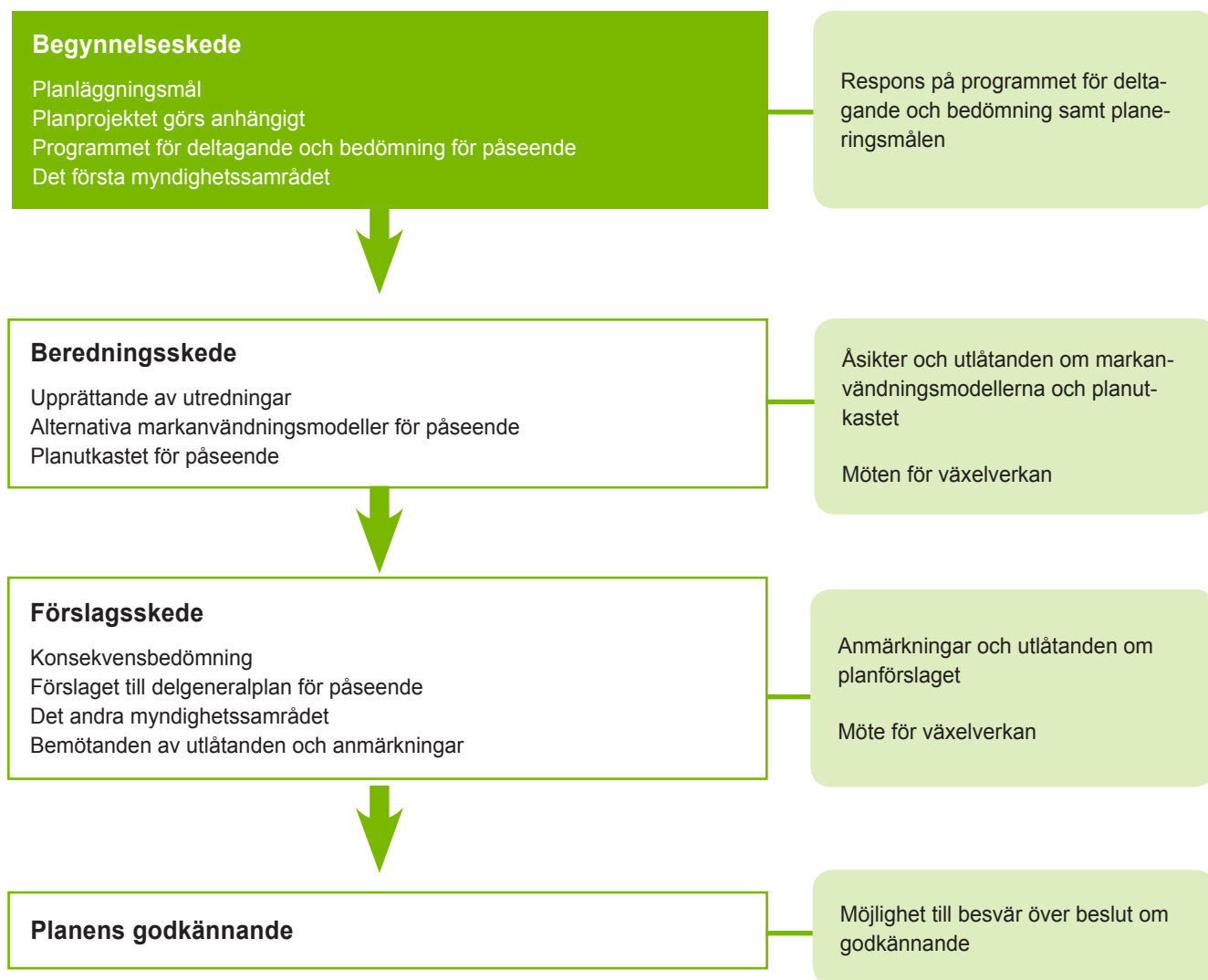
Delgeneralplan för Sibbesborg

Program för deltagande och bedömning



Uppdaterad 5.9.2013

Planläggningsprocess



Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan vid utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av delgeneralplanen samt

hur delgeneralplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte och mål samt planarbetets utgångsläge och de olika skedena i utarbetandet av planen.

Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen http://www.sipoo.fi/se/service/bygga_och_bo/planlaggning/generalplaner/delgeneralplan_for_sibbesborg.

Programmet för deltagande och bedömning var först framlagt till allmänt påseende i december 2012 och det var framlagt fram till mars 2013. Ett uppdaterat program för deltagande och bedömning läggs fram till påseende i september 2013 och är framlagt fram till slutet av november 2013 på Sockengården (Stora Byvägen 18, Nickby) och Söderkulla bibliotek.

Programmet för deltagande och bedömning justeras och uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Inledning

Sibbesborg är ett storskaligt projekt som dels syftar till att svara på huvudstadsregionens behov av tillväxt och dels ska styra mot ett målinriktat och hållbart sätt för samhällsstrukturen att växa. Sibbesborg innebär förändringar förutom för samhällsstrukturen i Sibbo även för planeringskulturen eftersom metoder och praxis för samhällsplanering utvecklas i vidare bemärkelse inom ramen för projektet. Kommunikation och växelverkan är av största vikt under processens gång. Målet med det systematiska genomförandet av växelverkan och kommunikation är att skapa en realistisk och förståelig uppfattning om hur, enligt vilken tidsplan och i vilka etapper Sibbesborg kommer att byggas. Ett mål är också att skapa en stark gemensam syn på den övergripande samhällsstrukturen. Därtill vill man också framhäva områdets potential och attraktionsfaktorer bl.a. med hänsyn till

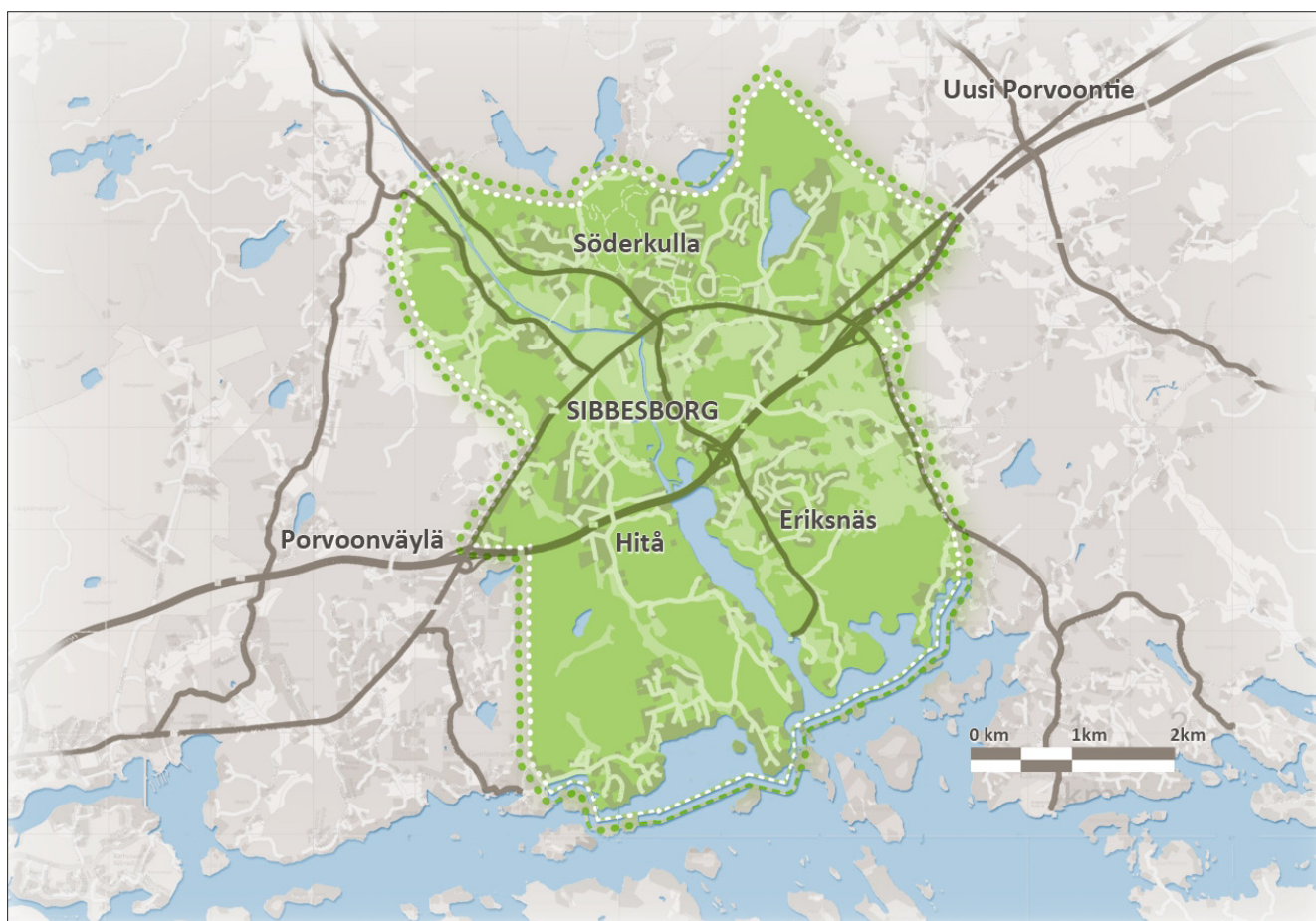
stadsbyggandet, näringarna, företagsområdet och boende samt väcka olika aktörers intresse för området.

Utvecklingen av området grundar sig på resultaten från planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, som arrangerades år 2011, samt på ett flertal regionala planer och program. Sibbesborgsområdet är i en betydande position när man ser till huvudstadsregionens tillväxt österut. Detta förutsätter att markanvändnings- och trafiklösningarna anpassas med beaktande av de regionala aspekterna.

År 2012 har en utvecklingsbild för Sibbesborg utarbetats, liksom en förutredning om bansträcknings- och markanvändningsalternativen för östmetron i samarbete med WSP Finland Oy, som segrade i planeringstävlingen. Sibbo kommun deltar som bäst även i utar-

betandet av den för tre kommuner gemensamma generalplanen för Östersundom, vars främsta syfte är att styra utvecklingen av samhällsstrukturen i östra huvudstadsregionen med stöd av förlängningen av östmetron.

Sibbo kommun strävar efter att svara på det markanvändningstryck som Helsingforsregionen utsätts för och att balansera regionstrukturen i metropolen genom att möjliggöra tillväxt i östlig riktning. Avsikten är att styra den stadsstruktur som förläggs till området på ett hållbart sätt så att den stödjer sig på kollektivtrafiken och Söderkulla centrum.



Avgränsning av området som var föremål för tävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg.

Planeringsområdet

Delgeneralplaneområdet ligger i Sibbo kommun, i omgivningarna kring Söderkulla tätort och Sibboviken, nära havet. Planområdet omfattar tätorten Söderkulla som har blivit ett centrum för Södra Sibbo och har goda trafikförbindelser. Sibbo kommuns egentliga centrum Nickby ligger 10 km norrut från planeringsområdet. Till Helsingfors centrum är avståndet 30 km och till Borgå stad 20 km.

Planeringsområdet utgör ca 1 790 hektar och omfattar förutom centrum av Söderkulla även de norra delarna av Eriksnäs, Joensuu/Skräddarby samt Hitå. Området består av byarna Kallbäck, Massby, Hitå, Skräddarby och Hangelby. Marken i planområdet ägs i huvudsak av privatpersoner med undantag för Söderkulla centrum, där Sibbo kommun äger mark. För att främja planeringen och genomförandet av delgeneralplaneområdet Sibbesborg har Sibbo kommun ingått två avtal med grupper av markägare om att starta projektsamarbete inom markanvändning.

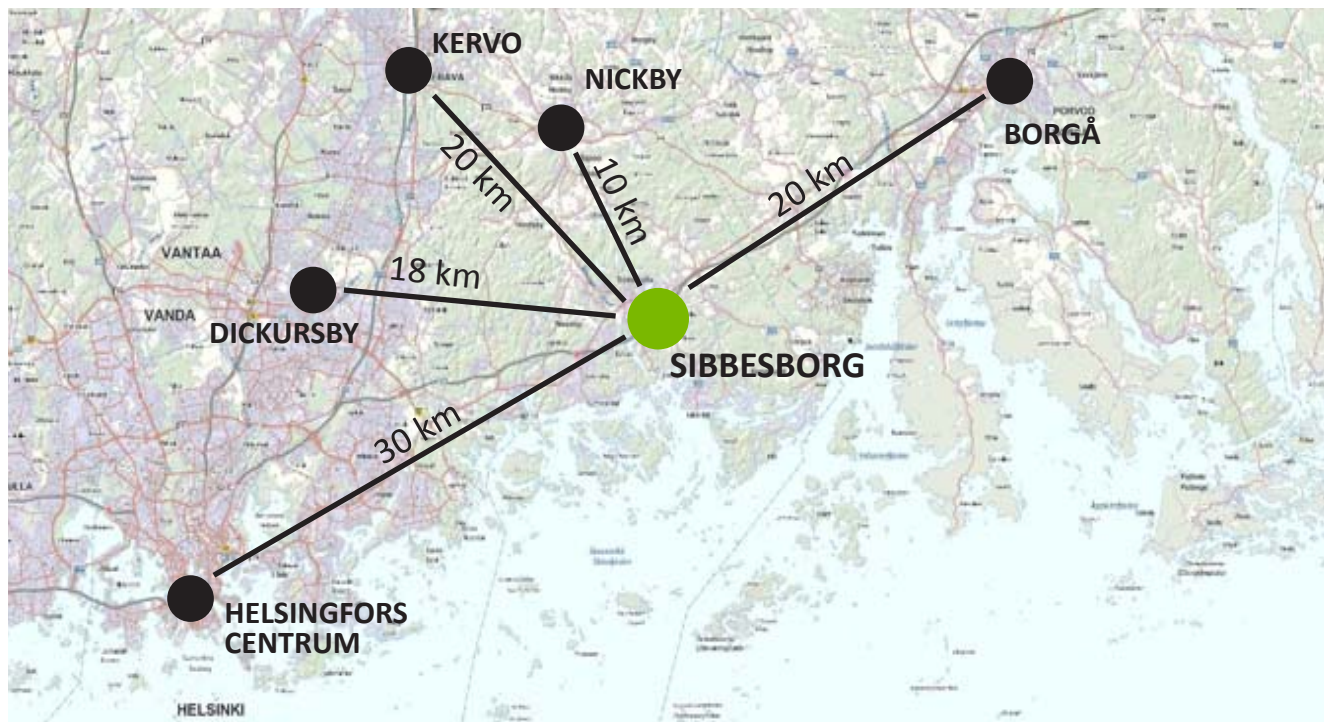
I delgeneralplaneområdet bor för närvarande uppskattningsvis 3 000 personer, vilket är ungefär 16 procent av hela kommunens befolkning. I Söderkulla finns den kommunala basservicen, en tandklinik, ett bibliotek, skolor och daghem. Tätorten har även några dagligvarubutiker och en restaurang. Nära Borgåleden finns en trafikstation med restaurangservice. Borgåleden (riksväg 7, E18) och Nya Borgåvägen (väg 170) klyver området och är de viktigaste vägförbindelserna.

Sibbo ådal kantas av flera fornlämningsobjekt från historisk och förhistorisk tid.

Planeringen av Söderkulla med omgivningarna inleddes på 1960-talet och största delen av byggnaderna är från 1980- och 1990-talen. Genomförandet av detaljplanen för första fasen av Eriksnäs inföll på 2000-talet. I föl godkändes detaljplaner som utvidgar området och som bäst håller flera nya områden att planläggas.

Sibboviken och Sibbo ådal är starka särdrag som präglar landskapet och tar havet till hjärtat av planeringsområdet. Sibboviken och fornborgen Sibbesborg, som ligger vid åmynningen, är betydande landskap av riksintresse. Sibbo å och Sibboviken på kustsidan var länge den historiskt viktigaste förbindelsen till området. Längs denna förbindelse i riktningen norr-söder anlades gårdarna Söderkulla, Eriksnäs, Skräddarby (Joensuu) och Hitå.

Avgränsningen av delgeneralplaneområdet ändrades i september 2013. Planområdet utvidgades västerut längs med Nya Borgåvägen fram till Gumbövägens korsning. På detta sätt kan ytsträckorna av de alternativa linjedragningarna för metron österut, som presenterats i förutredningen för östmetron (WSP Oy 18.1.2013), granskas i sin helhet i de alternativa delgeneralplaneförslagen för Sibbesborg.



Planeringsområdets läge i förhållande till de närmaste centrumen.



Planeringsområdets avgränsning på kommunens guidekarta. På kartan är 1 ruta = 1 km.

Målen för planarbetet

Delgeneralplaneringen av Sibbesborg är en av de viktigaste planerna när det gäller att verkställa kommunens tillväxtstrategi. I enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ska Söderkullaområdet utvecklas till ett av kommunens tätortscentrum vid sidan av Nickby, Tallmo och Majvik. Enligt tillväxtmålet i generalplanen och Sibbesborgsvisionen, som fastställdes som utgångspunkt för planeringstävlingen om en hållbar samhällsstruktur, kommer området att få ca 70 000–100 000 nya invånare och ca 40 000 nya arbetstillfällen fram till år 2065.



Sibbesborgsvisionen

Framtidens Sibbesborg är en unik, hållbar och mänsklig ort med upp till 70 000–100 000 invånare. I Sibbesborg samverkar den smidiga stadsstrukturen med naturen och det traditionsrika landskapet på ett balanserat sätt. Sibbesborg genomförs etappvis som en del av Helsingforsregionen inom ramen för en organisk och interaktiv process där alla parter kontinuerligt lär sig mer om hur man kan tillgodose målen för hållbar utveckling. I Sibbesborg trivs invånarna. De njuter av livet och sin smidiga vardag.

Den delgeneralplan som nu ska utarbetas syftar till att precisera riktlinjerna för markanvändningen enligt Generalplan för Sibbo 2025 samt verkställa landskapsplanläggningen. Planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, som pågick år 2011, resulterade i rikligt med olika lösningsmodeller för genomförandet av markanvändningen i området. Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan är en fortsättning på denna planeringsprocess. I delgeneralplanen fastställs de principer för markanvändningen enligt vilka Sibbesborg utvecklas till ett tätortscentrum som stödjer sig på spårtrafiken och den övriga kollektivtrafiken – en småstad med mångsidiga funktioner som iakttar principerna om ett hållbart samhälle. I delgeneralplanen anvisas sådana byggnadsområden för boende

och arbetsplatser som behövs för tillväxtmålet enligt Generalplan för Sibbo 2025. Därtill anvisas ett vägnät och en servicestruktur som tillgodoser tillväxtbehoven. Inom ramen för arbetet med delgeneralplanen utarbetas ett genomförandeprogram, ett program för boendet samt ett näringsprogram.

Generalplan för Sibbo 2025 och den relaterade tillväxtstrategin, lokala utvecklingsmål och visioner som samlades för planeringstävlingen, tävlingsresultaten och utvecklingsbilden för Sibbesborg, som baserar sig på tävlingsresultaten, är de viktigaste utgångspunkterna för planeringen. I bakgrundsmaterialet ingår plan och program som kommunen har godkänt tidigare, bl.a. ramplanen för Helsingfors-Borgå, Trafikvisionen för Södra

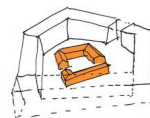
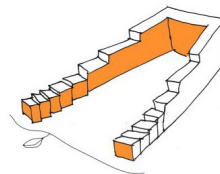
Sibbo, de strategiska riktlinjerna för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT 2050) och utvecklingsbilden för KUUMA-kommunerna. Utgångspunkten är en regional kontext där Sibbo kommun börjar engagera sig mer i utvecklingen av huvudstadsregionen som en aktiv och självständig aktör.

Genomförandet av den nya samhällsstrukturen i Sibbesborgsområdet är en lång process och en stor omvälvning för Sibbo kommun. När det gäller att fastställa målen fortsätter växelverkan under arbetet med delgeneralplanen enligt samma beprövade metoder som hittills: med verkstäder och seminarier, i omfattande och intensiv interaktion med invånare, beslutsfattare, forskare och andra aktörer.

Huvudmålen för ett hållbart samhälle i Sibbesborg sammanfattas i utvecklingsbilden så här:

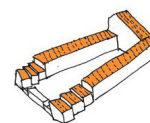
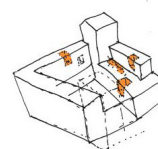
1. Bäst i Finland på närmät, självförsörjande på arbetstillfällen

- Sibbesborg är ett självständigt stadscentrum med service och arbetsplatser, ingen förstadszon eller sovstad till Helsingfors
- Målet är att genom att stödja områdets konkurrenskraft och unika egenskaper uppnå självförsörjning på arbetstillfällen
- Närproducerad mat och green care-tjänster är centrala näringsgrenar



2. Attraktivt boende på gränsen till landsbygden, nära havet

- I Sibbesborg är det möjligt att till rimliga kostnader förverkliga drömmen om att bo i en trivsamt miljö nära service
- Kommunen samarbetar aktivt med aktörer som utvecklar och förverkligar nya, innovativa boendeformer
- De värdefulla natur- och landsbygdsområdena bevaras som stora, sammanhängande helheter utanför de områden som bebyggs



3. Service på promenadavstånd i den urbana småstaden

- Sibbesborg är en "traditionell" småstad där det är nära till allt och lätt att orientera sig
- Stadsstrukturen är sammanhängande och kompakt, vilket gör att det är kostnadseffektivt att bygga, anordna kollektivtrafiken och producera tjänster
- I Sibbesborg kan största delen av invånarna anlita kollektivtrafiken, cykla eller promenera för att utföra sina vardagliga göromål
- Sibbesborg är en knutpunkt för trafiken och lätt att nå för dem som vill uträtta ärenden i staden
- Sibbesborg har en stark lokalkultur



4. Innovativt och hållbart samhälle

- Innovativt tänkande när det gäller energiförsörjningen, samhällsstrukturen och hur man tar sig fram i staden bäddar för energieffektivitet och låga utsläpp
- Ett stadscentrum som fördomsfritt tillämpar nya metoder och verksamhetsmodeller och som också blir känt för det



Delgeneralplanens innehåll och exakthet

I enlighet med 35 § i markanvändnings- och bygglagen ska en delgeneralplan syfta till i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. I generalplanen anges principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning.

Delgeneralplanen för Sibbesborg utarbetas som en plan med rättsverkningar. Planen har karaktären av en strategisk delgeneralplan. Exaktheten och presentationssättet fastställs under planprocessens gång. Delgeneralplanens viktigaste uppgift är att styra detaljplanläggningen i området.

MBL 39 § Krav på generalplanens innehåll

När en generalplan utarbetas skall förutom landskapsplanen beaktas:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshantering kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- 7) att miljöolägenheterna minskas
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

Delgeneralplanens rättsverkningar

En delgeneralplan med rättsverkningar tjänar till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när annan område-samvändning fastställs och myndigheterna vidtar åtgärder i området. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder i ett område som har en delgeneralplan med rättsverkningar, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42 §). I ett område som har en delgeneralplan med rättsverkningar får inte t.ex. tillstånd att uppföra en byggnad beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Förvägrandet av tillstånd får dock inte orsaka sökanden betydande olägenhet (43 §).

Miljöministeriet kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt (MBL 99 §). I en delgeneralplan kan man utöver dessa allmänna rättsverkningar ge särskilda bestämmelser om inskränkning av byggandet, rivning av byggnader, skydd, åtgärder, planeringsbehov och utvecklingsområden (MBL 16, 41, 43, 111, 127 §).

Utgångspunkter för planeringen

Att utarbeta en delgeneralplan för området ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2013–2016 (godkänd av kommunstyrelsen 27.11.2012).

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De av statsrådet fastställda, reviderade målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.3.2009. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av planeringssystemet för områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen ska man vid områdesplaneringen beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. De riksomfattande målen för områdesanvändningen syftar till att säkerställa att omständigheter av riksomfattande betydelse beaktas vid planläggningen i kommunerna. De preciserar och konkretiserar ur riks-synvinkel de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de innehållskrav för planer som härletts ur dessa.

I kommunerna är generalplanen det viktigaste verktyget för att främja de riksomfattande målen för områdesanvändningen: I generalplanen konkretiseras de riksomfattande målen för områdesanvändningen till en del av den eftersträlvade utvecklingen och huvuddragen i områdesanvändningen i kommunen.

Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg styrs särskilt av följande mål i de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av person-

bilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter i mån av möjlighet minimeras. Nya bostadsområden och andra bullerkänsliga verksamheter bör inte placeras i bullerområden utan att man säkerställer en tillräcklig bullerbekämpning.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, likaså behoven av förbrukning.

Bördiga och enhetliga åkrar ska inte utan särskilda skäl tas i bruk för tätortsfunktioner, inte heller ska värdefulla och vidsträckt skogsområden spjälkas upp till följd av annan områdesanvändning.

Trafiksystemet och områdesanvändningen skall sammanjämkas så att behovet av privatbilstrafiken minskar och förutsättningarna att använda trafikformer med liten miljöbelastning förbättras. Särskild vikt ska dessutom fästas vid förbättring av trafiksäkerheten.

Specialfrågor i Helsingforsregionen

I Helsingforsregionen främjas en enhetlig samhällsstruktur som bygger på kollektivtrafiken, särskilt den spårbundna trafiken.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion ska man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att anlita kollektivtrafiken. Vid områdesanvändningen ska man förebygga glesbyggande utanför den befintliga samhällsstrukturen.

I bruktagandet av nya områden för bostäder, arbetsplatser och service och betydande komplementeringsbyggande av befintliga områden ska schemaläggas så att man kan säkerställa tillgången till kollektivtrafik.

Inom planeringen av områdesanvändningen ska man säkerställa att det med tanke på invånarnas behov av rekreation finns tillräckligt omfattande och attraktiva överkommunala områden för fritidsbruk. Kontinuiteten i det nätverk av grönområden som sammanbinder dessa områden ska tryggas.

Landskapsplan

I planeringsområdet gäller den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda övergripande landskapsplanen för Östra Nyland. Landskapsplanen för Nyland håller som bäst på att revideras och etapplandskapsplan 2 för Nyland har nått förslagsskedet. Förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland var offentligt framlagt i maj-juni 2012. Efter justeringar lades planförslaget fram på nytt för påseende under tiden 20.11. - 21.12.2012.

I den övergripande landskapsplanen för Östra Nyland har Sibbesborg i huvudsak anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A) och ett område för utvidgning av tätortsfunktionerna (A/r). I nuvarande centrum av Söderkulla finns ett område för centrumfunktioner (C), och hit har man även anvisat en station för den nya huvudbanan (HELI-banan). Arbetsplatsområden (TP) har anvisats till båda sidorna av Borgåleden och Ingmans fabriksområde har anvisats som industri- och lagerområde. Kring anslutningarna till motorvägen finns områden för handel och tjänster. Sibbo ådal har betecknats som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, riksintresse (ma-v). Åfåran är ett skyddsområde som ingår i Natura 2000-nätverket. De grönområden som omger tätorten är jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilt behov av att styra friluftslivet. Behov av grönförbindelser har angivits på delgeneralplaneområdets östra och västra sida i nordlig-sydlig riktning. Fornborgen Sibbesborg har betecknats som ett fornminnesobjekt. Avrinningsområdet till Sibbo å på norra sidan av Borgåleden, avrinningsområdet till Mörträsket samt avrinningsområdet i Hangelby har anvisats som grundvattenområden (pv).

I förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland är området för tätortsfunktioner större och området för centrumfunktioner har placerats på södra sidan av nuvarande tätortscentrumet i Söderkulla. Ett område med tätortsfunktioner som ska förtätas finns på bägge stränderna av Sibbo å. Reservområden för tätortsfunktioner har anvisats till de sydligaste delarna av Eriksnäs. Det är



Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna (Nylands landskapsplan och helhetslandskapsplanen för Östra Nyland). Källa: <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html>

tänkt att dessa ska genomföras i slutet av planeringsperioden. På västra sidan av Sibbo å har genomförandet av tätortsfunktionerna bundits till beslutet om att bygga en spårförbindelse. Banan för regiontrafiken (metron) slutar i Sibbesborgs centrum och därifrån finns ett förbindelsebehov för trafiken i östlig riktning. Nya grönförbindelsebehov har anvisats både i riktning med Eriksnäs strand och i Hitåvägens riktning.

Generalplan

I delar av Sibbesborgs delgeneralplaneområde gäller delgeneralplanen för Söderkulla vars styrande syfte dock har förädrats.

Generalplan för Sibbo 2025 godkändes av fullmäktige i Sibbo 15.12.2008 och vann laga kraft i och med Högsta förvaltningsdomstolens beslut 23.12.2011.

Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör områdena för tätortsfunktioner som anvisats till Hitå-Ormträsk och Majvik. I dessa områden är delgeneralplanen för Söderkulla i kraft. I enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 är målet att utveckla Söderkulla med omgivningar till ett tätortscentrum som stödjer sig på spårtrafik. I Generalplan för Sibbo 2025 har ett område för centrumfunktioner anvisats till Söderkulla och ett förbindelsebehov för spårtrafiken i enlighet med Östra Nylands landskapsplan. Området för centrumfunktioner (C), arbetsplatsområdena (TP) och områdena för tätortsfunktioner (A) täcker största delen av delgeneralplaneområdet Sibbesborg.

I delgeneralplaneområdet ligger två grundvattenområden som antingen är viktiga vattentäktområden eller områden som skulle lämpa sig för vatten-



Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Planeringsområdet är avgränsat med blått.

täkt. I dessa områden får inga verksamheter som äventyrar kvaliteten på ytvattnet eller grundvattnet anvisas. I planeringsområdet finns därtill flera fornminnesobjekt (sm). Om åtgärder och planer som gäller dessa objekt ska man förhandla med Museiverket.

Detaljplanen

Söderkulla centrum och en del av randområdena samt en del av Eriksnäs har detaljplanerats. I det aktuella delgeneralplaneområdet gäller detaljplanerna för Söderkulla centrum, Eriksnäs, Hansas och Hassellunden, detaljplanerna för Tasträsk samt detaljplanen för Ingmans fabriksområde och detaljplanen för Söderkulla arbetsplatsområde. I planeringsområdet är därtill detaljplaner för Eriksnäs II och Skräddarby småbåtshamn under beredning.

Byggnadsordning

Byggandet i Sibbo kommun styrs och regleras vid sidan om markanvändnings- och byggnadslagen och -förordningen samt övriga lagar och författningar om byggande även av byggnadsordningen. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

Sibbo kommuns nuvarande byggnadsordning trädde i kraft 7.5.2002 och de av fullmäktige 30.5.2005 godkända ändringarna i byggnadsordningen trädde i kraft 7.10.2005 (med undantag för kapitel 7.2, vilket trädde i kraft 21.11.2007).

Byggförbud och åtgärdsbegränsning

I planeringsområdet finns två områden som belagts med byggförbud. Till övriga delar har planeringsområdet belagts med byggförbud för utarbetandet av delgeneralplanen (ks 15.1.2013 §10).

På kommunstyrelsens beslut 1.3.2011 utfärdades för Eriksnäs delgeneralplaneområde ett byggförbud i enlighet med 38 § och en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen fram till 31.12.2015 för utarbetandet av delgeneralplanen.

För detaljplaneområdet i södra delen av Söderkulla utfärdades på kommunstyrelsens beslut 31.1.2012 ett byggförbud enligt 53 § och en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen fram till 31.1.2014 för ändringen av detaljplanen. Det byggförbud som hade utfärdats för utarbetandet av en delgeneralplan för Västerkog gick ut 3.9.2012.

Avtal

Projektsamarbetsavtal

Två avtal om start av projektsamarbete kring markanvändningen är i kraft i Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Avtalen har ingåtts med Ulla Hultins dödsbo och Joensuun Tila Oy. I avtalen har man avtalat preliminärt om planläggningen av området och om ersättandet av planläggningens kostnader. De egentliga markanvändningsavtalen gör upp när detaljplanen har nått förslagsskedet. Sibbesborgs delgeneralplaneområde gränsar till Eriksnäs delgeneralplaneområde där kommunen har ett gällande avtal med ägarna av Eriksnäs gård om att starta projektsamarbete om markanvändningen och att utarbeta en delgeneralplan.

Avtalen om planläggningsstart

Joensuun Tila Oy har ett gällande avtal om att starta detaljplanering på en del av projektsamarbetsområdet. Arbetet med denna detaljplan har startat. Med

Hjalmar Richard Ullbergs dödsbo har Sibbo kommun ett gällande avtal om att starta detaljplanering av ett ca 12 hektar stort område söder om Söderkulla centrum. Planläggningen har inte ännu startat. Därtill har kommunen ett avtal med Kruunuvuoren Satama Oy om att starta en detaljplaneändring. Planarbetet har startat.

Med markägarna i Eriksnäs gäller ett avtal om delgeneralplanering av Eriksnäs med omgivningar. Planarbetet är i utkastskedet.

Markägförhållanden

Delgeneralplaneområdet är till största delen ett privatägt område. Kommunen äger ca 25 procent (470 ha) av hela arealen. Den mark som ägs av kommu-

nen ligger i huvudsak i de nordliga delarna av planeringsområdet som enligt Generalplan för Sibbo 2025 ska detaljplaneras.

Beslut som gäller planeringen:

Delgeneraplaneprojekt som ska startas för att verkställa tillväxtstrategin. Kommunstyrelsen 16.2.2010.

Utredningar

För arbetet med delgeneralplanen har följande utredningar gjorts hittills:

- Itäisen metrokäytävän Majvik-Sibbesborg linjaus- ja maankäyttövaiht

toehdot (bansträknings- och markanvändningsalternativ för den östliga metrokorridoren Majvik-Sibbesborg). WSP Oy 2012

I samband med delgeneralplanearbetet kommer åtminstone följande utredningar och planer att sammanställas:

- naturinventeringar
- utredning om fågelbeståndet och förekomsten av åkergröda
- trafiknätsutredning
- dagvattenutredning och -plan
- energieffektivitetsgranskning

Andra utredningar som relaterar till planeringen är bland annat:

- Helsingfors-Borgå ramplan (HEPO)
- Markanvändnings- och spårtrafikutredningar i anknytning till Helsingforsregionens trafiksystemplan (HLJ 2011)
- Hållbar regionstruktur inom metropolområdet (METKA)
- Strukturmodellsarbetet i Nyland
- Belönade bidrag i tävlingen Greater Helsinki Vision
- Utvecklingsbild för KUUMA-kommunerna
- Itä-Uudenmaan maakunnallises-ti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU, naturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå). Östra Nylands förbund, 2010
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025 (det kommersiella servicenätet i Sibbo). FCG Oy, 28.10.2010
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun. Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys (utredning om vägtrafikbullret). WSP Finland Oy, 2009
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys (Generalplan för Sibbo 2025 – trafiknätsutredning) Strafica Oy och Sito Oy, 6.6.2008
- Etelä-Sipoon liikennevisio. Strafica Oy, 2011.



På bilden visas den kommunägda marken (med grått) och avtalsområdena (med grönt) i tävlingsområdet för Sibbesborg.

Konsekvensbedömning

I anslutning till utarbetandet av planen bedöms de ekologiska, kulturella, sociala och ekonomiska konsekvenserna av planens genomförande på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen. Konsekvenserna granskas i enlighet med de ämnesområden som läggs fram i 1 § i markanvändnings- och byggförordningen. Därutöver bedöms de utredningar som ska göras med avseende på hur de riksomfattande målen för områdesanvändningen och planerna av högre grad (Generalplan för Sibbo 2025 och landskapsplanen) uppfylls. Konsekvensbedömningen stöds av Sibbesborgs kriterier för

hållbarhet. Sammanställandet av kriterierna påbörjades i samband med arbetet med utvecklingsbilden för Sibbesborg.

Konsekvensbedömning ingår i samtliga planeringsskeden. Information om konsekvenserna produceras och utnyttjas genom hela planprocessen. Informationen fördjupas och kompletteras allteftersom planeringen fortskrider. Vid konsekvensbedömningen beaktas även andra projekt som eventuellt påverkar området och deras samverkan med generalplanen. Resultaten av konsekvensbedömningen läggs fram i planma-

terialet under planprocessen.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Konsekvensbedömningen görs som ett expertarbete och det grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig basinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som ska utarbetas.

MBL 9 § Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

En plan ska basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

MBF1 § Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § markanvändnings- och bygglagen beaktas den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna skall innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för:

- 1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö;
- 2) mark- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna;
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken;
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den bebyggda miljön.

Om sådana väsentliga konsekvenser av en generalplan eller detaljplan som avses i 9 § markanvändnings- och bygglagen utsträcker sig till en annan kommuns område, skall kontakt med denna kommun hållas i tillräcklig omfattning vid utredningen av konsekvenserna av planen. Om de väsentliga konsekvenserna av planen utsträcker sig till området för ett annat förbund på landskapsnivå, skall kontakt på motsvarande sätt upprätthållas med detta förbund.

Konsekvenser som ska bedömas

I samband med planarbetet bedöms konsekvenserna för åtminstone följande ämnesområden:

- region- och samhällsstrukturen
- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- regionens servicestruktur och servicenät
- verksamhetsbetingelserna för näringslivet
- trafiken (trafikvolym och trafiknätet, trafikarrangemang och smidighet i trafiken, pendling osv.)
- anordnandet av den tekniska försörjningen
- samhälls- och energihushållningen
- miljölägenheter (buller, utsläpp, förorenad mark osv.)
- landskapet och tätortsbilden
- kulturarvet och den bebyggda miljön
- naturen och naturens mångfald
- vattendragen och vattenhushållningen
- jord- och skogsbruket
- kommunekonomin

Influensområde

Planeringsområdet med näromgivning ingår i planens influensområde. Konsekvenserna av planlösningen kan också vara mer vidsträckta, till och med regionala. Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, med undantag för konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen. Däremot kan planlösningen ha omfattande, regionala konsekvenser för samhällsstrukturen, näringslivet, servicenätet och trafiken. Omfattningen av det område som planlösningen har väsentliga konsekvenser för preciseras under planarbetet.

Deltagande och information

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska anordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (62 § MBL).

Kommunen informerar öppet och kontinuerligt om utarbetandet av delgeneralplanen för Sibbesborg och om förfaringssättet och möjligheterna att delta. De viktigaste förfaringssätten är det lagstadgade framläggandet, förhandlingar med myndigheter och intressegrupper, presentations- och diskussionsmöten samt informella diskussioner med dem som bereder planen. Målet är att intressenterna och andra intresserade ska få information om hur planeringen fortskrider och lägga fram sina åsikter om den.

Deltagandet accentueras i begynnelsekedena när intressenterna har de bästa möjligheterna att påverka planens innehåll. Intressenterna har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons angående planen per e-post, brev eller telefon till kommunens och konsultens representanter som ansvarar för planläggningen. Intressenterna kan också boka tid för ett möte med kommunens planerare på Sockengården.

Växelverkan i olika skeden av planläggningen

Startskedet

Planarbetet startar med att schemalägga planen och kungöra den anhängig och att utarbeta ett program för deltagande och bedömning (MBL 63 §). När planläggningssektionen har behandlat programmet för deltagande och bedömning kungörs planarbetet anhängigt och framläggningstiden för programmet för deltagande och bedömning.

Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt på Sockengården i tre månader räknat från anhängiggörandet. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens internetsidor och på biblioteket i Söderkulla.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras och uppdateras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående brister i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (64 § MBL).

Ett seminarium om delgeneralplanen för Sibbesborg hålls för beslutsfattare och experter den 31 januari 2013. Ett möte för allmänheten i det s.k. begynnelseskedet hålls i februari 2013. Temabestämnda forum om t.ex. odling och närproducerad mat och andra lokala näringar kommer att anordnas från och med våren/sommaren 2013. På mötet för allmänheten presenteras utgångspunkterna för planläggningsarbetet, hörs intressenternas åsikter om målen för utvecklingen av området och kartläggs intresset för olika temaforum.

I begynnelseskedet av planeringen

anordnas samråd med myndigheterna tillsammans med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (MBL 66 § och MBF 18 §). På detta möte behandlas programmet för deltagande och bedömning, planens utgångspunkter samt centrala mål för planen ur olika myndigheters synvinkel. Ett meddelande om att planarbetet har startat och myndighetssamråd ska anordnas skickas till de aktuella myndigheterna per brev eller e-post.

Beredningsskedet

Beredningsskedet är ett viktigt skede särskilt för intressenterna. I det här skedet görs bl.a. nödvändiga tilläggsutredningar om planområdet och tidigare utredningar samt preciseras målen och planeringsprinciperna för planarbetet. I beredningsskedet kommer man att arrangera verkstäder och andra tillställningar där olika intressentgruppers åsikter behandlas som utgångspunkter för planens utarbetande.

Delgeneralplanearbetet fortsätter med ett utkastskede, där man undersöker alternativa planer och lägger fram dem offentligt i 30 dagar och presenterar dem mer ingående på ett möte för allmänheten. Under framläggningstiden har intressenterna möjlighet att framföra åsikter om alternativen till planutkast (MBL 62 § och MBF 30 §). Vid behov kan utkastet till delgeneralplan läggas fram offentligt en gång till.

Utlåtanden om planutkastet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar). Vid behov hålls även arbetsförhandlingar med myndigheterna om planarbetet.

Utifrån responsen och utlåtandena om planutkastet sammanställs en s.k. responsrapport som förutom inlämnade åsikter och utlåtanden visar kommunens ställningstagande till responsen.

Förslagsskedet

Utifrån responsen om planutkastet och de beslut som kommunen har fattat därefter utarbetas ett förslag till delgeneralplan som kommunstyrelsen godkänner för framläggande i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 19 §). Under framlägg-

ningstiden kan skriftliga anmärkningar lämnas in om planförslaget. Utlåtanden begärs av tillhöriga myndigheter och sammanslutningar (MBF 20 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

Planförslaget kommer att presenteras på ett möte för allmänheten. Vid behov anordnas ytterligare förhandlingar om planen. Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas samråd med myndigheterna (MBL 66 § och MBF 18 §).

Godkännandeskedet

Utifrån anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Att lägga fram förslaget på nytt är dock inte nödvändigt om korrigeringar/ändringar inte behövs, ändringarna inte är väsentliga, eller om ändringarna bara gäller ett privat intresse och de intressenter som ändringarna berör hörs separat.

Fullmäktige godkänner delgeneralplanen på framställan av planläggningssektionens och kommunstyrelsen. Att planen har godkänts kungörs på samma sätt som kommunens övriga kungörelser. I enlighet med MBL skickas därtill ett meddelande om godkännandet av en plan till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress (MBL 67 §). Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Intressenter

Vi önskar att alla intresserade medverkar i beredningen av planen. Intressenter är markägarna, invånarna, företagen, näringsidkarna och föreningarna samt de som arbetar i området och dess influensområde, dvs. alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen.

Intressentgrupper är kommunerna och samarbetsgrupperna i huvudstadsregionen, KUUMA-kommunerna och Borgå ekonomiska region.

Eftersom målet är att framhäva områdets potential och attraktionsfaktorer bl.a. med hänsyn till stadsbyggandet, näringarna, företagandet och boendet samt väcka olika aktörers intresse för området, är aktörer inom näringslivet, byggnadsfirmor och forskningsanstalter välkomna att medverka i planeringsprocessen.

Intressenter är också de myndigheter, föreningar, organisationer och sammanslutningar som har verksamhet i området eller vars bransch behandlas i planeringen. Dessa är åtminstone följande:

Samkommuner: Nylands förbund, samkommunen för vattenskydd i mellersta Nyland (Kuves), samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och samkommunen för vattenverken i Tusbyregionen.

Statliga myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY), Trafikverket, Museiverket, Borgå museum, Forststyrelsen och Skogscentralen Tavastland-Nyland.

Förvaltningarna i Sibbo kommun: social- och hälsovårdsavdelningen, bildningsavdelningen, resultatenheten för förvaltning och ekonomi och avdelningen för teknik och miljö.

Övriga myndigheter och offentliga samfund: Borgå stad, Helsingfors stad, Sydfinska Energi Ab, Kervo Energi Ab och Räddningsverket i Östra Nyland.

Föreningar: Sipoon omakotiyhdistys ry - Sibbo egnahemshusförening, Eriksnäs in asukasyhdistys, Länsi-Taasjärven asukasyhdistys, Sipoon Eläkkeensaajat ry, Sibbo företagare rf, Östra Nylands byar rf, Musikdaghemmet Pocos understödsförening rf, Sibbo Navigationssällskap rf., Sibbo hästavelsförening rf, Sibbo skyttegille rf., Sibbo skärgårds öförening rf., Sipoon teatteri/Etelä-Sipoon nuorisoseura rf., Ådalens Idrottsförening rf., Sibbo naturskydda-

re rf, Sibbo konstnärer rf, Folkhälsan i Sibbo rf., Karinkiertäjät ry och Mannerheims barnskyddsförbunds lokalförening i Sibbo.

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

December 2012–mars 2013

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt

November 2013

Alternativen till planutkast läggs fram offentligt

Juni 2014

Planförslaget läggs fram offentligt

Information

Viktiga skeden i planeringen och deltagandet meddelas i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Därtill annonseras vid behov i rikstidningarna (Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet).

Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och förslaget till delgeneralplan läggs fram offentligt på anslagstavlan i Sockengården och på kommunens webbplats.

Till dem som gjort en skriftlig anmärkning mot förslaget till delgeneralplan och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter skickas kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) av den framförda anmärkningen.

Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om hur planläggningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen http://www.sipoo.fi/se/service/bygga_och_bo/planlaggning/generalplaner/delgeneralplan_for_sibbesborg.

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om arbetet med delgeneralplanen ges av:

Kaisa Yli-Jama, generalplanläggningschef
tfn (09) 2353 6702
foramn.efternamn@sibbo.fi

Eveliina Harsia, generalplanläggare
tfn (09) 2353 6727
foramn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun
Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7
04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården
Stora Byvägen 18
Sibbo (Nickby)