



Fullmäktige 05.06.2023

NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande

95/10.02.03/2019

MARKSEKT § 92

Markanvändningssektionen 9.12.2020

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sibbo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 30.4.2020. Nickby gård har sedan 1980-talet varit den främsta utvidgningsriktningen för Nickby tätortscentrum. Detaljplanen för Nickby gårds centrum (NG8) är ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de närmaste åren. Planarbetet har inletts med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram för åren 2019–2023. De planstommar som utarbetats för detaljplanen godkändes 2009 och 2015.

I början av planeringsprocessen har man dragit fördel av respons som samlats in tidigare bland invånarna. En omfattande invånarenkät om användningen och byggandet av planområdet genomfördes som underlag för planstommearbetet Nickby gård III i slutet av 2008. Respons togs också emot om uppdateringen av planstommen år 2014. Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades 47 åsikter under framläggningstiden. I responsen framhövdes oron för kontinuiteten i rekreatjonsbruket: rekreatjonsvärdena togs upp i cirka 80 % av åsikterna.

Planarbetets mål

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett grönt, småstadslikt bostadsområde i norra delen av Nickby i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 så att dagens tätortscentrum utvidgas till norra sidan av banan. Målet är att möjliggöra mångsidigt byggande från flervåningshus till småhus, närservice för området samt att bevara och utveckla grön- och rekreatjonsområdena. Detaljplanen bidrar till uppnåendet av målet om att öka antalet invånare i Nickby till 10 000, vilket förutsätts för att persontågstrafiken ska kunna inledas på Nickby–Kervo-banan. Tågstationsområdet behandlas i en egen detaljplan, men avsikten är att planera Nickby gårds centrum som ett mångsidigt bostads- och serviceområde som stöder sig starkt på tågstationen.

Planprocessens skede

Ett utkast till detaljplan har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

Planutkastets struktur

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 2015) ger utgångspunkterna för detaljplanen, men jämfört med planstommen har ändringar gjorts i de mer detaljerade lösningarna. Från planstommen har man tagit anslutningspunkterna till det nuvarande gatunätet samt principen för dagvattenvägarna. På basis av den respons som lämnats in har ändringar gjorts i de områden som ska byggas för att skona de mest värdefulla områdena. Största skillnaden jämfört med planstommen är att



Fullmäktige 05.06.2023

områdesstrukturen har gjorts mer "Nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen: ett gatunät som följer en rutplan och raka men samtidigt smala och trivsamma gator är typiska för Nickby.

Målet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsam småstad – "en 20-talsplan för 20-talet" – och ett särpräglad bostadsområde som stöder sig på Nickby centrum. I planen bildas tydliga gränser mellan den byggda miljön och friluftsområdena. En stark identitet uppkommer för varje delområde.

Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreatiomsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen. Norrskogen, som ligger på norra sidan av planområdet, bevaras som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.

Området med byggnaderna vid Nickby gård planeras för service, och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning, och i detaljplanen har gårdens område fått en bestämmelse som styr bevarandet av miljön.

I södra och mellersta delen av området finns ett område för flervåningshus, som gränsar dels till en skogsklädd kulle, dels till centralparksaxeln. Höjden på husen är i huvudsak 4 våningar. Intill flervåningshusen finns också byggnader i två våningar. Områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, finns längs huvudgatan, som leder mot norr, samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar. Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt bostadsområde som påminner om gamla finländska trästäder. Detta uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små tomter. Gårdsplanerna kantas av gårdsbyggnader, som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov. I området planeras dessutom områden för små egnahemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken motsvarar en höghustvåa.

Planeringsområdet omfattar cirka 86 hektar. Den preliminära byggrätten uppgår till cirka 184 000 m²vy, varav 18 000 m²vy har reserverats för allmänna byggnader, främst ett skolcentrum. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är $e = 0,21$ när man beaktar de vidsträckta rekreatiomsområdena som ingår i detaljplanen. Kvarteren för flervåningshus anvisas cirka 74 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 4,2 ha av den totala arealen. Kvarteren för bostäder av radhus typ anvisas cirka 49 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 8,9 ha av den totala arealen. Kvarteren för egnahemshus anvisas cirka 43 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 11,6 ha av den totala arealen. Parker och andra grönområden utgör cirka 38,7 ha, dvs. cirka 45 % av planområdets areal. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 3 000 nya invånare.



Fullmäktige 05.06.2023

Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Hälsoskyddet i Borgå stad
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf
- Sibbo egnahemshusförening rf

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Bilagor

Bilaga 1/92 § MARKSEKT: Detaljplaneutkast, karta och planbestämmelser

Bilaga 2/92 § MARKSEKT: Detaljplaneutkast, beskrivning

Bilaga 3/92 § MARKSEKT: Detaljplaneutkast, illustration

Bilaga 4/92 § MARKSEKT: Detaljplaneutkast, bilagor till beskrivningen

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begär nödvändiga utlåtanden.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Hänvisandes till 28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen anmälde Henrik Möller jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.



Fullmäktige 05.06.2023

Bilaga 2/308 § KST: Detaljplaneutkast, beskrivning
Bilaga 3/308 § KST: Detaljplaneutkast, illustration
Bilaga 4/308 § KST: Detaljplaneutkast, bilagor till beskrivningen

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 6

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sibbo.fi

Planprocessens skede

Utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum var offentligt framlagt under tiden 15.1–15.2.2021. Under framläggningstiden samlades respons om planprojektet av kommuninvånarna med tre olika metoder. Det var möjligt att kommentera planerna med en kartenkät som genomfördes med verktyget Maptionnaire och i en diskussion i webbtjänsten Dinåsikt.fi. Dessutom kunde officiella åsikter inlämnas till kommunens registratur. Planmaterialet presenterades också vid ett webinarium 3.2.2021.

Kommentarerna i diskussionerna och de skriftliga åsikterna och anmärkningarna analyserades enligt metoder inom kvalitativ innehållsanalys och sammanställdes tillsammans med analysen av kartresponserna till en rapport som finns som bilaga till planbeskrivningen. Rapporten och planläggarens svar på de vanligaste frågorna i responsen publicerades på planens webbsida 10.6.2021. En längre bemötanderapport publiceras i anslutning till planförslaget och finns som bilaga till planbeskrivningen.

17 utlåtanden lämnades in om planutkastet. Sammanfattningar av utlåtandena och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen.

Med anledning av responsen har flera ändringar gjorts i planen som väsentligt ändrar dess utseende och utvecklar dess struktur. De väsentligaste ändringarna är följande:

- Planområdet har utvidgats västerut, och runt dalen längs Gretasbäcken anläggs ett nytt två kilometer långt skidspår i det öppna åkerlandskapet där terrängen är lättframkomlig. Detta spår ersätter den nuvarande tvåkilometersrundan som kommer att tas bort.



Fullmäktige 05.06.2023

- Bostadskvarter har tagits bort i rekreationsskogen i områdets nordvästra hörn och rekreationsskogen har utvidgats, cirka 2 ha skog bevaras ytterligare. Därmed minskar det totala antalet tomter för egnahemshus en aning, trots att ett antal nya har kommit till på andra håll där radhustomter har ändrats till tomter för egnahemshus. Byggandet koncentreras alltmer till åkrarna. Rekreativsvärdet i friluftsområdets skogar vid Nickby gård bevaras och utvecklas, och samtidigt tillkommer nya friluftsleder.
- En fjärdedel av kvarteren för flervåningshus har ändrats till radhuskvarter, dvs. antalet flervåningshus har minskats.
- Höjden på flervåningshusen har sänkts genom en bestämmelse om att den högsta våningen ska vara en vindsvåning: I praktiken gör detta att flervåningshusen blir ungefär en våning lägre utan att man behöver pruta på byggrätten i samma mån. Det ger också husen en lättare framtoning i gatulandskapet och ger mera ljus till gatuområden och kvarter. Framför allt skapas en ny trädgårdsstad med åstak som passar in i den gamla herrgårdsmiljön.
- Ett kvarter framför herrgården har tagits bort och andra kvarter har flyttats längre bort. På det sättet går det en öppen parkförbindelse från Nickby gårds huvudbyggnad till centralparksaxeln i detaljplanen.
- Daghembyggnaden har flyttats till en ny plats bredvid den gamla smedjan vid herrgården.
- Beteckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda områdets natur- och landskapsvärden.

I kapitel 4.5.2 i planbeskrivningen redogörs närmare för ändringarna.

På det hela taget har man bedömt att antalet invånare på grund av ändringarna i planförslaget minskar med cirka 400, från 3 300 i planutkastet till 2 900 i planförslaget. Minskningen uttryckt i våningsyta är cirka 18 000 m²vy. Ändringen möjliggör en lägre, mera småskalig struktur, och samtidigt äventyras bl.a. inte planekonomin och KeNi-banans invånarmålsättning.

Planbeskrivningen har kompletterats och nya utredningar har blivit klara: en utredning om parkeringslösningar, en utredning om affärslokaler och arkeologiska tilläggsutredningar. Planeringen av kommunaltekniken i området har fortskridit parallellt med utarbetandet av planförslaget. Byggkvaliteten säkerställs med byggsättsanvisningar. Ett förslag till anvisningar har färdigställts.

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen.

Planförslagets struktur

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 2015) ger utgångspunkterna för detaljplanen, men jämfört med planstommen har



Fullmäktige 05.06.2023

ändringar gjorts i de mer detaljerade lösningarna. Från planstommen har man tagit anslutningspunkterna till det nuvarande gatunätet samt principen för dagvattenvägarna. På basis av den respons som lämnats in har ändringar gjorts i de områden som ska byggas för att skona de mest värdefulla områdena. Största skillnaden jämfört med planstommen är att områdesstrukturen har gjorts mer "Nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen: ett gatunät som följer en rutplan och raka men samtidigt smala och trivsamma gator är typiska för Nickby.

Målet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsam, trädgårdslig småstad – "en 20-talsplan för 20-talet" – och ett särpräglad bostadsområde som stöder sig på Nickby centrum. I planen bildas tydliga gränser mellan den byggda miljön och friluftsområdena. En stark identitet uppkommer för varje delområde.

Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreatiomsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen. Norrskogen, som ligger på norra sidan av planområdet, bevaras som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.

Området med byggnaderna vid Nickby gård planeras för service, och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning, och i detaljplanen har gårdens område fått en bestämmelse som styr bevarandet av miljön.

I södra och mellersta delen av området finns ett område för flervåningshus, som gränsar dels till en skogsklädd kulle, dels till centralparksaxeln. Husen har 3–4 våningar + en vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också byggnader i två våningar. Områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, finns längs huvudgatan, som leder mot norr, samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar. Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt, småhusdominerat bostadsområde som påminner om gamla, finländska trästäder. Detta uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små tomter. Gårdsplanerna kantas av gårdsbyggnader som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov, till exempel rum för distansarbete, hobbyrum eller till och med en sidobostad. På detta sätt får tomterna en byggrätt på cirka 200 m²vy, som fungerar flexibelt för olika typer av familjebostäder. I området planeras dessutom områden för små egnahemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken motsvarar en höghustvåa.

Planeringsområdet omfattar cirka 89 hektar. Byggrätten i planeringsområdet uppgår till cirka 169 000 m²vy, varav 21 000 m²vy har reserverats för allmänna byggnader, främst ett skolcentrum. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är $e = 0,19$ när man beaktar de vidsträckta rekreatiomsområdena som ingår i



Fullmäktige 05.06.2023

detaljplanen. Kvarteren för flervåningshus anvisas cirka 53 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 4,2 ha av den totala arealen inklusive parkeringstomter. Kvarteren för bostäder av radhustyp anvisas cirka 54 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 9,0 ha av den totala arealen. Kvarteren för egnahemshus anvisas cirka 41 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 11,4 ha av den totala arealen. Parker och andra grönområden utgör cirka 43,1 ha, dvs. cirka 48 % av planområdets areal. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 2 900 nya invånare.

Bindande byggsättsanvisningar har utarbetats för området för att stöda byggandet av ett högklassigt och trivsamt centrumområde och för att skapa ett klassiskt, återhållsamt och trädgårdslikt utseende. Byggsättsanvisningarna har utarbetats i samarbete med byggnadstillsynen, och som en del av planmaterialet utögr de en bindande del för att säkerställa kvaliteten på byggandet i området.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om förslaget till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Hälsoskyddet i Borgå stad
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf
- If Sibbo-Vargarna rf
- För Sibbo rf.

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning om planförslaget där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen behandlar förslaget till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8 och föreslår behandlingen av detaljplaneförslaget till kommunstyrelsen. Detaljplaneförslaget bedöms också i terrängen med kommunstyrelsen och markanvändningssektionen. Härpå kan kommunstyrelsen lägga detaljplaneförslaget fram i enlighet med 65 § i



Fullmäktige 05.06.2023

markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen, och begära nödvändiga utlåtanden samt ge bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden enligt växelverkansrapporten.

Behandling

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag om bordläggningen och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Beslut

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-3 beslutade att bordlägga ärendet.

Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 28

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sibbo.fi

Planprocessens skede

Utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum var offentligt framlagt under tiden 15.1–15.2.2021. Under framläggningstiden samlades respons om planprojektet av kommuninvånarna med tre olika metoder. Det var möjligt att kommentera planerna med en kartenkät som genomfördes med verktyget Maptionnaire och i en diskussion i webbtjänsten Dinåsikt.fi. Dessutom kunde officiella åsikter inlämnas till kommunens registratur. Planmaterialet presenterades också vid ett webinarium 3.2.2021.

Kommentarerna i diskussionerna och de skriftliga åsikterna och anmärkningarna analyserades enligt metoder inom kvalitativ innehållsanalys och sammanställdes tillsammans med analysen av kartresponserna till en rapport som finns som bilaga till planbeskrivningen. Rapporten och planläggarens svar på de vanligaste frågorna i responsen publicerades på planens webbsida 10.6.2021. En längre bemötanderapport publiceras i anslutning till planförslaget och finns som bilaga till planbeskrivningen.



Fullmäktige 05.06.2023

17 utlåtanden lämnades in om planutkastet. Sammanfattningar av utlåtandena och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen.

Med anledning av responsen har flera ändringar gjorts i planen som väsentligt ändrar dess utseende och utvecklar dess struktur. De väsentligaste ändringarna är följande:

- Planområdet har utvidgats västerut, och runt dalen längs Gretasbäcken anläggs ett nytt två kilometer långt skidspår i det öppna åkerlandskapet där terrängen är lättframkomlig. Detta spår ersätter den nuvarande tvåkilometersrundan som kommer att tas bort.
- Bostadskvarter har tagits bort i rekreationsskogen i områdets nordvästra hörn och rekreationsskogen har utvidgats, cirka 2 ha skog bevaras ytterligare. Därmed minskar det totala antalet tomter för egnahemshus en aning, trots att ett antal nya har kommit till på andra håll där radhustomter har ändrats till tomter för egnahemshus. Byggandet koncentreras alltmer till åkrarna. Rekreativsvärdet i friluftsområdets skogar vid Nickby gård bevaras och utvecklas, och samtidigt tillkommer nya friluftsleder.
- En fjärdedel av kvarteren för flervåningshus har ändrats till radhuskvarter, dvs. antalet flervåningshus har minskats.
- Höjden på flervåningshusen har sänkts genom en bestämmelse om att den högsta våningen ska vara en vindsvåning: I praktiken gör detta att flervåningshusen blir ungefär en våning lägre utan att man behöver pruta på byggrätten i samma mån. Det ger också husen en lättare framtoning i gatulandskapet och ger mera ljus till gatuområden och kvarter. Framför allt skapas en ny trädgårdsstad med åstak som passar in i den gamla herrgårdsmiljön.
- Ett kvarter framför herrgården har tagits bort och andra kvarter har flyttats längre bort. På det sättet går det en öppen parkförbindelse från Nickby gårds huvudbyggnad till centralparksaxeln i detaljplanen.
- Daghemsbyggnaden har flyttats till en ny plats bredvid den gamla smedjan vid herrgården.
- Beteckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda områdets natur- och landskapsvärden.

I kapitel 4.5.2 i planbeskrivningen redogörs närmare för ändringarna.

På det hela taget har man bedömt att antalet invånare på grund av ändringarna i planförslaget minskar med cirka 400, från 3 300 i planutkastet till 2 900 i planförslaget. Minskningen uttryckt i våningsyta är cirka 18 000 m²vy. Ändringen möjliggör en lägre, mera småskalig struktur, och samtidigt äventyras bl.a. inte planekonomin och KeNi-banans invånarmålsättning.



Fullmäktige 05.06.2023

Planbeskrivningen har kompletterats och nya utredningar har blivit klara: en utredning om parkeringslösningar, en utredning om affärslokaler och arkeologiska tilläggsutredningar. Planeringen av kommunaltekniken i området har fortskridit parallellt med utarbetandet av planförslaget. Byggkvaliteten säkerställs med byggsättsanvisningar. Ett förslag till anvisningar har färdigställts.

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen.

Planförslagets struktur

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 2015) ger utgångspunkterna för detaljplanen, men jämfört med planstommen har ändringar gjorts i de mer detaljerade lösningarna. Från planstommen har man tagit anslutningspunkterna till det nuvarande gatunätet samt principen för dagvattenvägarna. På basis av den respons som lämnats in har ändringar gjorts i de områden som ska byggas för att skona de mest värdefulla områdena. Största skillnaden jämfört med planstommen är att områdesstrukturen har gjorts mer "Nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen: ett gatunät som följer en rutplan och raka men samtidigt smala och trivsamma gator är typiska för Nickby.

Målet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsam, trädgårdslig småstad – "en 20-talsplan för 20-talet" – och ett särpräglat bostadsområde som stöder sig på Nickby centrum. I planen bildas tydliga gränser mellan den byggda miljön och friluftsområdena. En stark identitet uppkommer för varje delområde.

Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreatiomsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen. Norrskogen, som ligger på norra sidan av planområdet, bevaras som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.

Området med byggnaderna vid Nickby gård planeras för service, och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning, och i detaljplanen har gårdens område fått en bestämmelse som styr bevarandet av miljön.

I södra och mellersta delen av området finns ett område för flervåningshus, som gränsar dels till en skogsklädd kulle, dels till centralparksaxeln. Husen har 3–4 våningar + en vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också byggnader i två våningar. Områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, finns längs huvudgatan, som leder mot norr, samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar. Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt, småhusdominerat bostadsområde som påminner om gamla, finländska trästäder. Detta uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små



Fullmäktige 05.06.2023

tomter. Gårdsplanerna kantas av gårdsbyggnader som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov, till exempel rum för distansarbete, hobbyrum eller till och med en sidobostad. På detta sätt får tomterna en byggrätt på cirka 200 m²vy, som fungerar flexibelt för olika typer av familjebostäder. I området planeras dessutom områden för små egnahemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken motsvarar en höghustvåa.

Planeringsområdet omfattar cirka 89 hektar. Byggrätten i planeringsområdet uppgår till cirka 169 000 m²vy, varav 21 000 m²vy har reserverats för allmänna byggnader, främst ett skolcentrum. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är $e = 0,19$ när man beaktar de vidsträckta rekreatiomsområdena som ingår i detaljplanen. Kvarteren för flervåningshus anvisas cirka 53 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 4,2 ha av den totala arealen inklusive parkeringstomter. Kvarteren för bostäder av radhustyp anvisas cirka 54 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 9,0 ha av den totala arealen. Kvarteren för egnahemshus anvisas cirka 41 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 11,4 ha av den totala arealen. Parker och andra grönområden utgör cirka 43,1 ha, dvs. cirka 48 % av planområdets areal. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 2 900 nya invånare.

Bindande byggsättsanvisningar har utarbetats för området för att stöda byggandet av ett högklassigt och trivsamt centrumområde och för att skapa ett klassiskt, återhållsamt och trädgårdslikt utseende. Byggsättsanvisningarna har utarbetats i samarbete med byggnadstillsynen, och som en del av planmaterialet utögr de en bindande del för att säkerställa kvaliteten på byggandet i området.

Hur de regionala och strategiska målen uppfylls i planförslaget

I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas området för detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring som ett område för centrumfunktioner (C) och ett område för tätortfunktioner (A), och detaljplanen följer såväl bestämmelserna i generalplanen som planeringsbestämmelserna i landskapsplanen för Nyland 2050, som är en plan med rättsverkan. Detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring följer den gällande strategin för Sibbo 2018–2021, som har godkänts av fullmäktige. Detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring är i linje med fullmäktiges beslut: Fullmäktige i Sibbo beslutade 5.10.2020 att för Sibbo kommuns del godkänna MBT-avtalet mellan finska staten och Helsingforsregionens kommuner för åren 2020–2031: Sibbo har färdigheter att bygga ut Nickby och Tallmo centrum så att banprojektet kan förverkligas. Bland statens övriga åtgärder, som är viktiga med tanke på fullföljandet av avtalet, är utarbetandet av en riksomfattande trafiksystemplan för åren 2021–2032. Under åren 2024–2031 beaktar trafiksystemplanen projektet med att inleda persontrafik på Kervo–Nickby-banan som ur strategisk synvinkel är mycket viktigt för Sibbo. Järnvägsförbindelsen Kervo–Nickby presenterades i mars 2022 i utkastet till MBT:s investeringsprogram 2024–2035 för åren 2028–2031.



Fullmäktige 05.06.2023

Detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring skapar förutsättningar för att utveckla Nickby centrum så att järnvägsprojektet kan förverkligas inom den ovan nämnda tidsramen fram till 2031. Detta detaljplaneförslag möjliggör en tillräcklig befolkningstillväxt inom en radie på 1 km från stationen inom den ovan nämnda tidsramen. Detaljplanen och detaljplaneändringen, med sin befolkning och sina affärslokaler, stöder förutsättningarna för näringslivet och tillgången till service. Detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring möjliggör också en positiv planeekonomi i fråga om samhällsbyggande (inkomsterna större än utgifterna) samt tomtförsäljningsinkomster på cirka 10 miljoner euro efter utgifter. Dessutom kommer detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring att möjliggöra ett ARA-infrastrukturbidrag på cirka 3,5 miljoner euro för byggandet av kommunalteknik i området.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om förslaget till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Hälsoskyddet i Borgå stad
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf
- If Sibbo-Vargarna rf
- För Sibbo rf.

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning om planförslaget där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att nödvändiga utlåtanden ska begäras om planförslaget



Fullmäktige 05.06.2023

och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Behandling

Clara Lindqvists motförslag

Clara Lindqvist föreslog att markanvändningssektionen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Kicka Lindroos understödde Clara Lindqvists förslag.

Rasmus Lindroos föreslog avslag av ärendet.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ritva Tarvainens motförslag

Att tillväxten är stark och hållbar har varit en del av Sibbos strategi. En stark och hållbar tillväxt gör det bland annat möjligt att förbättra de tjänster som invånarna så väl behöver. Tillväxten måste dock vara sådan att den samtidigt stärker goda skatteintäkter, inte ökar de sociala problemen och bevarar Sibbos särdrag och naturmiljö.

Ändringsförslag:

Planen NG8 remitteras för ny beredning och ska innehålla följande:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus



Fullmäktige 05.06.2023

5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

1. Man gör en mer noggrann, detaljerad undersökning av potentiella höghus- och andra planläggningslösningar i Nickbyområdet. Även tidtabellerna preciseras. Även privata områden omfattas av undersökningen. På så sätt vet vi om det är möjligt att uppfylla de skyldigheter som MBT- och KeNi-planerna ställer för oss.

2. När grupperna har nått en överenskommelse kommer markanvändningssektionen att ge tydliga instruktioner för ett snabbt beredningsarbete. I det här förslaget kommer Nickby fortfarande att växa och bli mer attraktivt. Intäkterna från tomtförsäljningen kommer att minska med 1 875–2 125 miljoner euro (2 650 invånare jämfört med 2 900), men den motsvarande ökningen av antalet egnahemshus och därmed förändringen av befolkningsprofilen kommer att leda till en förbättring av de kommunala skatteintäkterna och en bättre hantering av sociala problem på längre sikt.

Tillväxten i Nickby är viktig för att tillhandahålla kommersiella tjänster och t.ex. en simhall.

Juhani Rantala understödde Ritva Tarvainens förslag.

Ordföranden konstaterade att två understödda motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder Clara Lindqvists förslag och "nej" de som understöder Ritva Tarvainens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Clara Lindqvists förslag, "ja" (3 st.): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvainens motförslag, "nej" (2 st.): Ritva Tarvainen och Juhani Rantala

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att Clara Lindqvists motförslag vann med rösterna 3–2.

Ordföranden konstaterade att det motförslag som vann i omröstningen om ärendet ställs mot ordförandens förslag och att omröstning därför var påkallad.

Omröstning:

Föredragarens förslag, "ja" (2 st.): Juhani Rantala och Ritva Tarvainen

Clara Lindqvists motförslag, "nej" – 3 röster: Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 3–2 beslutat godkänna motförslaget.



Fullmäktige 05.06.2023

Beslut

Markanvändningssektion beslutade att återremitera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Pirjo Siren anmälde en skriftlig avvikande mening.
Rasmus Lindroos anmälde en skriftlig avvikande mening.
Juhani Rantala anmälde en skriftlig avvikande mening.

De avvikande meningarna bifogas till protokollet.

Kommunstyrelsen 11.04.2022 § 135

Kommundirektören beslutade 25.3.2022 § 12 att utnyttja sin övertagningsrätt beträffande markanvändningssektionen beslut 16.3.2022 § 28, NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, planförslag.

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande motiveringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

Behandling

Micaela Röman föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande motiveringar:



Fullmäktige 05.06.2023

"Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden."

Tom Sundbäck understödde Micaela Römans förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett annat understött förslag om återremitterning med olika motiveringar och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Micaela Römans förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag, "ja" – 6 röster: Tommi Hänninen, Marja Manninen-Ollberg, Sini-Pilvi Saarnio, Antti Skogster, Tuomas Alaterä, Tapio Virtanen

Micaela Römans förslag, "nej" – 5 röster: Clara Lindqvist, Jenni Lastuvuori, Micaela Röman, Tom Sundbäck, Kaj Lindqvist

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 6–5.

Beslut

Kommunstyrelsen remitterade ärendet för ny beredning med följande motiveringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.



Fullmäktige 05.06.2023

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sibbo.fi

Planprocessens skede

Planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 20.1.2022 och 16.3.2022 samt i kommunstyrelsen 11.4.2022. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera planen för ny beredning.

Utgående från kommunstyrelsens beslut har ett nytt planförslag utarbetats som utöver de tidigare ändringarna även tar hänsyn till kommunstyrelsens beslut. Det nya planförslaget har cirka 2 600 invånare, varav cirka 500 bor i flervåningshus. Antalet affärslokaler är oförändrat. Ungefär en tredjedel av tomterna för små egnahemshus (minihus) har ändrats till egnahemshus och kvarter för flervåningshus har ändrats till kvarter för småhus. Ändringarna beskrivs noggrannare i planbeskrivningen.

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen.

Planförslagets struktur

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 2015) ger utgångspunkterna för detaljplanen, men jämfört med planstommen har ändringar gjorts i de mer detaljerade lösningarna. Från planstommen har man tagit anslutningspunkterna till det nuvarande gatunätet samt principen för dagvattenvägarna. På basis av den respons som lämnats in har ändringar gjorts i de områden som ska byggas för att skona de mest värdefulla områdena. Största skillnaden jämfört med planstommen är att områdesstrukturen har gjorts mer "Nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen: ett gatunät som följer en rutplan och raka men samtidigt smala och trivsamma gator är typiska för Nickby.

Målet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsamt, trädgårdslig småstad – "en 20-talsplan för 20-talet" – och ett särpräglad bostadsområde som stöder sig på Nickby centrum. I planen bildas tydliga gränser mellan den byggda miljön och friluftsområdena. En stark identitet uppkommer för varje delområde.

Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreativsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen. Norrskogen, som ligger på norra sidan av planområdet, bevaras som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.

Området med byggnaderna vid Nickby gård planeras för service, och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning, och i detaljplanen har gårdens område fått en bestämmelse som styr bevarandet av miljön.



Fullmäktige 05.06.2023

I södra och mellersta delen av planområdet finns ett område som planerats kring kvartersgårdar med både flervåningshus längs huvudgatan söderut och radhus. Höjden på flervåningshusen är 3–4 våningar + vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också tvåvåningsbyggnader. Här planeras vidare ett torg. Till byggnaderna intill torget förläggs en dagligvarubutik och några andra affärslokaler. Torget fungerar som en mittpunkt i korsningen av huvudgatorna. Utöver detta område finns det områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, längs huvudgatan som leder mot norr samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar. I mitten av planområdet finns också kvarter för kopplade småhus. Dessa består till största delen av parhus som sammankopplas med ett biltak. De kan förverkligas i bolagsform. Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt, småhusdominerat bostadsområde som påminner om gamla, finländska trästäder. Detta uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små tomter. Gårdsplanerna kantas av gårdsbyggnader som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov, till exempel rum för distansarbete, hobbyrum eller till och med en sidobostad. I gårdsbyggnaderna kan det också vara möjligt att placera lokaler för hemmaföretag som driver verksamhet i området, t.ex. för en frisersalong eller bokföringsbyrå. På detta sätt får tomterna en byggrätt på cirka 200 m²vy, som fungerar flexibelt för olika typer av familjebostäder. I området planeras dessutom områden för små egnahemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken motsvarar en höghustvåa.

Planeringsområdet omfattar cirka 89 hektar. Byggrätten i planeringsområdet uppgår till cirka 148 000 m²vy, varav 8 000 m²vy har reserverats för allmänna byggnader. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är $e = 0,17$ när man beaktar de vidsträckta rekreationsområdena som ingår i detaljplanen. Kvarteren för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus anvisas cirka 87 000 m²vy varav den totala byggrätten och cirka 11,5 ha av den totala arealen. Våningshusens andel är cirka 26 000 m²vy. Kvarteren för egnahemshus anvisas cirka 38 000 m²vy av den totala byggrätten och cirka 10,8 ha av den totala arealen. Kvarteren för småhus anvisas cirka 10 000 m²vy och cirka 2,1 ha av den totala arealen. Parker och andra grönområden utgör cirka 44,3 ha, dvs. cirka 50 % av planområdets areal. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 2 600 nya invånare.

Bindande byggsättsanvisningar har utarbetats för området för att stöda byggandet av ett högklassigt och trivsamt centrumområde och för att skapa ett klassiskt, återhållsamt och trädgårdslikt utseende. Byggsättsanvisningarna har utarbetats i samarbete med byggnadstillsynen, och som en del av planmaterialet utögr de en bindande del för att säkerställa kvaliteten på byggandet i området.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om förslaget till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:



Fullmäktige 05.06.2023

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf
- If Sibbo-Vargarna rf
- För Sibbo rf.

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning om planförslaget där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

SFP och RN lämnade ställningstagandena i bilagorna 7 och 8

Kommunstyrelsen 12.09.2022 § 288

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Vidare ska behövliga utlåtanden begäras om planförslaget och bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ges enligt växelverkansrapporten.



Fullmäktige 05.06.2023

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Fullmäktige 05.06.2023 § 57

26/10.02.03/2021

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sibbo.fi

Planprocessens skede

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 29.9–31.10.2022.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: Digita Oy, NTM-centralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), If Sibbo-Vargarna rf, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å rf, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Miljöhälsosektionen i Borgå stad, Sibbo Energi Ab, Sibbo ungdomsfullmäktige, Sibbo byggnadstradition rf, Byggnadstillsynsmyndigheten i Sibbo kommun, Rådet för personer med funktionsnedsättning i Sibbo, Miljövårdsmyndigheten i Sibbo kommun, Nylands förbund, Trafikledsverket.

Utlåtanden gavs av Digita Oy, NTM-centralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), If Sibbo-Vargarna rf, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å rf, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Miljöhälsosektionen i Borgå stad, Sibbo hembygdsförening r.f, Sibbo naturskyddare, Sibbo Energi Ab, Sibbo ungdomsfullmäktige, Sibbo byggnadstradition rf, Byggnadstillsynsmyndigheten i Sibbo kommun, Rådet för personer med funktionsnedsättning i Sibbo, Miljövårdsmyndigheten i Sibbo kommun, Nylands förbund, Trafikledsverket.

121 anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och svaren på dem har sammanställts i en responsrapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget, och detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Lösningen i detaljplanen som ska lämnas för godkännande är densamma som i planförslaget (daterat 31.8.2022).



Fullmäktige 05.06.2023

De väsentligaste ändringarna i planen utgående från responsen är följande:

- På basis av responsen om rekreationsområdet har fem egnahemstomter avlägsnats och sex tomter i utkanten av skogen förminskats för att utöka skogsområdet och skapa ytterligare utrymme mellan friluftsleden och tomterna. Byggnadsytorna har flyttats på så sätt att en allt större del av det ursprungliga trädbeståndet kan bevaras på tomterna i skogskanten. Genom ändringen utvidgas rekreationsområdet med cirka 0,5 ha och byggrätten minskar med 1 500 m²vy. Ändringsområdet och dess omgivning ägs av kommunen. Ändringen är liten, påverkar inte planens mål och ligger inom ramen för avrundningen av befolkningsmålet.
- På markägarens begäran har Nickby gårds gårdstun ändrats från "kvartersområde för servicebyggnader" till "kvartersområde för bostadshus med servicemöjlighet". Tack vare ändringen kan den nuvarande huvudbyggnaden även användas som bostadshus, som den ursprungligen var avsedd för. Sidobyggnaden hade redan tidigare anvisats separat för boende. Samtidigt har kvarterets gränser preciserats och det intilliggande området, som ägs av kommunen, ändrats till en park. Tidigare var denna plats ett parklikt område i anslutning till kvartersområdet för servicebyggnader, och ändringen förtydligar planens mål för detta område. På markägarens begäran har byggnadsytor som motsvarar den försvunna mejeribyggnaden och det kollapsade lusthuset lagts till på de gamla stengrunderna. Ändringen gör det möjligt att återställa delar av det historiska gårdstunet.
- Planbeteckningen för de delar som är belägna i naturskyddsområdet "luo-3" vid Ollbäcken, Gretasbäcken och Kvarnrännan har ändrats från "öppet dike" till "riktgivande bäck eller småvattenområde", som bättre återspeglar vattendragens naturtillstånd.
- En byggnadsyta för en avloppspumpstation i parken har lagts till i planen. Det är frågan om en underjordisk konstruktion.
- Bestämmelsen om den miljö som ska bevaras har kompletterats.
- Vibrationsbestämmelsen har preciserats och utökats utgående från myndighetsresponsen; maximinivåerna för vibration har fastställts och skyldigheten att i bygglovsstadiet utreda och åtgärda eventuella vibrationer från järnvägen har utökats till ett avstånd på cirka 300 meter från järnvägen.
- De riktgivande dagvattenlösningarna har ytterligare preciserats utgående från de senaste dagvattenberäkningarna. Bestämmelserna om dagvatten och grundvatten har kompletterats och preciserats utgående från utlåtandena.



Fullmäktige 05.06.2023

- För vissa kvarter har en bestämmelse införts om att kvarteren inte får tas i bruk förrän ett bullerräcke installerats vid järnvägen eller det på annat sätt kan påvisas att bullerrikvårderna inte överskrids.

Planbeskrivningen har kompletterats, och behovsprövningen av Natura-bedömningen, byggbarhetsutredningen och kulturmiljöutredningen av Nickby gård har kompletterats utgående från responsen.

I kapitel 4.5.3 i planbeskrivningen redogörs närmare för ändringarna.

Ändringarna ändrar inte planens helhetslösning utan de har antingen gjorts på begäran av markägarna, har en obetydlig inverkan eller är av teknisk natur och kräver inte att planen läggs fram på nytt.

Föredragande

Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Behandling

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Tanja Åkerfelt, Karl-Erik Oljemark

Beslut

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4–3 beslutat godkänna motförslaget.



Fullmäktige 05.06.2023

Föredragande

Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Tanja Åkerfelts motförslag

Tanja Åkerfelt föreslog att markanvändningssektionen beslutar remittera ärenden till ytterligare bearbetning med följande vägledning:

Följande ändringar görs i planen:

- Kvarteret 14044 mot Norrskogen stryks från planen. Motivering är att förstärka Norrskogen som friluftsområde. Samtidigt kan vägdragningen mot tomterna strykas.

Dessutom förutsätter vi följande:

- Till materialet bifogas en detaljerad beskrivning om planläggningsekonomi, varav framgår principerna för hur utgifter och inkomster uträknats.
- En detaljerad plan och tidtabell för förverkligande av de olika delområdena i området presenteras.
- Varje delområde som förverkligas kräver ett separat beslut där ekonomin och lönsamheten granskas.
- Innan arbetet med vägen till NG8 inleds måste man göra en plan för hur trafiken skall gå så skola och idrott kan fortgå i Lukkarin koulu, allaktivitetshallen och fotbollshallen både under områdets första vägbyggen och under förverkligandet av området. Planen måste förverkligas innan byggstarten. Detta är inte en del av NG8, men är en mycket viktig del att få igenom innan området förverkligas eftersom det byggs i tiotals år vid området.
- En kostnadskalkyl för infrastrukturen av stationsområdet i närheten av området NG8 ska utarbetas, och den ska omfatta alla lösningar gällande stationen och dess trafikförbindelser. Kostnadskalkylen ska utarbetas så snabbt som möjligt.

Karl-Erik Oljemark understödde Tanja Åkerfelts förslag.

Rasmus Lindroos föreslog återremitera ärendet för ny beredning.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ritva Tarvainens motförslag



Fullmäktige 05.06.2023

Ändringsförslag:

Följande ändringar görs i planen:

- Kvarteret 14044 mot Norrskogen stryks från planen. Motivering är att förstärka Norrskogen som friluftsområde. Samtidigt kan vägdragningen mot tomterna strykas.

Dessutom förutsätter vi följande:

- Till materialet bifogas en detaljerad beskrivning om planläggningsekonomi, varav framgår principerna för hur utgifter och inkomster uträknats.
- En detaljerad plan och tidtabell för förverkligande av de olika delområdena i området presenteras.
- Innan arbetet med vägen till NG8 inleds måste man göra en plan för hur trafiken skall gå så skola och idrott kan fortgå i Lukkarin koulu, allaktivitetshallen och fotbollshallen både under områdets första vägbyggen och under förverkligandet av området. Planen måste förverkligas innan byggstarten. Detta är inte en del av NG8, men är en mycket viktig del att få igenom innan området förverkligas eftersom det byggs i tiotals år vid området.
- En kostnadskalkyl för infrastrukturen av stationsområdet i närheten av området NG8 ska utarbetas, och den ska omfatta alla lösningar gällande stationen och dess trafikförbindelser. Kostnadskalkylen ska utarbetas så snabbt som möjligt.

Jarkko Sinda understödde Ritva Tarvainens förslag.

Kicka Lindroos föreslog avslag av ärendet.

Kicka Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ordföranden konstaterade att två understödda motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder Tanja Åkerfelts förslag och "nej" de som understöder Ritva Tarvainens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Tanja Åkerfelts förslag, "ja" (4 st.): Tanja Åkerfelt, Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvainens motförslag, "nej" (3 st.): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda och Juhani Rantala



Fullmäktige 05.06.2023

Ordföranden konstaterade att Tanja Åkerfelts motförslag vann med rösterna 4–3.

Ordföranden konstaterade att det motförslag som vann i omröstningen om ärendet ställs mot ordförandens förslag och att omröstning därför var påkallad.

Omröstning:

Föredragarens förslag, "ja" (0 st.)

Tanja Åkerfelts motförslag, "nej" – 6 röster: Tanja Åkerfelt, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Ritva Tarvainen och Juhani Rantala

Blank (1 st.): Rasmus Lindroos

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 6–0 beslutat godkänna motförslaget.

Beslut

Markanvändningssektionen med rösterna 6-0 beslutade godkänna motförslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

Rasmus Lindroos anmälde skriftliga avvikande mening.

Den avvikande mening bifogas till protokollet.

Kommunstyrelsen 29.05.2023 § 195

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen NG 8 och till den hörande byggsättsanvisning enligt markanvändningssektionens förslag.

Dessutom föreslår kommunstyrelsen att fullmäktige förutsätter att ett skilt beslut fattas för varje delområde av planen som förverkligas före byggarbetet inleds. Samtidigt förutsätter fullmäktige att sektorn för samhälle och miljö så snabbt som möjligt utarbetar en utredning och kostnadskalkyl över infrastrukturerna för järnvägsstationsområdet som planerats i närheten av planområdet. Dessutom förutsätter fullmäktige att



Fullmäktige 05.06.2023

de planer och utredningar som markanvändningssektionen förutsatt utarbetas i den tidtabell som markanvändningssektionen föreslagit.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Marketta Mattila föreslog att texten "fullmäktige förutsätter att ett skilt beslut fattas för varje delområde av planen som förverkligas före byggarbetet inleds" tas bort från beslutsförslaget.

Motförslaget understöddes inte, varvid det förföll.

Tom Sundbäck föreslog att ärendet förkastas.

Micaela Röman understödde Tom Sundbäcks förslag.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött förslag om att förkasta ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Tom Sundbäcks förslag om att förkasta ärendet röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag, "ja" – 9 röster: Juhani Rantala, Jenni Lastuvuori, Clara Lindqvist, Marja Manninen-Ollberg, Marketta Mattila, Antti Skogster, Ritva Tarvainen, Tapio Virtanen, Kaj Lindqvist

Tom Sundbäcks förslag, "nej" – 2 röster: Micaela Röman, Tom Sundbäck

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 9–2.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Fullmäktige 05.06.2023 / 08.06.2023 § 57

26/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen NG 8 Nickby gårds centrum och till den hörande byggsättsanvisning enligt markanvändningssektionens förslag.

Fullmäktige förutsätter att ett skilt beslut fattas för varje delområde av planen som förverkligas före byggarbetet inleds. Samtidigt förutsätter fullmäktige att sektorn för samhälle och miljö så snabbt som möjligt utarbetar en utredning och kostnads kalkyl över infrastrukturerna för järnvägsstationsområdet som planerats i närheten av planområdet. Dessutom förutsätter fullmäktige att de planer och utredningar som



Fullmäktige 05.06.2023

markanvändningssektionen förutsatt utarbetas i den tidtabell som markanvändningssektionen föreslagit.

Behandling

Kicka Lindroos föreslog att planen förkastas.

Martin Andersson understödde Kicka Lindroos förslag om förkastande.

Fullmäktige beslutade avbryta sammanträdet 5.6.2023 kl. 22 med hänvisning till bestämmelserna gällande arbetsdagans maximala längd och dygnsvila för tjänsteinnehavare och anställda. Sammanträdet fortsatte 8.6.2023 kl. 17.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött förslag om att förkasta ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder kommunstyrelsens förslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos förslag om att förkasta ärendet röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Kommunstyrelsens förslag, "ja" – 29 röster

Kicka Lindroos förslag om förkastande, "nej" – 14 röster

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsens förslag godkändes med rösterna 29–14.

Beslut

Fullmäktige godkände kommunstyrelsens förslag.

Charlotta Engblom, Monika Hämäläinen, Pauliina Räike, Rörelse Nus fullmäktigegrupp, Kicka Lindroos, Carola Juselius, Micaela Röman och Martin Andersson anmälde avvikande åsikt. Motiveringarna till avvikande åsikterna bifogas protokollet.

Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

20.6.2023

Katja Eloranta
förvaltningssekreterare



Fullmäktige 05.06.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 57

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas av

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), och
- kommunmedlemmar.

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföras besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i oriktig ordning,
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- beslutet annars strider mot lag.

Den som anför besvär ska presentera besvärsgrunderna för besvärsmyndigheten innan besvärstiden löper ut.

Besvärsmyndighet

Besvär anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Helsingfors förvaltningsdomstol flyttar till tillfälliga lokaler. Den nya adressen är från och med 27.12.2021 Sörnäsgatan 1, 00580 Helsingfors.

Postadress: Domstolarnas hus, Banbyggarvägen 5, 00520
HELSINGFORS fr.om. 29.5.2023
Sörnäsgatan 1, 00580 Helsingfors.



Fullmäktige 05.06.2023

Besöksadress: Domstolarnas hus, Banbyggarvägen 5, 00520
HELSINGFORS fr.om. 29.5.2023
Sörnäsgatan 1, 00580 Helsingfors.

E-postadress: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Faxnummer: 029 56 42079
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*)
- grunderna för yrkandena
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- det överklagade beslutet med besvärсанvisning,
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Sibbo kommuns registratur.



Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Fullmäktige 05.06.2023

Postadress: PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress: Klockarbackavägen 2
E-postadress: registrering(at)sibbo.fi
Faxnummer: +358 9 2353 6209
Telefonnummer: +358 9 23531

Registraturens öppethållningstider är måndag till torsdag kl. 8.00-16.00,
fredag kl. 8.00-14.00.