



# Sammanfattning av planresponsen

Planstomme för Nickby (KR3) och Detaljplan  
för Nickby gårds centrum (NG8)

31.5.2021

# Innehållsförteckning

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Allmänt om rapporten .....</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>2 Kartenkät .....</b>                                                        | <b>1</b>  |
| 2.1 Svararna i kartenkäten .....                                                | 2         |
| 2.2 KR3 Planstomme för Nickby: Gatunätet .....                                  | 3         |
| 2.3 KR3 Planstomme för Nickby: Cykelstråk .....                                 | 4         |
| 2.4 KR3 Planstomme för Nickby: Grönnätet .....                                  | 5         |
| 2.5 KR3 Planstomme för Nickby .....                                             | 6         |
| 2.6 Över eller under banan? .....                                               | 7         |
| 2.7 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8 .....                   | 9         |
| 2.8 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8: Rekreationsleder ..... | 10        |
| 2.9 Stilen på byggandet .....                                                   | 11        |
| 2.10 Öppen respons .....                                                        | 11        |
| <b>3 Diskussionen på dinåsikt.fi och skriftliga åsikter .....</b>               | <b>12</b> |
| 3.1 KR3 Planstomme för Nickby .....                                             | 12        |
| 3.1.1 KR3: Prioriteringen av persontågstrafiken ifrågasätts .....               | 13        |
| 3.1.2 KR3: Kollektivtrafiken uppfyller inte allas behov av att färdas .....     | 14        |
| 3.1.3 KR3: Planstommens konsekvenser för trafiken .....                         | 14        |
| 3.1.4 KR3: Insatsområden i bostadsbyggandet i Nickby .....                      | 15        |
| 3.1.5 KR3: Önskemål om tillväxten och utvecklingen i Nickby .....               | 16        |
| 3.1.6 KR3: Området öster om Dalkärsvägen .....                                  | 16        |
| 3.1.7 KR3: Kvaliteten på nybyggandet och skyddet av kulturmiljön .....          | 17        |
| 3.1.8 KR3: Förutsättningar för service och näringsliv i Nickby .....            | 17        |
| 3.1.9 KR3: Attraktionsfaktorer i Sibbo och Nickby .....                         | 17        |
| 3.1.10 KR3: Jämlika rekreationsmöjligheter i Nickby .....                       | 18        |
| 3.1.11 KR3: Hållbar utveckling i Nickby .....                                   | 19        |
| 3.1.12 KR3: Planstommens konsekvenser för miljöstörningar .....                 | 20        |
| 3.2 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8 .....                   | 21        |
| 3.2.1 NG8: Indelning av planläggningen i etapper och planeringsområdet .....    | 21        |
| 3.2.2 NG8: Områdets betydelse som rekreationsområde .....                       | 21        |
| 3.2.3 NG8: Det byggda kulturarvet .....                                         | 22        |
| 3.2.4 NG8: Antal invånare .....                                                 | 22        |
| 3.2.5 NG8: Tätortsbild och arkitektur .....                                     | 23        |
| 3.2.6 NG8: Trafiknät och bullerolägenheter .....                                | 23        |
| 3.2.7 NG8: Placeringen av områden som ska byggas .....                          | 24        |
| 3.2.8 NG8: Bevarandet av natur- och landskapsvärdena .....                      | 24        |
| 3.2.9 NG8: Konsekvenser för hälsan .....                                        | 25        |
| 3.2.10 NG8: Grundvattenskydd .....                                              | 26        |
| 3.2.11 NG8: Byggbarhet och jordmån .....                                        | 26        |
| 3.3 Förfaranden för planering och deltagande .....                              | 26        |
| 3.4 Effekterna av coronapandemin .....                                          | 28        |

# **Rapport över responsen på förslaget till planstomme för Nickby och på utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum**

## **1 Allmänt om rapporten**

Utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum (NG8) och förslaget till planstomme för Nickby (KR3) var offentligt framlagda 15.1–15.2.2021. Under framläggningstiden samlades respons om båda planprojekten av kommuninvånarna med tre olika metoder. Det var möjligt att kommentera planerna med en kartenkät som genomfördes med verktyget Maptionnaire och i en nätdiskussion i tjänsten dinåsikt.fi. Dessutom kunde officiella åsikter inlämnas till kommunens registratur.

Den här rapporten är en sammanfattning av responsen som inkom via alla tre kanalerna. Syftet med sammanfattningen är att skapa en helhetsbild av responsen genom att strukturera synpunkterna och motiveringarna till dem. Materialet har analyserats med metoder inom kvalitativ innehållsanalys: responsen har gått igenom och synpunkterna fördelats på tematiska helheter. Rapporten har utarbetats av Pilvi Nummi (Asiantuntijat n+1 Oy).

Sammanfattningen fogas till planmaterialet för vardera projektet och synpunkterna tas i beaktande i den fortsatta utvecklingen av områdena.

## **2 Kartenkät**

Kartenkäten genomfördes med verktyget Maptionnaire. Den besvarades av sammanlagt 88 personer. Av svaren gavs 78 på finska och resten på svenska eller något annat språk. De som svarade markerade sammanlagt 371 platser på kartan, av vilka 160 gällde detaljplanen för Nickby gårds centrum och de återstående 211 stomplanen för Nickby. Innehållet i de svar som gavs på kartorna har sammanfattats för kartframställningarna. På samma gång har man sört för anonymiteten i svaren. Planläggningen har tillgång till det ursprungliga enkät materialet.

Förutom bakgrundsuppgifterna bestod kartenkäten av två tematiska kart- och frågeavsnitt. Enkäten var strukturerad enligt följande:

- Bakgrundsuppgifter: svararens relation till området, boningsort, åldersgrupp
- Nickby planstomme: gatunätet, cykelstråk, jämförelse mellan en överfart och en underfart av banan, lösningen i planstommen
- Detaljplanen för Nickby gårds centrum: kommentering av planen (illustration), rekreationsleder, stilen på byggandet
- Öppen respons

## 2.1 Svararna i kartenkäten

Syftet med bakgrundsuppgifterna var att få en uppfattning om hurdana personer enkäten nådde. Största delen (88 %) av dem som svarade företrädde boendesynvinkeln. I 67 % av svaren uppgavs Nickby eller Nickby gård som boningsort. Av dem som svarade bodde 27 % på andra håll i Sibbo. Med hjälp av enkäten nådde man just inte alls ut till lokala företagare, föreningsaktiva eller personer som besöker Nickby på grund av att arbetsplatsen finns där. En relativt liten del av svaren gavs av politiska beslutsfattare i Sibbo kommun, kommunalanställda, före detta nickbybor och personer som överväger att flytta till Nickby. Andelen svar från dessa var 6–7 % i respektive grupp.

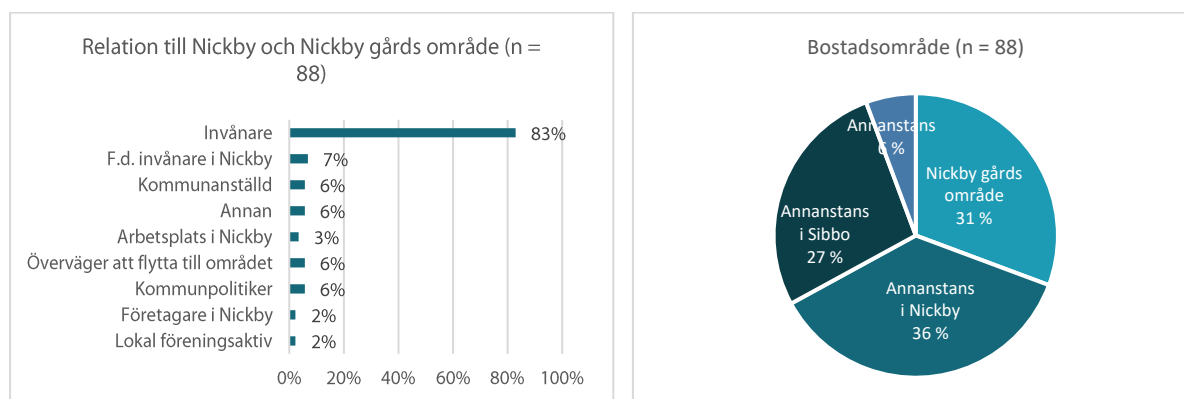


Diagram 1 och 2: Svararnas relation till Nickby och Nickby gårds område.

Bland åldersgrupperna nådde enkäten bäst 36–45-åringarna. Antalet svarare över 66 år och under 19 år var mycket litet. Av svararna var 91 % över 26 år och under 66 år.

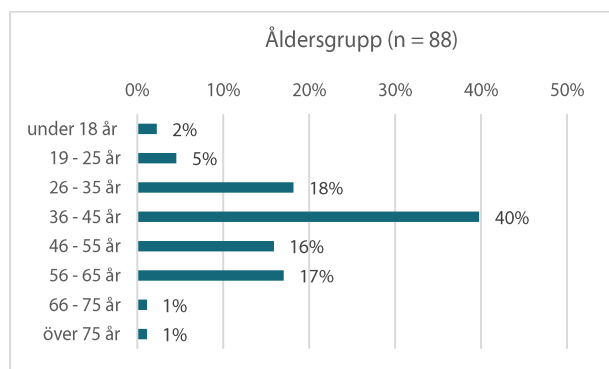
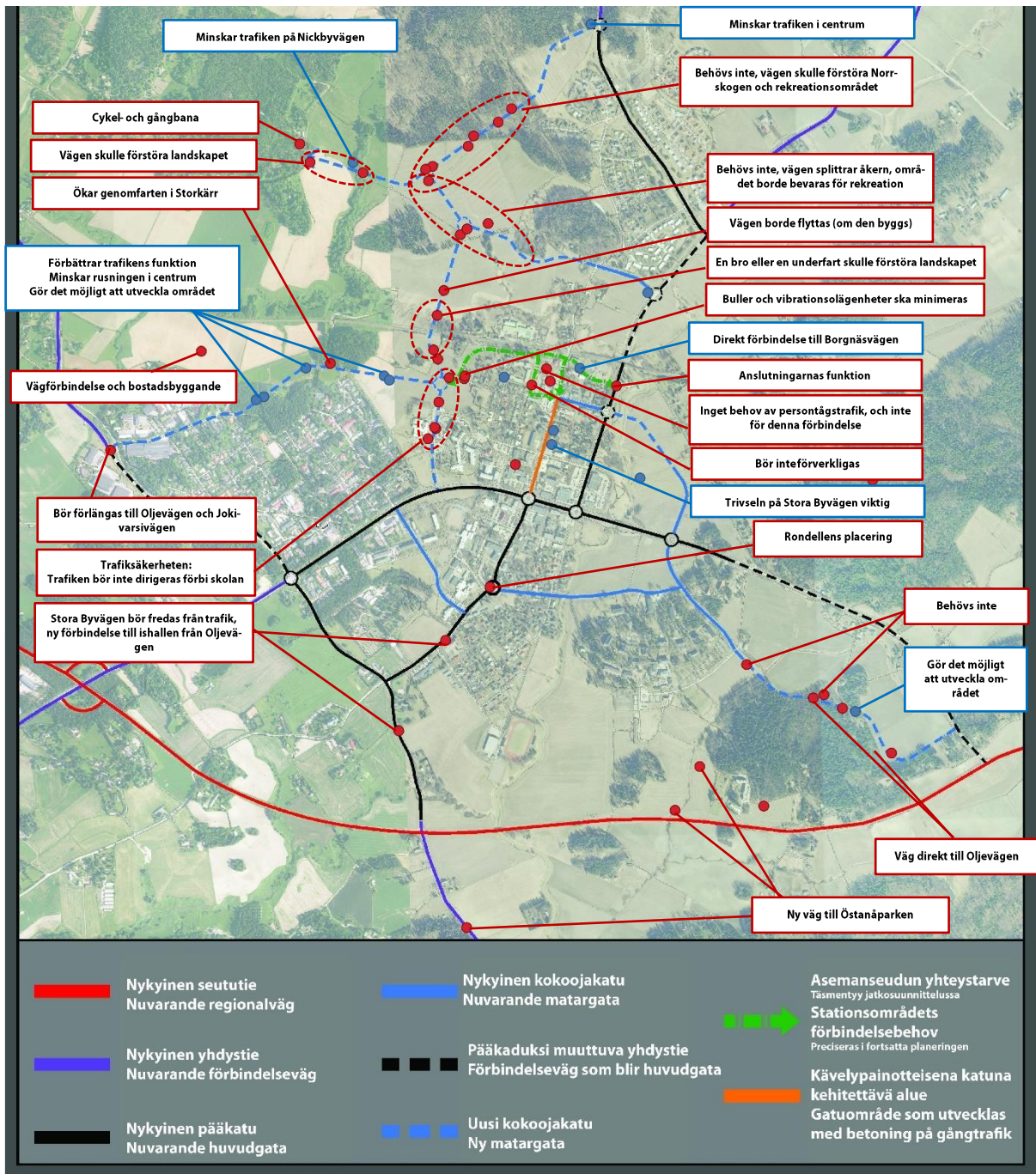


Diagram 3: Åldersfördelningen bland svararna.

Resultaten från kartenkäten refereras på de följande sidorna. I den här sammanfattningen presenteras de viktigaste frågorna och kommentarer som återkommit för samma positioner på kartan har slagits samman. Sammandrag av kommentarerna om enskilda punkter på kartan kan läsas i en separat bilaga (bilaga 1). Planläggningen har tillgång till det geografiska datamängder som innehåller de ursprungliga kommentarerna. Från dem har bara de centrala frågorna tagits med i den här sammanfattningen.

## 2.2 KR3 Planstomme för Nickby: Gatunätet

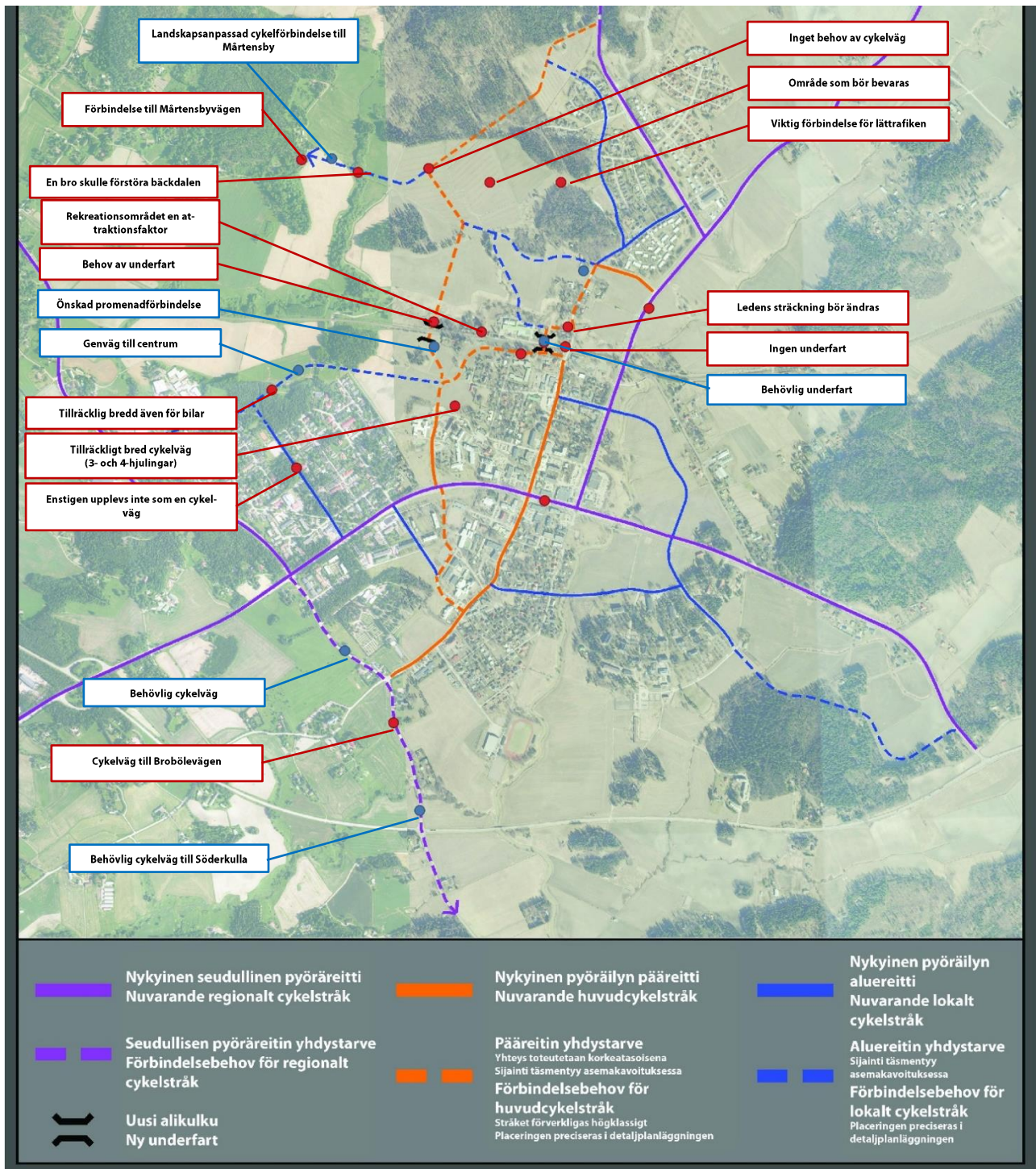


0 100 200 m

Sipoon kunta, 29.3.2021

KR3 Nickby planstomme  
KR3 Gatunätet  
● Gatunät, lyckade lösningar  
● Gatunät, lösningar som bör förbättras

## 2.3 KR3 Planstomme för Nickby: Cykelstråk



0 100 200 m

Sipoon kunta, 29.3.2021

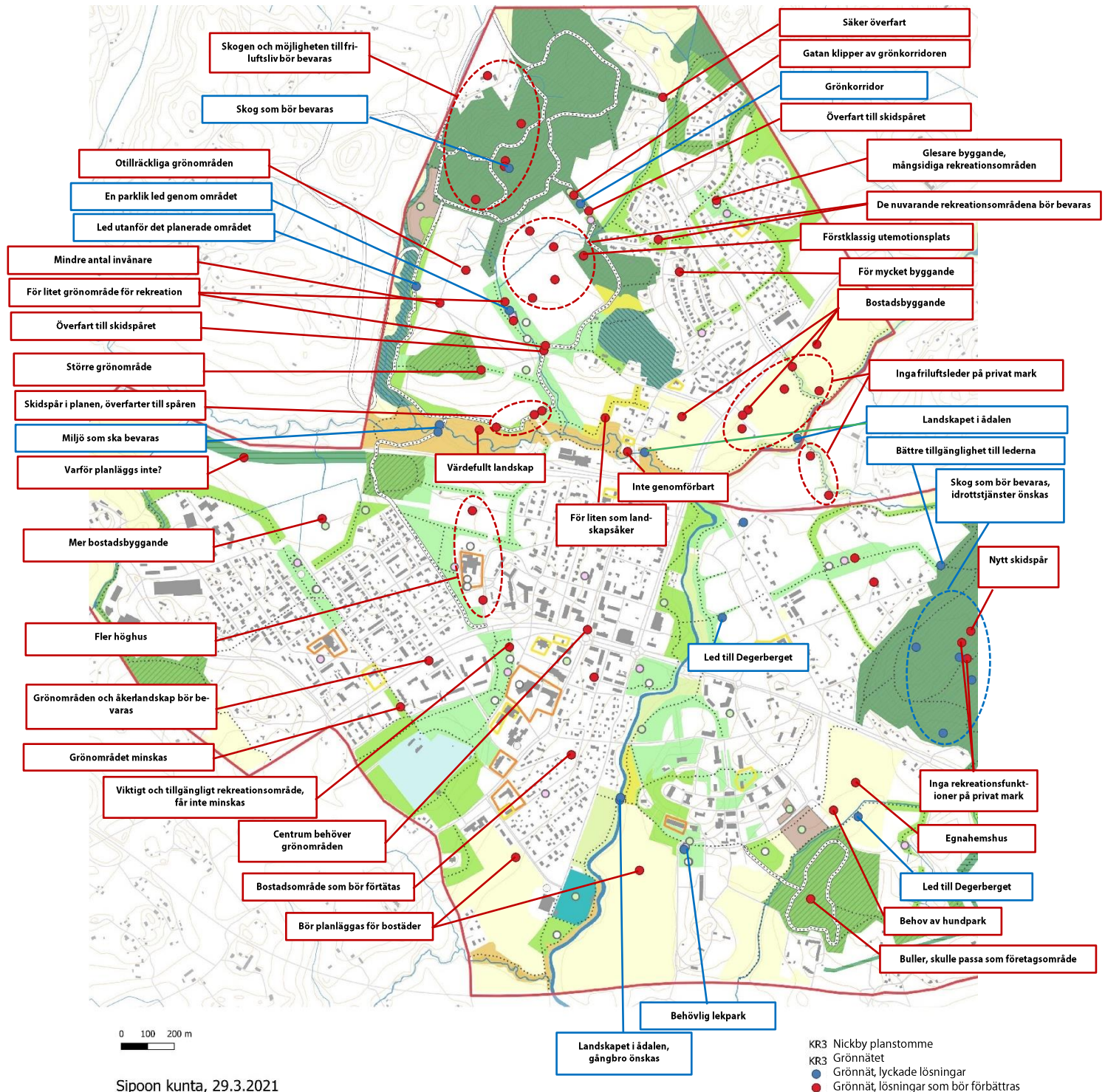
KR3 Nickby planstomme

KR3 Cykelstråk

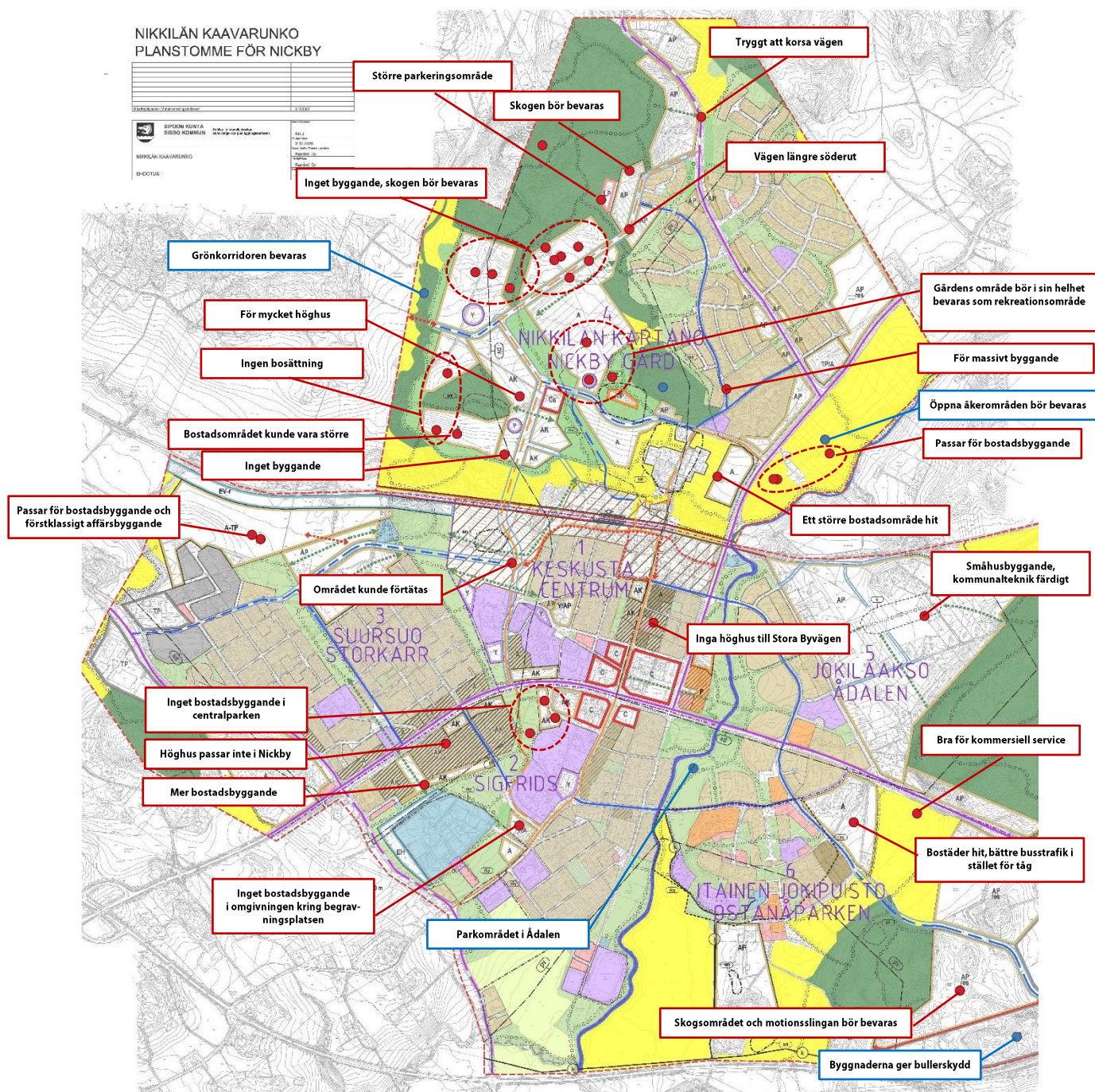
● Cykling, lyckade lösningar

● Cykling, lösningar som bör förbättras

## 2.4 KR3 Planstomme för Nickby: Grönnätet



## 2.5 KR3 Planstomme för Nickby



0 100 200 m

Sipoon kunta, 29.3.2021

KR3 Nickby planstomme  
KR3 Planstomme  
● Lösningar som bör förbättras  
● Lyckade lösningar

## 2.6 Över eller under banan?

En ny gatuförbindelse som ska korsa banan har planerats väster om den nuvarande stationen. Den skulle förbinda Nickby gårds område och centrum (till Klockarvägen). Den här nya gatuförbindelsen kan genomföras över eller under banan. En grov uppskattning av kostnaderna för de olika alternativen: över banan (bro) 5 mn euro och under banan (tunnel) 3 mn euro. Det frågades vilket alternativ som vore bättre med beaktande av kostnaderna: bro eller tunnel?

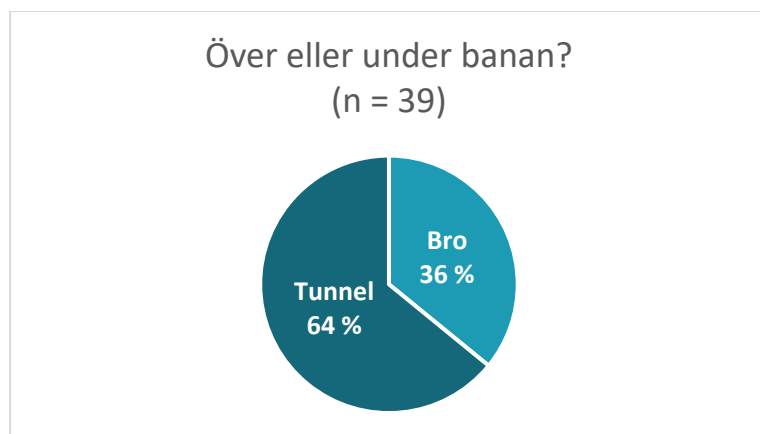


Diagram 4: 39 svarare tog ställning till den planerade trafikförbindelsen som ska korsa banan.

39 svarare tog ställning till frågan och majoriteten av dem (64 %) understödde en tunnel. Åsikterna motiverades så här:

- Effekter för landskapet: Flera av dem som understödde en tunnel ansåg att en sådan har mindre effekter för landskapet. De som var för en bro framförde att en bro kan byggas som ett stiligt element som framhäver det fina landskapsvärdet. Å andra sidan lyfte man i svaren också fram att man just inte alls satsat på broarnas utseende i Sibbo. En del svarare ansåg att båda lösningarna är dåliga för landskapet då en hög bro syns långt medan en underfart gör ett "sår" i landskapet.
- Byggbarhet och genomförbarhet: Jordmånen är mjuk lera och därför kan det vara svårt att bygga en tunnel.
- Kostnader: Även om kostnaderna för att bygga en bro är högre än för en tunnel, brukar brobyggen hålla sig inom budgeten. I fråga om tunneln framfördes att förstklassiga tunnlar är dyra och att förmånlige tunnlar inte nödvändigtvis uppfyller de kvalitetskrav som t.ex. kollektivtrafiken ställer.
- Naturvärden: En bro medför mindre störning för ånaturen och djuren i området.
- Tillgänglighet: En tillgänglig miljö förutsätter så jämna gångytor som möjligt och det vore enklare att genomföra med en bro.
- Funktion: Markanvändning och korsande trafik är möjliga under en bro.
- Säkerhet: Båda alternativen bedömdes också med hänsyn till säkerheten. Vissa ansåg att en tunnel är säkrare, medan andra röstade för en bro, särskilt med tanke på fotgängare: den otrivsamma miljön och risken för skadegörelse i tunnlar togs också upp.

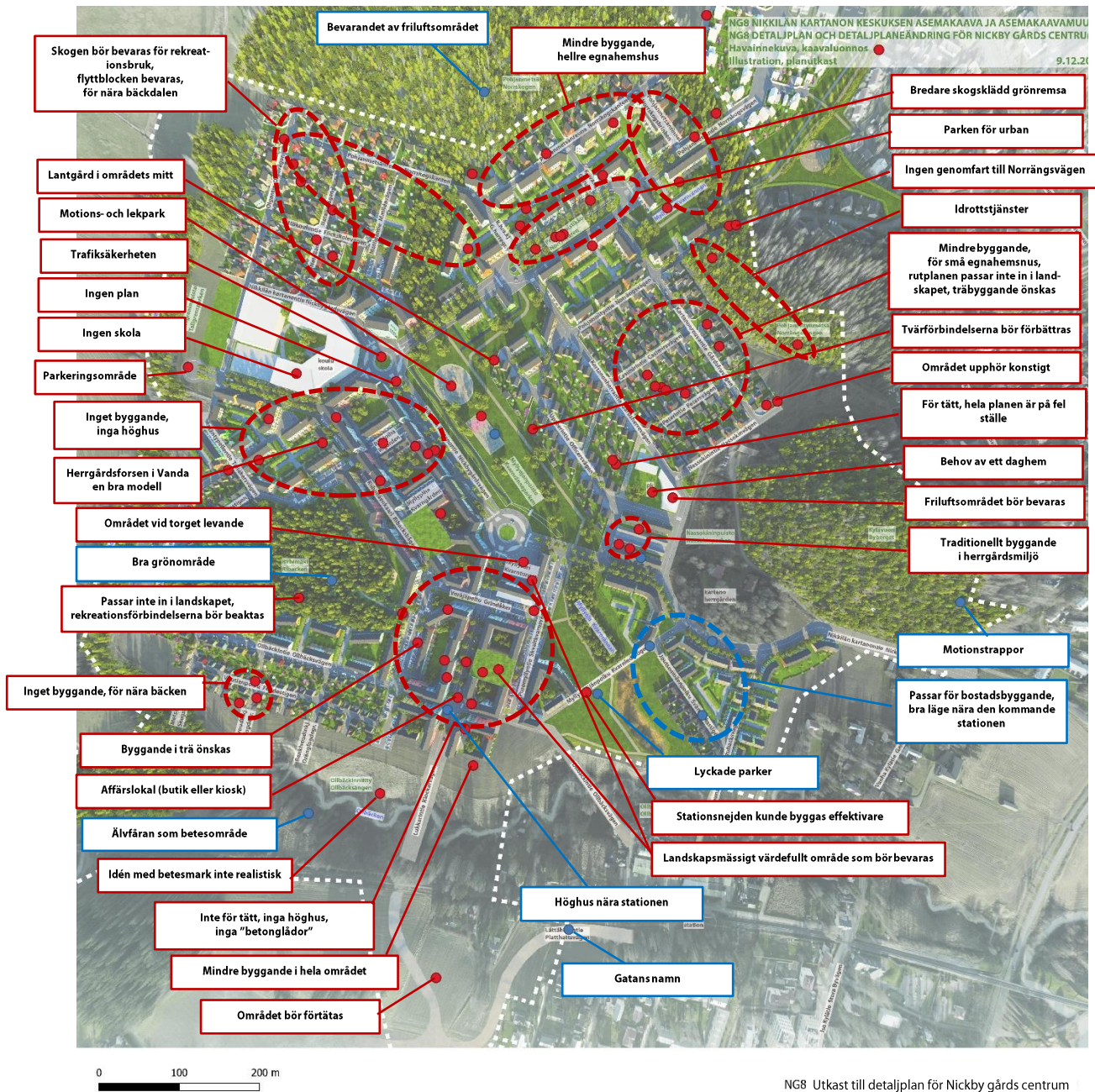
- Dagvatten: Enligt prognoserna kommer extrema väderförhållanden att öka särskilt i södra Finland, vilket ökar risken för dagvattenöversvämningar. Därför vore en bro ett bättre alternativ än en tunnel.
- Kvaliteten på närmiljön: Från en bro öppnas en vy mot det omgivande landskapet, medan en tunnel bedömdes ge en otrevlig miljö (ett avgrundsligt rum).

En del av dem som besvarade frågan nämnde i motiveringarna att båda alternativen är lika dåliga särskilt med hänsyn till landskapet, naturen och rekreationen. Vissa motsatte sig att en förbindelse för fordonstrafiken över huvud taget byggs under eller över banan och önskade att andra alternativ för trafiken ska undersökas. I fråga om kostnaderna för alternativen konstaterades vidare att man i kostnadskalkylerna bör beakta användbarheten (tillgängligheten) och eventuella tilläggskostnader i anslutning till underhållet (dagvattenöversvämningar).

Några svarare påpekade att illustrationerna inte ger rätt bild av alternativen.

I anslutning till frågan gavs också respons på banprojektet Kervo–Nickby. De som ansåg att banprojektet inte behövs motiverade sin åsikt med kollektivtrafikens låga nyttjandegrad, privatbilismens popularitet samt behoven av att färdas även åt andra håll än Helsingfors.

## 2.7 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8



## 2.8 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8: Rekreationsleder



0 100 200 m

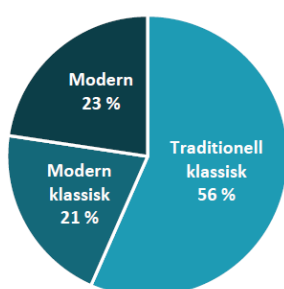
NG8 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum  
Virki Rekreatiomsleder  
● Rekreatiomsleder, lösningar som bör förbättras  
● Rekreatiomsleder, lyckade lösningar  
— Led som bevaras  
— Led som upphör  
— Ny led  
— Skidspår

## 2.9 Stilen på byggandet

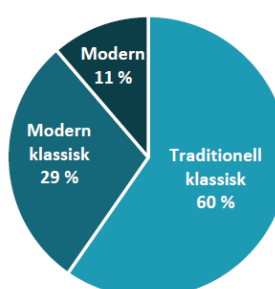


Önskemål i fråga om byggnadsstilen kartlades med en fråga som presenterade tre olika stilar med hjälp av bilder (1. Traditionell klassisk, 2. Modern klassisk och 3. Modern). 56 svarare tog ställning till stilen på höghus och 65 till stilen på småhus. I båda fallen ansåg mer än hälften av svararna att den traditionella klassiska stilen är bättre. De som skulle välja en modern stil för höghus var fler än de som skulle välja en modern stil för småhus. Modern klassisk stil fick återigen större understöd när det gäller småhus än höghus.

I hurdan stil önskar du att man ska bygga i Nickby gårds centrum?  
Höghus  
(n=56)



I hurdan stil önskar du att man ska bygga i Nickby gårds centrum?  
Småhus  
(n=65)



## 2.10 Öppen respons

I den öppna responsen i kartenkäten tog svararna ställning till tillväxten, nybyggandets placering, omfattning och stil samt lösningarna inom kollektivtrafiken i Nickby. Dessutom framhövdes vikten av invånarna får uttala sig och påverka. En stor del av den öppna responsen gällde planeringen av Nickby gårds centrum, men det gavs också allmänna kommentarer som gäller hela Nickby. Åsikterna sammanföll i hög utsträckning

med den diskussion som fördes på [dinåsikt.fi](https://dinasikt.fi). Ett sammandrag av åsikterna som lämnades in via den webbplatsen presenteras i de följande kapitlen.

En del svarare gav positiv respons på enkäten och hoppades att resultaten ska publiceras. Den här rapporten har sammanställts för publicering på båda planprojektens webbsidor. Dessutom är rapporten en del av det planmaterial som läggs fram för beslutsfattarna.

### **3 Diskussionen på [dinåsikt.fi](https://dinasikt.fi) och skriftliga åsikter**

I diskussionen i tjänsten [dinåsikt.fi](https://dinasikt.fi)<sup>1</sup> deltog 33 olika signaturer som ställde frågor och gav motiverade synpunkter. Planläggaren svarade aktivt på frågorna och kommentarerna i diskussionen. Antalet kommentarer i diskussionen blev sammanlagt 102, varav 28 var svar från planläggaren. Största delen av de egentliga kommentarerna handlade om ställningstaganden till planerna eller argument för olika synvinklar. En del inlägg var snarare frågeställningar än kommentarer.

Skriftliga åsikter och anmärkningar inlämnades på vanligt vis till kommunens registratur. Sammanlagt 63 stycken inlämnades, av vilka 14 gällde förslaget till planstomme för Nickby, 37 detaljplanen för Nickby gårds centrum och 12 båda planerna.

Kommentarerna i diskussionen och de skriftliga åsikterna och anmärkningarna analyserades enligt metoder inom kvalitativ innehållsanalys med tillämpningen Atlas.ti. I analysen plockades diskussionsämnena, åsikterna och motiveringarna till dem fram ur diskussionsmaterialet.

I webbdiskussionen och i de skriftliga åsikterna togs i hög utsträckning samma synpunkter upp, men i de skriftliga åsikterna ingick dessutom observationer som inte hade behandlats i webbdiskussionen. Sådana var till exempel skyddet av kulturmiljön, de sociala problemen i Nickby samt personliga önskemål om näromgivningen, som till exempel åsikter om förslagen till kompletteringsbyggande av den egna boendemiljön. Coronapandemins effekter för framtidens boendeval och färdbehov behandlades klart mer i de skriftliga åsikterna jämfört med den respons som inkom via nätet. I åsikterna lyftes vidare fram detaljerade frågor i anslutning till privata fastigheter som på grund av integritetsskyddet inte tas upp i den här rapporten förutom på ett allmänt plan.

#### **3.1 KR3 Planstomme för Nickby**

I det här avsnittet behandlas synpunkter på planstommen för Nickby och utvecklingen av Nickby. Förslaget till planstomme väcker diskussion kring målen för utvecklingen av Nickby samt frågor om värderingar och om beroendeförhållandena i anslutning till olika planeringslösningar. Hur olika delområden av Nickby ska utvecklas i förhållande till varandra är en återkommande fråga i diskussionen. Exempelvis har planeringen och genomförandet av Nickby gårds centrum konsekvenser för ett större område i Nickby. Den här samverkan är enligt kommunens planläggare orsaken till att förslaget till planstomme för Nickby är framlagt samtidigt som utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum.

---

<sup>1</sup> [www.otakantaa.fi/sv/hankkeet/555/](https://www.otakantaa.fi/sv/hankkeet/555/)

### **3.1.1 KR3: Prioriteringen av persontågstrafiken ifrågasätts**

I flera åsikter ifrågasattes prioriteringen av persontågstrafiken framom andra strategiska mål som kommunen ställt upp. Kopplingen mellan tillväxtmålen för Nickby och prioriteringen av tågförbindelsen diskuterades särskilt mycket. Man frågade sig om det är nödvändigt för Nickby att växa snabbt just av den anledningen att man ska kunna inleda persontågstrafik? Frågan gällde särskilt till det målsatta invånarantalet för Nickby gård i detaljplanen. I en kommentar påpekades att prioriteringen av tågförbindelsen är ett strategiskt val som inte ska beslutas om i samband med ett enskilt planprojekt. Å andra sidan framhövdes i kommentarerna att Sibbo kommuns strategi även har andra viktiga mål som borde beaktas parallellt med målet om att inleda persontågstrafik. Andra mål som ansågs viktiga är bland annat respekt för naturvärden och en naturnära livsmiljö även nära centrumen samt smidiga trafikförbindelser både i centrumen och i byarna. I en åsikt konstaterades att det inte skulle strida mot de strategiska målen att helt låta bli att genomföra Nickby gårds område.

Särskilt det att persontågstrafiken utgör en utgångspunkt för planeringen av Nickby gård betraktades som dåligt. Områdets värde för rekreationsbruket och den upplevda nyttan av tågförbindelsen och osäkerheten kring genomförandet står emot varandra i den här frågan. I en åsikt konstaterades vidare att inledandet av persontågstrafiken har förknippats med ett villkor i MBT-avtalet, dvs. om det blir verklighet eller inte beror på ökningen i antalet invånare.

Tvivel om tågförbindelsens lönsamhet uttrycktes också på olika sätt i ett flertal kommentarer. Å andra sidan fastslogs i en kommentar att det inte förutsätts stora investeringar för att inleda persontågstrafiken eftersom banan är i gott skick. En annan diskussionsdeltagare lyfte åter fram att tågförbindelsen inte har prioriterats i MBT-avtalet utan den snarare ses som ett mål på lång sikt.

Att påskynda tågförbindelsen ansågs onödigt i vissa kommentarer. I en kommentar konstaterades att det antal invånare som persontågstrafiken förutsätter torde uppnås tidigast år 2030 och att det därför är konstitigt med ett strategiskt val att påskynda tågförbindelsen redan år 2025. I en annan kommentar ansågs det att eventuella rusningsavgifter eller ändringar i trafiklösningarna i Helsingfors centrum inte heller förutsätter en påskyndad tidtabell för persontågstrafiken. I diskussionerna lyfte deltagarna fram att tågförbindelsen inte bör uteslutas på lång sikt men att den inte bör främjas "till vilket pris som helst" utan genomföras i det skede när invånarantalet har ökat i måttlig takt till en tillräcklig nivå. Det målar (2025) för tågförbindelsen som fastställts av kommunfullmäktige betraktades också som realistiskt. I en åsikt lyfte man fram att HSR-området inte ens har tillräckligt med tåg för den här linjen och att tåganskaffningar under de kommande åren inte heller kommer att vara avgörande eftersom de ska ersätta gamla tåg. Först kring år 2030 skulle det finnas tåg för Sibbolinjen. Genomförandet förutsätter också nya servicehallar.

I samband med tågförbindelsen nämndes också konsekvenserna av en ändring för det befintliga vägnätet och trafikförbindelserna för dem som bor längre bort från banan. För att persontågstrafik ska inledas förutsätts att plankorsningarna ändras till planskilda anslutningar (under eller över banan) eller stängs för trafik. Frågan gällde särskilt platsen där Mårbackavägen korsar banan. För dem som bor i området skulle en stängning av korsningen innebära en lång omväg till Nickby.

Att utveckla busstrafiken ansågs både i webbdiskussionen och i åsikterna som ett bra och mer flexibelt alternativ till tåget. Elbussar bedömdes också vara en mer ekologisk och ekonomisk hållbar lösning än en tågförbindelse. I en kommentar föreslogs bl.a. en direkt bussförbindelse till Dickursby. Vidare nämndes att en tågförbindelse antagligen skulle försämra situationen angående busstrafiken i Sibbo och särskilt de som bor i byarna skulle få en sämre ställning än andra. I en kommentar önskades en mångsidig utveckling av kollektivtrafiken utan att man behöver förbinda sig till spårtrafiken.

Att Östbanan bör tas i beaktande i Nickby nämndes också i en kommentar. Om Östbanan blir verklighet blir det nödvändigt med ett extra spår i Nickby, vilket påverkar utrymmesreserveringen för banan. I det här sammanhanget konstaterades vidare att skulle kunna finnas en lämplig plats för HRT:s tågdepå på Sibbosidan.

### **3.1.2 KR3: Kollektivtrafiken uppfyller inte allas behov av att färdas**

Med hänsyn till dem som anlitar kollektiva trafikmedel ansågs en tågförbindelse ha både fördelar och nackdelar. Vissa diskussionsdeltagaren ifrågasatte överlag satsningarna på kollektivtrafiken, eftersom bara få sibbobor åker kollektivt, enligt dem. De ansåg att sibboborna i huvudsak kör med egen bil eftersom förbindelserna till de kollektiva trafikmedlen är besvärliga. I en kommentar konstaterades att det nuvarande området för anslutningsparkering i Nickby inte är särskilt populärt. Frågan dryftades också med hänsyn till effekterna av coronapandemin: en som kommenterade förutspådde att behovet av kollektivtrafik minskar allteftersom det blir vanligare att arbeta på distans.

I vissa kommentarer ansågs det att Nickbys läge i förhållande till andra växande och attraktiva kommersiella centrum i Helsingforsregionen (t.ex. i Träskända och Kervo) är problematisk för utvecklingen av tågtrafiken: det finns ingen direkt förbindelse till Helsingfors och till exempel från norra delen av Sibbo är avståndet kortare till Träskända och Kervo än till Nickby. En diskussionsdeltagaren påpekade vidare att även tågstationens läge inom Nickby är ofördelaktig med tanke på den nuvarande bosättningen. I diskussionen hänvisades också till problemen i Kivistö i Vanda: privatbilism behövs i området trots att det planerades så att det skulle stöda sig på tågtrafiken, eftersom den tänkta servicen inte blivit verklighet.

Det konstaterades också att alla sibbobor inte kommer att ha nytta av tågförbindelsen eftersom de inte bor nära de planerade stationerna. I en åsikt konstaterades att nyttan med tågförbindelsen i hög utsträckning beror på antalet mellanstationer, vilket återigen bromsar upp resetiden. Å andra sidan kommer tåget inte att utan mellanstationer kunna betjäna invånarna t.ex. i Mårtensby och Tallmo.

Vissa diskussionsdeltagare ansåg också att tågets turintervall inte kommer att bli tillräckligt kort för att vara ett lockande alternativ. En del ansåg att en tågförbindelse är besvärlig och opraktiskt eftersom en resa till exempel till Helsingfors förutsätter omstigning i Kervo. I en kommentar påpekades också att det nuförtiden är omöjligt att få en sittplats på morgnarna i de snabba R- och Z-tågen från Kervo, vilket gör att resan är mindre bekväm och möjligheten att arbeta sämre. Därtill tog man upp komplexiteten i behoven av att färdas: resor företas i många olika syften (inte bara till arbetsplatsen) och åt många olika håll, inte enbart mot Kervo och Helsingfors. Många ansåg därför att busstrafik är ett bekvämare och behändigare sätt att ta sig fram. I några åsikter ansågs att satsningar på tågförbindelsen till och med kan leda till att privatbilismen ökar eftersom utbudet av bussturer blir sämre. I en del kommentarer hörde man sig också för om det gjorts utredningar om den kollektiva trafikens nuvarande utnyttjandegrad och uppskattningar om framtiden.

Vissa som kommenterade värdesatte dock en tågförbindelse. De ansåg att tåg är ett behagligare och enklare färd sätt till exempel om man rör sig med barnvagn. För dem vore det också viktigt med en kortare resetid från Nickby, både till Kervo och till Helsingfors.

### **3.1.3 KR3: Planstommens konsekvenser för trafiken**

Särskilt i de skriftliga åsikterna uttrycktes oro för att trafiken på Jokivarsivägen, där det redan idag förekommer tidvis rusning, inte kommer att löpa särskilt smidigt när antalet invånare i Nickby ökar. I en åsikt påminde man dessutom om behovet av parkeringsplatser i Nickby.

I vissa åsikter ansågs att tågstationens placering borde tas upp till ny prövning. Ett bättre läge vore till exempel närmare Borgnäs vägen. I en åsikt betraktades utredningarna om tågtrafiken och planeringslösningarna i stationsnejden som otillräckliga för ett beslut om stationens placering.

Därtill gavs kommentarer om antalet broar över Ollbäcken och det ifrågasattes om alla behövs. Exempelvis ansågs det onödigt med en bro för fordonstrafik till den kommande stationen längs Ollbäcksvägen.

### **3.1.4 KR3: Insatsområden i bostadsbyggandet i Nickby**

I diskussionen lyfte man fram den inbördes prioriteringen av de nya bostadsområdena. I några kommentarer hänvisades till utredningen om trafiknätet i Nickby, där tre olika scenarier har lagts fram om koncentrationen av bostadsbyggandet. Man undrade varför just det norra alternativet har valts. I många kommentarer hoppades man att målen för invånarantalet i Nickby gårds centrum ska sänkas genom att förskjuta planläggningen (eller hela bostadsområdet) till andra områden som planerats för bostadsbyggande intill fungerande trafikförbindelser, som till exempel öster om Dalkärsvägen eller längs Oljevägen. I vissa åsikter föreslogs däremot ett ännu effektivare byggande strax intill den framtida stationen. I en åsikt motsatte man sig förtätning och kompletteringsbyggande i de befintliga småhusområdena i Nickby.

En del av dem som gav åsikter ansåg att Nickby centrum är det bästa alternativet för förtätning. I en åsikt nämndes vissa ineffektivt byggda kvarter i centrum, som ämbetshuset och de låga affärsbyggnaderna. En blandad centrumstruktur som kombinerar service och boende föreslogs i en av åsikterna. I en åsikt betraktades en förtätning av centrum som positivt med tanke på tillgången till service och önskades fler höghus i nuvarande centrum, inbegripet Lukkarin koulu.

När det gäller de övriga områdena gavs kommentarer om bostadsområdet som planerats längs Borgnäs vägen: det borde enligt en av kommentarerna flyttas så att det bättre ansluter sig till den befintliga bebyggelsen. I en åsikt föreslogs bostadsbyggande på åkerområdet mellan Borgnäs vägen och Sibbo å samt på åkarna i Östanåparken.

I fråga om Marskattan framfördes att området borde utvecklas för småskaligt bostadsbyggande, utan alltför massiva byggnader, för att nybyggandet ska passa in i det värdefulla kulturlandskapet. Dessutom borde grönförbindelsen i generalplanen tas i beaktande i planstommen.

När det gäller tätheten i bostadsbyggandet och byggnadstyperna framförde vissa diskussionsdeltagare att egnahemshus bör prioriteras framom höghus. Flera som gav respons skulle önska möjlighet att bygga traditionella egnahemshus på stora tomter. I några kommentarer hänvisades även till hurdana målgrupper och inkomstnivåer olika byggnadstyper betjänar och lockar till Nickby. I en kommentar befarade man att höghusbyggande kommer att leda till "problemförorter" och drog paralleller till bostäder till exempel i Vanda. I bakgrunden finns tanken på attraktionsfaktorerna i Sibbo kommun – luftigheten, rymligheten och närheten till naturen. De som kommenterade ansåg att dessa faktorer förverkligas bättre i en glest bebyggd miljö.

Vissa motsatte sig att det överhuvudtaget ska få byggas nya bostäder. I de åsikterna framfördes att nytt bostadsbyggande, ifall det tillåts, bör placeras söder om banan eller till exempel längs Borgnäs vägen. Å andra sidan kritiserades också områdesreserveringarna för bostadsbyggande längs Borgnäs vägen av skäl som hör samman med landskapet. I en åsikt ansågs Åbacka åkerområde i Hertsby som ett viktigt landskap för småhusområdet vid Nickby gård som inte bör bebyggas.

### **3.1.5 KR3: Önskemål om tillväxten och utvecklingen i Nickby**

Allmänt sett motsätter sig kommuninvånarna inte en ökning av invånarantalet, men de vill påverka hur Nickby växer och i vilken takt. Synpunkterna på tillväxttakten uppvisar emellertid stora variationer. Många önskar dämpa tillväxtmålen och rikta in tillväxten på ett annat sätt än vad som lagts fram i planstommen. En naturlig tillväxttakt skulle enligt vissa betyda ett tomtutbud som motsvarar efterfrågan. En diskussionsdeltagare konstaterade att det tar tid att utveckla ett fungerande och trivsamt område. Visionerna i planstommen betraktas inte till alla delar som trovärdiga och att nya områden genomförs snabbt upplevs som ett hot mot trivseln. Å andra sidan sades i en kommentar att Sibbo medvetet valt en snabb tillväxttakt som sin strategi.

I planläggningen har det hänvisats till målen i [huvudstadsregionens MBT-avtal](#) (markanvändning, boende, trafik), som även Sibbo kommun har godkänt. Både i webbdiskussionen och i vissa åsikter ifrågasattes MBT-avtalets roll som ett instrument som styr utvecklingen i Sibbo. Vissa som kommenterade föreslog till och med att kommunen borde frånträda avtalet. I vissa åsikter nämndes MBT-avtalets mål om mångsidigt fungerande områden som främjar välfärden och konkurrenskraften och i det sammanhanget påpekades att målen utöver utvecklandet av fungerande trafikförbindelser även avser goda närrekreationsmöjligheter för de lokala invånarna. En diskussionsdeltagare betonade att det även i kommunens strategi framhävs att naturvärdena och närheten till naturen ska skyddas parallellt med tillväxtmålen. I diskussionen konstaterades också att tillväxtmålen i MBT-avtalet inte är bindande för kommunen. I diskussionen förknippades tillväxtmålen med prioriteringen av tågförbindelsen, vilket behandlades i ett tidigare avsnitt av rapporten 3.1.1. Utifrån diskussionen är det uppenbart att många upplever att rekreationsområdet vid Nickby gård är på kollisionkurs med tillväxtmålen för tätorten. I en åsikt ansågs det att MBT-avtalet tar självbestämmanderätten av kommunen.

I samband med tillväxtmålen togs också språkfrågan upp i en av åsikterna. Med hänvisning till en utredning om tillväxten bland invånare i huvudstadsregionen vars modersmål är något annat språk än finska eller svenska konstaterades att en betydande del av tillväxten i Sibbo kommer att utgöras av just denna befolkning, vilket inte är önskvärt enligt den som framförde åsikten.

I många åsikter hänvisades till Sibbo kommuns strategi och konstaterades att vissa lösningar i planstommen står i konflikt bland annat med närheten till naturen och trivseln samt goda rekreations- och fritidsmöjligheter. I en åsikt påpekades vidare att strategin bör verkställas i sin helhet, inte selektivt så att bara vissa strategiska mål uppnås.

### **3.1.6 KR3: Området öster om Dalkärrsvägen**

Planerna för området öster om Dalkärrsvägen kommenterades både i webbdiskussionen och i skriftliga åsikter. Markägarna i området har utarbetat ett gemensamt ställningstagande till förslaget till planstomme. De anser att gröns- och rekreationsområden samt funktioner som betjänar friluftslivet har placerats i området för att ersätta det rekreationsområde vid Nickby gård som krymper till följd av detaljplanen. I diskussionen framfördes att de rekreationsfunktioner som anvisats på åkerområdena vid Degerberget och öster om Dalkärrsvägen är överdimensionerade och inte lämpar sig för området. De nuvarande användningsändamålen och de befintliga fastigheterna har inte beaktats tillräckligt i planen. I flera kommentarer konstaterades att Degerberget inte lämpar sig som rekreationsområde på grund av den tuffa terrängen och också eftersom jakt idkas i området.

Markägarna kritiserade också planeringspraxisen: innehållet i förslaget till planstomme har inte diskuterats med markägarna i förväg och informationen om planen har inte nått ut till alla markägare. Markägarnas synpunkter på förfarandet för planering och deltagande behandlas mer ingående i avsnitt 3.3.

### **3.1.7 KR3: Kvaliteten på nybyggandet och skyddet av kulturmiljön**

Kvaliteten på det som byggts i Nickby på senare år kommenterades i en kritisk ton både i webbdiskussionen och i de skriftliga åsikterna. Vissa deltagare kommenterade byggandets visuella yttre och frågade om genomförandet motsvarar planerna och de krav som ställts i planläggningen. Med hänvisning till tidigare genomföranden misstänkte man också utfallet av kvalitetskraven för de nya bostadsområdena. I en åsikt ansågs det också viktigt att försvara de av kommunen uppställda kvalitetskraven i trycket av byggfirmornas ekonomiska intressen och framhövdes att kvalitetskraven på arkitekturen och hållbart byggande bör inkluderas med bindande verkan i detaljplanerna.

I de skriftliga åsikterna tog man också upp skyddet av kulturarvet i Nickby. Landsbygdsmiljön och traditionellt byggande i trä nämndes som särdrag i Nickby. Helheten av gamla trähus längs Stora Byvägen togs i flera kommentarer upp som ett viktigt landskap som bör bevaras. Det ansågs att miljön förstörs om fler höghus byggs i området. Det lades också fram önskemål om mer traditionellt och småskaligt byggande.

Därtill nämndes konsekvenserna av detaljplaneringen av Nickby gårds centrum för kulturmiljön vid gården, särskilt det omgivande kulturlandskapet som ju upplevs som viktigt. Respons som gäller kulturmiljön vid Nickby gård behandlas också i avsnitt 3.2.3.

### **3.1.8 KR3: Förutsättningar för service och näringsliv i Nickby**

I en kommentar gavs köpbeteendet som en viktig faktor när det gäller utvecklingen av servicen i Nickby. Tillväxten leder inte direkt till en ökning i den kommersiella servicen ifall invånarna fortsättningsvis handlar i större centrum, som Kervo, Träskända och Borgå. Det gavs olika synpunkter på vad som är tillräcklig service: vissa hoppades att servicen ska förbättras, medan andra ansåg att servicen är helt tillräcklig eftersom man kan köpa dagligvaror i Nickby.

I kommentarerna nämndes också att tillväxten utnyttjas som ett marknadsföringsfrags för att locka nya företag till Nickby. En diskussionsdeltagare påpekade att det tidigare fanns brist på affärslokaler i Nickby, men att det för närvarande verkar vara svårt att locka företag till lokalerna i Nickby. Hen förmodade att den minskade efterfrågan på affärslokaler hör samman med ökningen inom näthandeln och förändringarna i människornas köpbeteende i allmänhet, vilket har minskat antalet stenfotsbutiker även på andra håll i landet. Med tanke på det ansåg deltagaren att den utlovade förbättringen av servicen inte är trovärdig även om antalet invånare skulle öka. I vissa åsikter framhövdes emellertid att tillräckliga förutsättningar för företagsverksamhet bör säkerställas i centrum så att kommunens självförsörjning på arbetstillfällen ökar och den kommersiella servicen blir mångsidigare. I en åsikt påpekades vidare att det i arbetet med planstommen har hänvisats till en gammal utredning om servicenätet (från år 2016), som innehåller information som inte längre motsvarar dagsläget.

Tillväxten förutsätter att kommunen satsar på den offentliga servicen allteftersom efterfrågan ökar. I en åsikt påpekades att planstommens konsekvenser för efterfrågan på service (t.ex. hälsovård och utbildningstjänster) inte har beaktats tillräckligt.

### **3.1.9 KR3: Attraktionsfaktorer i Sibbo och Nickby**

Som kommunens attraktionsfaktorer nämndes bland annat kvalitet, rymlighet och särprägel samt naturen, skogar, landsbygdsmiljöer, fridfullhet, småskalighet, människonära byggande. I en kommentar konstaterades att öppna vyer längs vägarna har varit kännetecknande för Sibbo. Traditionerna och traditionellt byggande nämndes också som faktorer som ger Sibbo en särprägel.

I en kommentar påpekades att planerna inte kan verkställa kommunens strategiska mål om att vara "en grön oas intill huvudstadsregionen". I flera kommentarer önskades att Sibbo ska bevara sin särprägel även framöver och på det sättet skilja ur bland de andra kommunerna i regionen.

Många fastslog också att höghusområden inte är någon orsak att flytta till Sibbo. Däremot intresserar sig till exempel barnfamiljer för stora egnahemstomter, sådes det i kommentarerna. Utöver den egna gårdsplanen är det enligt vissa kommentarer viktigt med en fungerande infrastruktur: tillräckliga parkeringsplatser och bra datakommunikationsförbindelser. En som kommenterade berättade att hen hade flyttat till Nickby uttryckligen på grund av tätortens landsbygdskaraktär. Å andra sidan betraktades också små egnahemshus som en bra idé i webbdiskussionen.

Nickby beskrevs som ett landsbygdslikt kommuncentrum eller en by. En diskussionsdeltagare önskade att Nickby ska bevara sin karaktär som en liten by på landet med några butiker, jordbrukslandskap och natur nära centrum. En annan tyckte att grönskan är en betydande egenskap. Områdets historia togs också upp i kommentarerna.

Många attraktionsfaktorer kopplades uttryckligen till området vid Nickby gård. Utifrån diskussionen verkar det som att det omfattande rekreations- och friluftsområdet ger dragkraft åt Nickby. Folk har flyttat till Sibbo just på grund av närheten till naturen och landsbygds miljön. För många är det viktigt att få röra sig ute i orörd natur, och en sådan upplevelse kan inte en park ersätta även om den byggs förstklassigt. De goda möjligheterna till friluftsliv framhölls som starka attraktionsfaktorer för Nickby. I en åsikt påpekades att utan närheten till naturen och möjligheterna till friluftsliv blir priset för boendet Nickbys enda konkurrenstrumf.

En person som överväger att flytta tillbaka till Sibbo uttryckte i sin kommentar missnöje med hur kommunen beaktar invånarnas önskemål och välbefinnande. Delaktighet i den egna livsmiljön förefaller utifrån diskussionen vara en viktig faktor för boendetrivsln. I diskussionen kopplades möjligheterna till närrekreation till livskvaliteten och välbefinnandet.

### **3.1.10 KR3: Jämlika rekreationsmöjligheter i Nickby**

I diskussionen betonades att alla invånargrupper i Sibbo ska ha jämlika möjligheter till rekreation. Området vid Nickby gård beskrevs som en lämplig miljö för olika målgrupper, särskilt eftersom det är så lättframkomligt. Nickby gårds betydelse som rekreationsområden behandlas mer ingående i avsnitt 3.2.2 (s. 21). Enligt diskussionen är det mycket viktigt med ett utbud av jämlikt tillgängliga, naturnära rekreationsmöjligheter. Exempelvis kan Degerberget enligt kommentarerna inte betraktas som lämplig för alla målgrupper bland annat på grund av terrängformerna. Dessutom, som konstaterats ovan, fick de rekreationsfunktioner som anvisats vid Degerberget och åkrarna öster om Dalkärret inget understöd av de markägare som deltog i diskussionen (se avsnitt 3.1.6, s.16). Däremot konstaterade en diskussionsdeltagare att det finns andra bra alternativ till närrekreation i Nickby, som till exempel i ådalen och på motionsspåret vid backen i Rux. Närheten till Sibbo storskog togs också upp i en kommentar.

Också mindre närgrönområden är viktiga för bostadsområdena. I en kommentar nämndes också hur viktiga de lättillgängliga små grönområdena är till exempel längs Borgnäs vägen och Paipis vägen, både för äldre invånare och som lekplatser för barn. I en skriftlig åsikt begärde man att de här områdena, som i planstommen har anvisats för bostäder, ska bevaras som grönområden. Önskemål om en tennisplan vid Paipis vägen för invånarna lades fram i en åsikt.

### **3.1.11 KR3: Hållbar utveckling i Nickby**

Målen för hållbar utveckling i anslutning till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet behandlades mångsidigt i responsen. En hållbar utveckling i Nickby associeras särskilt med bevarandet av skogsområdena och naturvärdena, förhållandet mellan boende och självförsörjning på arbetstillfällen, klimateffekterna av byggande och trafik samt människornas välbefinnande och sociala frågor.

Omständigheter som knyter an till naturens mångfald kommenterades särskilt i fråga om detaljplanen för Nickby gårds centrum (NG8) och de här synpunkterna har behandlats närmare i avsnitt 3.2.8 (s. 24).

I en åsikt ansågs planerna i planstommen strida mot hållbar utveckling med hänvisning till medborgarnas skyldighet i grundlagen att skydda miljön och kulturarvet. Byggande i viktiga grönområden enligt planstommen ansågs strida mot lagen i det hänseendet.

Att bygga bostäder långt från arbetsplatsområdena ansågs också strida mot hållbar utveckling i en av åsikterna. I det sammanhanget hänvisades generellt till Nickby. Många nämnde också den miljöbelastning som orsakas av byggande och som man kan påverka bland annat genom valet av byggmaterial. Exempelvis önskade man träbyggande i stället för betong. Särskilt när det gäller Nickby gårds centrum konstaterades att klimateffekterna av byggandet bör utredas heltäckande och objektivt innan beslut fattas.

I fråga om trafiken nämndes i vissa åsikter att tåget inte nödvändigtvis är det mest miljövänliga alternativet för kollektivtrafiken om man granskar effekterna som en helhet. Särskilt elbussar ansågs kunna bli ett mer ekologiskt och ekonomiskt alternativ till och med jämfört med tåg.

Å andra sidan ansågs det i en åsikt att planstommen tillgodoser behoven inom hållbar tillväxt även om förbättringar kan göras särskilt i fråga om naturvärdena och friluftslederna. Tätt och effektivt byggande i närheten av den nya stationen ansågs i en åsikt vara planering som är förenlig med hållbar utveckling. I det sammanhanget nämndes också ett effektivt utnyttjande av kommunaltekniken. I en åsikt konstaterades att en hållbar tillväxt i Nickby är möjlig bara tillväxttakten är måttlig, tillräckliga och förstklassiga rekreationsmöjligheter kan skapas och invånarnas och markägarnas intressen kan samordnas.

Med hänsyn till ekonomisk hållbarhet påpekades i en del kommentarer att en tillväxt i kommunen inte automatiskt ger positiva effekter för kommunekonomin eftersom den även ökar behovet av offentlig service. Vissa diskussionsdeltagare lade också fram synpunkter på hurdan bostadsproduktion som skulle ge en mer önskvärd ekonomisk utveckling. Enligt dem borde bostadsproduktionen inriktas på sådana byggnads- och bostadstyper som lockar s.k. "goda skattebetalare" till kommunen. Många förknippade negativa ekonomiska effekter uttryckligen med tätt höghusbyggande. I en del kommentarer ansågs det att tätt bygganden inverkar negativt på de nuvarande egnahemshusen värde.

I fråga om de ekonomiska konsekvenserna nämndes i en åsikt också att de nuvarande fastigheterna som kommunen äger i första hand borde användas för serviceproduktion.

I åsikterna behandlades också omständigheter som knyter an till social hållbarhet. I en åsikt konstaterades att man i planstommen har glömt kommunens strategiska mål om lyckliga människor som mår bra. I en del åsikter och kommentarer ansågs det att tågstationen och höghusbyggandet kommer att ha samma negativa följder som kan ses i andra städer längs banan. En del ansåg att skadegörelserna och brottsligheten har ökat i Nickby redan under de senaste åren och att det beror på ökningen i invånarantalet. Tätt höghusbyggande förknippades i den här åsikten med drogproblem och andra sociala problem. Man befارade att Nickby i och med tillväxten kommer att utvecklas till en problemförort. Å andra sidan sades i en åsikt att Nickby centrum blivit mer levande och trivsamt tack vare de nya höghusen.

I en del åsikter hänvisades också till ökningen bland de invånare som har något annat modersmål än finska eller svenska och konstaterades att det i ljuset av statistiken är sannolikt att tillväxten även i Sibbo kommer att utgöras av invandring under de kommande åren.

### **3.1.12 KR3: Planstommens konsekvenser för miljöstörningar**

I en del åsikter behandlades den växande trafikens konsekvenser för miljöstörningar. Frågan hör samman till exempel med att byggnader som redan finns i buller- och vibrationsområden i planen ska beaktas vid planeringen. De nya vägsträckningarnas bullerkonsekvenser för den befintliga bosättningen betraktades som problematisk i en åsikt.

### **3.2 Utkast till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8**

I diskussionen och i åsikterna förhöll man sig kritiskt till planeringslösningarna i utkastet till detaljplan för Nickby gård, men såg också fördelar med den. I en del åsikter och kommentarer motsatte man sig planprojektet i sin helhet och ansåg också att det stred emot Sibbo kommuns strategiska mål. En del ansåg återigen att planen borde förbättras till exempel så att man sänker det eftersträvade invånarantalet, bevarar större delar av grön- och rekreationsområdena eller minskar det område som ska planläggas. En del ansåg att området borde planläggas för glesare byggande, medan andra tyckte att ett tätare byggande gör det möjligt att bevara större rekreationsområden.

I åsikterna och diskussionskommentarerna framfördes på många sätt att målet om att inleda persontågstrafik är en dålig utgångspunkt för planeringen av Nickby gårds område. Frågan har behandlats mer ingående ovan i avsnitt 3.1.1.

#### **3.2.1 NG8: Indelning av planläggningen i etapper och planeringsområdet**

I en del diskussionskommentarer och åsikter ansågs det att planområdet är för stort. Enligt åsikterna borde planeringen göras i mindre helheter. Vidare föreslogs att detaljplaneringen av stationsnejden borde kopplas samman med planeringen av Nickby gårds centrum, eller att planläggningen av stationsnejden ska prioriteras framom Nickby gårds centrum så att planeringen av stationsnejden är klar innan gården planläggs.

I fråga om olika etapper nämndes också olägenheter under byggnadstiden, som trafiken till byggplatserna, bullret och skadorna på landskapet. I början finns det inte heller någon service i området, konstaterades i en åsikt.

#### **3.2.2 NG8: Områdets betydelse som rekreationsområde**

Rekreationsområdets värde för dem som vistas i området blev det viktigaste temat i diskussionen om Nickby gårds centrum. Många motsätter sig planläggningen av området eftersom den utgör ett hot mot närheten till naturen och landskapet i frilufts- och rekreationsområdet. Flera upplever att den plan som nu har utarbetats förstör det viktigaste eller enda vidsträckta och mångsidiga rekreationsområdet i Nickby och anser att friluftsliv i orörd natur inte kan ersättas med möjligheter att vistas i byggda grönområden. De leder som går genom bostadsområdet uppfyller inte behovet av att röra sig ute i det fria. I flera kommentarer ville man bevara hela området som ett grön- och rekreationsområde med motiveringen att områdets rekreationsvärden går förlorade om planen genomförs. I en del åsikter framhölls att det inte finns något motsvarande alternativt område i närheten och att området även utnyttjas av invånare från hela norra Sibbo.

Enligt kommentarerna har användningen av området ökat på senare år och i synnerhet under coronapandemin. I vissa åsikter ansågs det viktigt att utreda antalet besökare i området. I flera åsikter framhölls att det är lätt att nå området och att det tack vare sina mångsidiga egenskaper lämpar sig för olika målgrupper. Området betjänar människor i olika åldrar med olika hobbyer från joggare och skidåkare till naturströvare och bärplockare. Frisbeegolf har varit särskilt populärt och lockat yngre besökare till området. I en kommentar nämndes att även terrängcykling har blivit vanligt i området på senare tid. I en åsikt betonades också vikten av områdets betydelse för idrottsföreningens löp- och friidrottsträningar. Området används också av skolor och daghem. I en åsikt framhölls att naturupplevelsen stärks av att man i området kan följa hur naturen förändras under olika årstider, flyttfåglarna, djuren och växterna. Här träffar man också andra människor.

Å andra sidan framfördes också att områden som reserveras för en viss hobby eller gren inte tjänar någon stor användarkrets på samma sätt som mångsidiga friluftsleder och naturområden. I en kommentar konstaterades att en utveckling av idrottstjänsterna i området (till exempel motionstrappor och -anordningar) inte ersätter den förlorade naturmiljön och inte tillgodoser till exempel den åldrande befolkningens behov.

En diskussionsdeltagare ansåg att den del av Norrskogen som anvisats för byggande i planen är den populäraste delen av rekreationsområdet. I en annan kommentar fastslogs att den norra delen som enligt planen ska bevaras har större höjdskillnader, vilket gör att den inte lämpar sig för alla målgrupper. Vidare nämndes att området ligger avlägset och därför är svårt att nå för dem som idag bor i Nickby och Storkärr. I en åsikt föreslogs att avsevärt mer obebyggd natur bör bli kvar uttryckligen i den norra delen för att området ska bevara kopplingen och närheten till naturen.

Som viktiga faktorer för dem som besöker i området nämndes utöver naturmiljön och landskapet även fridfullheten, den upplevda säkerheten samt att området är lättframkomligt för många olika användargrupper. Särskilt den två kilometer långa, flacka slingan betraktades som viktig eftersom den används av motionärer i olika åldrar, oavsett konditionsnivå. Det är också viktigt att man kan ta sig till området från olika håll utan bil.

Enligt åsikterna lämpar sig området för närvarande även väl för längdåkning på skidor. Man hoppas att möjligheterna att åka skidor ska bevaras och förbättras. Dessutom önskas till exempel lätta gångbroar för skidåkare. I flera kommentarer lades önskemål fram om att området uttryckligen bör utvecklas som ett rekreationsområde. Det nämndes särskilt att skidspåren borde planeras i förväg och märkas ut även på plankartan. Man önskade också ett bättre nätverk av friluftsleder. I en åsikt önska emellertid att inga friluftsleder ska anvisas i Norrängen. Andra önskemål handlade bl.a. om bättre motionsredskap, en spelplan, minigolf och en skridskobana.

I åsikterna framhävdes att behoven hos olika användargrupper bör tas i beaktande i planeringen av rekreationsområdena och -tjänsterna. I en åsikt efterlystes mer diskussion om hur rekreationsområdena i Nickby borde utvecklas och vilka önskemål och behov som förenas med friluftsliv och rekreation. En diskussionsdeltagare påminde om att planeringen av rekreationsområdena bör ske parallellt med planläggningen av bostadsområdena för att användarnas behov ska bli beaktade.

### **3.2.3 NG8: Det byggda kulturarvet**

Nickby gård med omgivning nämndes i ett flertal åsikter som ett viktigt område för kulturarvet som borde ges mer utrymme i landskapet. I en åsikt föreslogs att gården tillsammans med Sibbo gamla kyrka skulle kunna bli en turistattraktion i Nickby. I åsikterna nämndes också gamla centrum av Nickby längs Gamla Byvägen, en kulturhistoriskt betydande helhet av byggnader från början av 1900-talet som i planeringen borde bevaras som en helhet med anknytning till herrgårdsmiljön. Museiverket har klassificerat området som ett kulturarvsobjekt. I en kommentar önska att närmiljön kring området ska planläggas som ett småhusområde där byggnaderna uppförs i traditionell östnyländsk stil.

### **3.2.4 NG8: Antal invånare**

I diskussion tog man upp det planerade invånarantalet i Nickby gårds område i förhållande till dagens invånarantal i hela Nickby (ca 4 900) och till invånarantalet i andra nya bostadsområden och bostadsområden som ska kompletteringsbyggas. Det planutkast som var framlagt skulle göra det möjligt att bygga bostäder för ca 3 000 invånare. En del av diskussionsdeltagarna ansåg att målet är för högt, och i vissa kommentarer föreslogs att tillväxten ska dirigeras till andra områden, vilket har behandlats i avsnitt 3.1.4.

### **3.2.5 NG8: Tätortsbild och arkitektur**

I fråga om nybyggnadens skala och stil uttrycktes oro för att området börjar likna en förort. I flera kommentarer framhävdes att höghus inte passar in i landsbygdslandskapet. Många underströk att Nickby inte är en småstad utan en by och tätort på landsbygden. Många ansåg att höghus blir för massiva i Nickby gårds område. Många önskade att egnahemstomter ska planläggas och menade att det finns en efterfrågan på sådana i Nickby. En del kritiserade tomterna då de är för små för potentiella tomtköparens behov och önskemål.

I en åsikt önskades en mer omväxlande och fantasifullare arkitektur i området, t.ex. genom att man blandar höghus och småhus. Vidare ansågs det viktigt att nybyggnaden anpassas till den gamla herrgårdsmiljön. Det betyder att byggnadernas exteriör följer en traditionell stil. I en del åsikter framhävdes att detaljplanen bör innehålla bindande kvalitetskrav på byggandet och arkitekturen. Å andra sidan ansåg en diskussionsdeltagare det problematiskt att ställa upp rätt slags krav på byggande som delvis kommer att genomföras först om 10–15 år.

Enligt åsikterna borde området ansluta sig bättre till det befintliga byggnadsbeståndet och även beakta de kulturhistoriska dragen. I en kommentar önskades att nybyggnaden ska ansluta sig bättre till helheten av byggnader längs Gamla Byvägen. I en åsikt analyserades planens koppling till Nickby tätort med önskemål om att planen ska ta mer hänsyn till stadsbilden och landskapsaspekterna i stora drag samt till trivseln. I en del kommentarer ansågs en rutplanemässig struktur olämplig för landskapet i området.

### **3.2.6 NG8: Trafiknät och bullerolägenheter**

Flera antog att privatbilismen även i fortsättningen kommer att vara det primära färdmedlet i Sibbo. Detaljplanen för Nickby gårds centrum skulle naturligtvis öka trafiken, vilket skulle försämra läget för de nuvarande invånarna. I fråga om privatbilismen ansågs det i en kommentar viktigt att området får tillräckligt med parkeringsplatser både för invånarnas egna bilar och för besökare.

Förlängningen av Klockarvägen och överfarten över banan väckte frågor om huruvida trafikförbindelsen är nödvändig och säker. Flera ansåg att den är problematiskt eftersom den går förbi Lukkarin koulu och allaktivitetshallen. I en kommentar föreslogs att den ska byggas som en bro endast för cyklister och fotgängare.

I fråga om trafiksäkerheten framfördes också mer allmänna observationer. Hastighetsbegränsningarna antas inte vara tillräckliga för trafiksäkerheten, särskilt om långa raka vägar planeras i området. I en kommentar konstaterades att man bör kunna promenera tryggt i ett stort område utan att behöva korsa bilvägar.

I en kommentar ansågs det onödigt med två överfarter för fordonstrafiken över banan (förlängningen av Klockarvägen och Ollbäcksvägen). En underfart vid Gamla Byvägen och Stora Byvägen föreslogs i en kommentar, medan det i en annan kommentar föreslogs att den skulle placeras nära bron vid den nuvarande friluftsvägen.

I fråga om trafiken tog man också upp trafikbullrets omfattning. Exempelvis på raksträckan av Borgnäs vägen märks det hur hastigheten direkt påverkar bullernivån. I en del åsikter påpekades också att de interna körförbindelserna i området medför bullerolägenheter för grönområdena och att ljudnivån kommer att öka även i dalen längs Ollbäcken.

I några åsikter konstaterades att Gårdsvägen inte bör göras till infartsväg till området. Om vägen breddas blir det svårare att bygga vissa fastigheter, och i en åsikt ansågs den också splittra upp traditionslandskapet. En alternativ sträckning till huvudleden önskas.

Reserveringen för en förbindelse västerut väcker oro bland invånarna på Mårtensbysidan. Även om det enligt planläggaren inte finns några planer på att genomföra den, påpekades i en åsikt att den potentiella vägförbindelse som anvisats i planutkastet skulle medföra trafikbuller och föroreningar samt problem för fastigheterna på Albackavägen. En bredare väg skulle äventyra det gamla trädbeståndet i området. I en åsikt nämndes att förbindelsen är problematisk också därför att trafiken ökar i bostadsområdena i Tallmo och Ahjo.

I en del kommentarer motsatte man sig genomfartstrafik på Norrängsvägen, som går öster om planeringsområdet.

### **3.2.7 NG8: Placeringen av områden som ska byggas**

Placeringen av byggandet i Nickby gårds område kommenterades på olika sätt. En synvinkel är att inget alls ska byggas i området. En del ansåg dock att bostäder kan placeras i området på vissa villkor, och i en kommentar betraktades området som en naturlig förlängning på det nuvarande småhusområdet intill gården.

Många ansåg att man inte bör bygga höghus överhuvudtaget, utan att området bör planeras antingen för småhus eller bara för egnahemshus. I en åsikt ansågs att de planerade höghusens läge är ofördelaktigt i förhållande till tågstationen och servicen, i en annan ansågs att höghus inte bör placeras i den kuperade terrängen.

I en åsikt önskade man att bostadskvarteren placeras ut i området så att endast åkern bebyggs och att byggandet är småskaligt (inga höghus) och sitter bra i landskapet. I en del andra kommentarer föreslogs återigen att uttryckligen åkerområdet ska bevaras fritt från byggande och byggandet i stället anvisas på norra sidan av Nickby gård. I vissa åsikter föreslogs en utvidgning av planområdet så att det planerade invånarantalet fördelas på ett större område och att även södra sidan av banan inkluderas i planläggningen. Många önskade att grönområdena ska bevaras så att de är så sammanhängande som möjligt.

### **3.2.8 NG8: Bevarandet av natur- och landskapsvärdena**

Naturvärdena behandlades i diskussionen förutom med tanke på naturupplevelsen även i fråga om beredskapen inför klimatförändringen och naturens mångfald. I anslutning till planarbetet gjordes en naturinventering som man hänvisar till i en del kommentarer. I en del kommentarer ansågs att naturvärdena har glömts bort helt i planeringen och att till exempel nya färdleder har placerats i de för naturvärdena viktigaste områdena. Å andra sidan ansåg en diskussionsdeltagare att naturinventeringen har tagits väl i beaktande.

I många åsikter framhövdes naturvärdena längs dalarna vid Ollbäcken och Gretasbäcken. I en del kommentarer anses det bra att bäckdalen förblir obebyggd. I flera kommentarer påpekas emellertid att rekommendationen i naturinventeringen inte fullföljs om man bygger en eller flera broar över bäcken. Massiva broar skulle förstöra den unika, orörda naturen och landskapet. Lätt konstruerade broar för cyklister och fotgängare eller enbart fotgängaren betraktades i de här kommentarerna som mer godtagbara lösningar. I en del kommentarer ansågs det att skyddsområdena längs bäckdalen är för smala. Med tanke på skyddet av bäckdalen är det också viktigt med en fungerande dagvattenhantering. I vissa åsikter tog man upp betydelsen av dagvattenhanteringen med hänsyn till såväl jämn vattentillförsel som översvämningar och erosion.

I andra åsikter betraktades området återigen som en unik helhet av naturvärden. Det är uttryckligen den mångsidiga förekomsten av värdefulla naturtyper som betraktas som värdefullt: orörda bäckdalar, gamla betesmarker och åkrar samt blandskog och gamla träd. I en åsikt framhövdes den finländska naturens värde: de planerade parkerna anses ofinländska och olämpliga för området. I helheten ingår också de vida vyerna som tack vare terrängformerna öppnar sig mot Nickby centrum.

I en kommentar understöddes idén om att använda ådalen som betesmark: betesområden bidrar till den biologiska mångfalden i och med att de återupplivar och upprätthåller vårdbiotoper. I en åsikt gavs också idéer till lätt konstruerade broar som tjänar cyklister, fotgängare och skidåkare. Sådana kunde också fungera som djurskydd.

Många som kommenterade eller lämnade in en åsikt ansåg att det för en hållbar utveckling men också med tanke på klimatförändringen och naturens mångfald är viktigt att bevara gamla skogsområden. En discussionsdeltagare påpekade att minimal trädfällning borde vara en central princip för stadsplaneringen.

Avverkning och virkesupplag i de planerade kvartersområdena diskuterades flitigt. Man ansåg det inte trovärdigt att det ska gå att bevara delar av det gamla trädbeståndet i de kvartersområden som ska byggas. I en åsikt påpekades att även skog med sedvanliga naturvärden är viktig vid bekämpningen av klimatförändringen. Man påminde också om att rekreatjonsbruket (t.ex. frisbeegolf) är en del av skogsnaturen. Skogen har också ett landskapsmässigt värde och i en kommentar frågade man hur det påverkar landskapet att gatunätet byggs framtungt och genomförandet av området har planerats pågå i 10–15 år?

I en kommentar nämndes vilka konsekvenser stora kvartersområden har för insekter och andra djur. Exempelvis pollengivare behöver små gröna områden för att kunna förflytta sig från ett område till ett annat inom en bebyggd miljö. I en åsikt påpekades att målet för utvecklingen av området i fråga om naturvärdena borde handla om att restaurera i stället för att bevara. En livsmiljö för uttrar har påträffats i bäckdalen och en restaurering av bäcken kunde göra det möjligt för öring att stiga i Sibbo å, under förutsättning att Broböle damm rivs.

I en kommentar påpekades vidare att trädbeståndet i det planerade bostadsområdet inte kan betraktas som en grön korridor som främjar naturvärdena. Det föreslås att odlingslotterna norra delen av bäckdalen flyttas till någon annan plats som tål slitage bättre.

I en kommentar frågade man om det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet norr om järnvägen och Ollbäcken från gården till Gretasbäcken inte borde bevaras obebyggt? I fråga om landskapet hoppades man också att flyttblocken i planeringsområdet ska bevaras.

I en åsikt föreslogs att Byberget utöver planbeteckningen borde få statusen som ett naturskyddsområde. Då skulle det område som kräver skydd kunna märkas ut i terrängen, vilket skulle främja bevarandet av det. I en åsikt påpekades att det obebyggda området vid Byberget bör bevaras oförändrat. Vissa ansåg att även skogshöjden vid Ribacka har viktiga naturvärden.

### **3.2.9 NG8: Konsekvenser för hälsan**

I en del kommentarer framhövdes betydelsen av områdets natur- och landskapsvärden för människans hälsa och välbefinnande. Det konstaterades att området har många särdrag som främjar välbefinnandet. Många ansåg för egen del att byggandet kommer att försämra välbefinnandet och livskvaliteten eftersom möjligheterna till rekreation i det fria minskar. I flera kommentarer framhövdes att man inte återhämtar sig genom att visats utomhus i en byggd miljö. I kommentarerna hänvisades också till [undersökta fysiska och psykiska hälsoeffekter av naturen](#). Många beskrev att det har en lugnande verkan och att stressnivån sjunker när man rör sig i omgivningarna kring Nickby gård. Naturupplevelsen, rymdkänslan samt renheten och stillheten nämndes som exempel på sådant som går förlorat när man rör sig på grönområden eller längs friluftsleder inom ett bostadsområde.

I åsikterna nämndes också avståndets betydelse för naturupplevelser: en närbelägen naturmiljö som kan nås till fots ger alla jämlika möjligheter och besöks oftare. I en åsikt förutspåddes att man i framtiden kommer att

känna ännu bättre till hälsoeffekterna och att de också kommer att inverka på var folk väljer att bo. I en annan kommentar konstaterades att forskningsrön om hälsoeffekter bör utnyttjas vid samhällsplaneringen.

I en del åsikter nämndes också coronapandemins följder för användningen av rekreatiomsområdena. Rekreatiomsområdena utsätts för ett större tryck nu när inomhusgrenar kan utövas i mindre omfattning. I en kommentar påminde man om att de nationella strategierna allt mer framhäver kommunernas roll när det gäller att främja fysisk aktivitet.

### **3.2.10 NG8: Grundvattenskydd**

Västra delen av planeringsområdet är ett grundvattenområde som berörs av skyddskrav. Kraven begränsar bl.a. användningen av jordvärmesystem. Enligt åsikterna borde detta beaktas bättre i detaljplanen. I kommentarerna och åsikterna frågade man hur det är tänkt att byggnaderna ska värmas och kylas på ett klimatvänligt sätt? I en åsikt påpekades att även pålfundament kan orsaka olägenheter för grundvattnet. I en åsikt nämndes dagvattnets effekter för grundvattnets kvalitet.

### **3.2.11 NG8: Byggbarhet och jordmån**

I en del kommentarer nämndes de dåliga byggbarförhållandena kring Nickby gård. Jordmånens kvalitet ställer krav på byggnadernas fundament, vilket medför extra kostnader och även förutsätter förbättringar på järnvägen. Av de här orsakerna föreslogs det att bostäder ska byggas i andra områden där byggbarheten är bättre.

## **3.3 Förfaranden för planering och deltagande**

I flera kommentarer och åsikter nämndes negativa erfarenheter av deltagande. Många upplever att invånarnas åsikter inte är av intresse i kommunens planläggning och beslutsfattande. Många skulle önska en mer öppen växelverkan och samverkan dels mellan kommunen och kommuninvånarna, dels mellan invånarna och markägarna. I flera kommentarer nämndes att det på webinariet som ordnades under den tid planerna var offentligt framlagda inte hade getts ordentliga svar på de i förväg inlämnade frågorna. Planläggaren har strävat efter att komplettera de här svaren i diskussionen på [dinåsikt.fi](https://dinåsikt.fi). En del diskussionsdeltagare tackade planläggaren för aktiv medverkan i webbdiskussionen.

När det gäller resultaten av deltagande nämndes också positiva erfarenheter av att kommuninvånarna blivit hörda. I en kommentar i webbdiskussionen konstaterades att planerna har tagits fram utifrån responsen från kommuninvånarna. I en respons fick kommunen tack för webinariet då det är ett så enkelt sätt att delta.

Enligt de markägare som deltog i diskussionen har planeringsprocessen för planstommen inte varit tillräckligt interaktiv. Markägarna skulle ha önskat personliga samtal om förslagen i planstommens utkastskede, innan planen lades fram offentligt. I en kommentar påpekades att alla mål för de privata markägare vars projekt ingår i planlägningsprogrammet inte har beaktats i tillräcklig utsträckning i planstommen. Ur markägarnas synvinkel borde privata ägor och användningen av dem till exempel för jordbruk, skogsbruk och jakt beaktas bättre. I en åsikt konstaterades att man vid planeringen av Nickby bör ta fasta på att de områden som omger tätorten är landsbygd och att de används för landsbygdsbetonade ändamål.

I en del åsikter frågade man efter planstommens roll i planläggningen och beslutsfattandet. Kommunens planläggare betonade att planstommen inte är någon plan med rättsverkningar: utifrån planstommen kan inte planer genomföras, utan den är ett instrument för den övergripande planeringen av utvecklingsmålen för Nickby. Det här förefaller oklart för deltagarna och vissa ifrågasatte planeringspraxisen. Man befarar att

planstommen styr och binder framtida planeringslösningar utan tillräcklig växelverkan. I en del åsikter ansågs att planeringen av markanvändningen inte bör läggas fram för beslutsfattarna med hjälp av en plan som inte är en lagstadgad plan.

Även i fråga om kommunikationen hade markägarna önskat mer personlig information. De kommunikationskanaler som nu användes nådde inte ut till alla intressenter och markägarna upplevde att de som av en händelse fått vetskap om framläggandet av planen. Enligt kommunens planläggare har kommunikationen kring planstommen skett enligt samma förfaringssätt som andra översiktliga planer. I kommunikationen om omfattande planer används lokaltidningar, kommunens officiella kungörelser och sociala medier. Personliga kontakter är inte möjliga eftersom antalet intressenter är så stort.

I en åsikt togs även ställning till kommunens markpolitik och konstaterades att kommunen inte borde utarbeta planer på privata marker. Kommunen borde i första hand förvärva strategiskt belägna marker genom frivilliga affärer och till marknadspris.

I vissa åsikter önskades också att planmaterialet skulle vara mer överskådligt och lättläst. Det finns rikligt med material och därför är det svårt att få en helhetsbild av det. Enligt en åsikt borde större uppmärksamhet fästas vid de svenska översättningarna: språket flyter inte alla gånger. Därtill önskades att även bilagorna till planen skulle finnas på svenska. Inexaktheterna i planstommens framställningssätt medför oklarheter och därtill har ett antal detaljerade fel rapporterats.

Mer samverkan mellan invånarna och markägarna önskas särskilt i ett tidigt skede av planeringen. En deltagare konstaterade att en genomförbar plan kan åstadkommas endast via en öppen dialog. En annan deltagare ansåg det problematiskt att nya synvinklar kommer fram i det skede när planförslaget redan har utarbetats. Det antogs att planeringen kommer att dra ut på tiden av den anledningen. I åsikterna nämndes också att Sibbo genom att lyssna på invånarna nu kan profilera sig som en invånarcentrerad kommun och därigenom öka de nuvarande invånarnas trivsel och välbefinnande.

Även om de digitala kanalerna för deltagande fått beröm önskade man också traditionella, fysiska möten. Många betonade behovet av öppen diskussion och möjligheter att framföra åsikter. Det är också viktigt att ge ut information och göra reklam för evenemangen i flera kanaler. Att åsikterna ger resultat är av största vikt just nu eftersom många upplever att de inte blivit hörda under processen. I en åsikt framfördes önskemål om att man i planerna ska redogöra närmare för hur åsikter har påverkat planeringen.

I en kommentar nämndes också att responsen har splittrats på olika kanaler. Exempelvis i Nickbygruppen på Facebook har planerna diskuterats och insändare har publicerats i de lokala tidningarna (t.ex. Östnyland 22.1.2021, HBL 16.1.2021, Sipoon Sanomat 11.2.). Den så kallade officiella responsen har samlats in med olika medel och därtill har synpunkter lagts fram på ett webinarium. Den här rapporten samlar och sammanfattar de synpunkter som framfördes i kartenkäten, i diskussionen på [dinasiikt.fi](https://dinasiikt.fi) samt i de skriftliga åsikter som lämnades in till kommunens registratur. Allt kan inte tas med i sammanfattningen men syften med rapporten har varit att så bra som möjligt beskriva de olika synvinklarna och motiveringarna till dem.

Många önskade att man ska ta time out i detaljplanen för Nickby gårds centrum och fundera på alternativa lösningar. I en del åsikter önskade man att kommunen vore beredd att göra stora omarbetningar av planen. Vissa önskar att planeringen av planstommen för Nickby ska börjas om från rent bord. I en del åsikter ansågs det viktigt att planstommen utarbetas färdigt före detaljplanen för Nickby gård. Man önskade också noggrannare utvärdering av kvaliteten på utredningar som beställts som konsultarbete. För utredningar av det här slaget föreslås i en åsikt att man tillämpar ett slags förfarande för jämförande utvärdering.

Det politiska beslutsfattandets roll behandlades i några kommentarer och åsikter, och man hoppas att fullmäktigeledamöterna deltar i eget namn i den offentliga debatten om planeringen.

### **3.4 Effekterna av coronapandemin**

Coronapandemins effekter för människornas värderingar och hur människorna prioriterar olika saker togs upp i flera åsikter. I en kommentar nämndes att även kommunen borde kunna anpassa sig smidigt till den nya situationen och göra en omprövning av den med sikte på framtiden. Därtill nämndes att t.ex. arbetsformerna har förändrats (distansarbete) och hur det påverkar behovet att färdas (behovet av en tågförbindelse). Konsekvenserna bedömdes också påverka önskemålen om bostäder, t.ex. så att närmotionsplatser får en större betydelse. Naturupplevelsen nämns som en faktor som sänker stressnivån och främjar det allmänna välbefinnandet.