



Fullmäktige 17.03.2025

N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, godkännande

Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 55

Beredare: planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2023–2025 (kst 25.9.2023).

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 20.10.2023. Anhängiggörandet av planen meddelades på kommunens webbplats, i lokala tidningar (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla vid SibboInfo i Nickby. Under framläggningstiden lämnades in en åsikt där en invånare på området frågade vad som planeras för området och framförde sina önskningar för planeringen.

Som en del av beredningen av planen utarbetades en översiktsplan för Klockarvägen, i vilken gatuområdet revideras för att svara på den ökande trafikens behov och att säkerställa trafiksäkerheten.

Vid beredningen av detaljplanen fördes diskussioner med Östra Nylands välfärdsområde, Servicehuset Elsie, KAS bostäder Ab och Lukkarin koulu.

Planarbetets mål

Målet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av nya bostadsbyggnader i Nickby samt att granska trafikarrangemangen på området. På den befintliga radhustomten vid Klockarvägen, där ett av radhusen brann ner och revs, kommer det befintliga byggnadsbeståndet att ersättas med ett flervåningshus. Nya flervåningshus planeras också i Nickbyvägens korsning.

Gatuområdet vid Klockarvägen granskas utifrån en kommunal teknisk översiktsplan för att tillgodose den ökande trafikens behov och för att säkerställa trafiksäkerheten.

Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsostationen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen. Nya användningsändamål utreds för den före detta brandstationen.

Planens förhållande till kommunens strategiska mål

Enligt Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) är den årliga befolkningstillväxten cirka 500 nya invånare, vilket betyder på årsnivå cirka 25 000 m²vy nytt byggande. Kommunens planreserv utökas genom planläggning således att under fullmäktigeperioden 2022–2025



Fullmäktige 17.03.2025

skapas en ny planreserv för cirka 800 nya invånare per år och det eftersträfvade antalet kvadratmeter våningsyta är cirka 40 000 m²vy. Planreserven svarar för sin del också på de regionala målen för bostadsproduktionen som har uppställts i MBT-samarbetet mellan kommunerna i Helsingforsregionen och staten. I MBT-planen dras riktlinjer för styrning av kommunernas tillväxt i huvudsak till konkurrenskraftiga områden med tanke på kollektivtrafiken. Ett av de mest centrala målen i Sibbo kommuns strategi är att inleda persontågstrafiken mellan Kervo och Nickby och att påskynda utvecklingen av det växande området Nickby–Tallmo.

Planprocessens skede

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

Planutkastets struktur

Detaljplanens mellersta och södra delar bildar ett område med storskaliga byggnader. Området består av kvarter för offentliga byggnader: allaktivitetshallens konstruktioner ovan jord, institutsbyggnaden, seniorcentret, servicehuset samt social- och hälsostationen. På sydvästra sidan av dessa kvarter anvisas nya tomter för flervåningshus i kvarter 11034.

Byggnadsbeståndet i planens norra del är småskaligare. I kvarter 11020 finns egnahemshus och i kvarter 11025 finns servicebyggnader, såsom den före detta brandstationen och en veterinärstation. I kvarteret anvisas dessutom tre nya tomter för egnahemshus.

Planeringsområdet utgör cirka 11,8 ha och byggrätten uppgår till cirka 42 900 m²vy. För allmänna byggnader anvisas 25 650 vy-m² och för servicebyggnader 1 200 m²vy av den totala byggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är byggrätten 10 000 m²vy och på tomterna för egnahemshus 6 000 m²vy, varav 700 m²vy är ny byggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,30 och ek = 0,86, medan områdeseffektiviteten är ea = 0,36.

Två alternativa lösningar, A och B, har tagits fram för utkastet till detaljplanen. Alternativen skiljer sig i fråga om det nya kvarteret för flervåningshus; AK-tomterna i kvarter 11034 längs Nickbyvägen. Till övriga delar är alternativen till planutkast identiska.

I alternativ A föreslås fyra tomter längs Nickbyvägen för fyra flervåningshus i fyra våningar samt samhörande flyglar i två våningar. Parkering har ordnats delvis i parkeringsdäck i två våningar under byggnaderna. Parkeringsdäcken har delvis byggts in i sluttningen. På tomten längst västerut finns parkering på markplan.

I alternativ B föreslås två tomter längs Nickbyvägen för tre flervåningshus i fyra våningar. En av byggnaderna har en flygel i två våningar. Parkering har ordnats i två fristående parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsdäcken har delvis byggts in i sluttningen.



Fullmäktige 17.03.2025

Utlåtandegivarna

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Miljöhälsovården i Borgå stad
- Sibbo byggnadstradition rf
- Sibbo hembygdsförening rf

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

Föredragande

Samhällsdirektör Andersson Albert

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, plan N51 i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 27.11.2024 § 103

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

Planprocessens skede



Fullmäktige 17.03.2025

Planutkastet var framlagt 13.6–19.8.2024 och sju utlåtanden och en åsikt lämnades in om utkastet. Sammanfattningar av responsen och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen. Utgående från responsen och intern genomgång i kommunens sektorer har planbestämmelserna i planutkastet reviderats och en utredning om trafikbuller och en byggnadshistorisk utredning om seniorcentret utarbetats. Planbeteckningen för byggnaden Vävhuset ändrades till kvartersområde för servicebyggnader, vilket möjliggör både privat och kommunal verksamhet i byggnaden. Planbeteckningen för allaktivitetshallens parkeringsplats ändrades till allmänt parkeringsområde. Dessutom utarbetades byggsättsanvisningar och byggnadsytor och byggnadsrätter preciserades. Planbeskrivningen kompletterades.

Två alternativa lösningar, A och B, togs fram för utkastet till detaljplanen. Alternativ B valdes som grund för planförslaget. Parkeringslösningen i alternativ B bedömdes vara billigare och således lättare att genomföra. Dessutom är byggnaderna i alternativ B längre från seniorcentrets fönster och ger ett bättre skydd mot trafikbuller. I planresponsen togs inte ställning till alternativen.

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

Planförslagets struktur

Detaljplaneändringen möjliggör mångsidigt byggande i Nickby samt granskar trafikarrangemangen på området. Längs Nickbyvägen planeras nya flervåningshus och på den nuvarande radhustomten längs Klockarvägen ersätts det nerbrunna och rivna radhuset med ett flervåningshus. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsostationen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen. Nya användningsändmål utreds för den före detta brandstationen i Nickby.

Planeringsområdet utgör cirka 11,8 ha och byggrätten uppgår till cirka 41 400 m²vy. För allmänna byggnader anvisas 23 000 m²vy och för servicebyggnader 2 050 m²vy av den totala byggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är byggrätten 10 200 m²vy och på tomterna för egnahemshus 6 100 m²vy, varav 700 m²vy är ny byggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan $ek = 0,30$ och $ek = 0,88$, medan områdeseffektiviteten är $ea = 0,35$. Man uppskattar att planområdet får nya bostäder för cirka 200 invånare.

Bindande byggsättsanvisningar har utarbetats för området för att stödja byggandet av ett högklassigt och trivsamt centrumområde.

Konsekvenser för kommunekonomin

Enligt den kommunaltekniska översiktsplanen skulle kostnaderna för att förbättra

gatorna i planområdet, utan vattentjänster, kosta i sin helhet cirka 1,3 miljoner euro. Det är möjligt att bygga området i etapper t.ex. så att ändringarna på Nickbyvägen görs först när byggandet av tomterna längs den inleds. Ombyggnaden av Klockarvägen till en matargata kostar cirka



Fullmäktige 17.03.2025

700 000 euro, ändringarna på gång- och cykelleden längs Nickbyvägen cirka 300 000 euro och ändringarna på Jussasvägen inklusive förbättrade gångförbindelser och öppna platser cirka 300 000 euro.

Kommunens tomtförsäljninginkomster på området uppskattas till cirka 1,8 miljoner euro. I summan har inte medräknats en eventuell försäljning av byggnader som nu är i kommunens användning, t.ex. försäljning av den före detta brandstationen. Inkomsternas och infrastrukturbyggandets differens finansieras med det servicebyggande som de nya invånarna behöver antingen i detaljplaneområdet eller på annat håll i Nickby.

Utlåtandegivarna

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

- NTM-centralen i Nyland
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Miljöhälsovården i Borgå stad

Föredragande

Planläggningschef Roselius Eric

Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken 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.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 16.12.2024 § 350

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael



Fullmäktige 17.03.2025

Förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken 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.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Behandling

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 19

Beredare: Planlägningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Planprocessens skede

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 20.12.2024–28.1.2025.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå stads miljöhälsosektion, Sibbo Energi Ab, byggnadstillsynsmyndigheten och miljöförvaldsmyndigheten i Sibbo kommun.

Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå stads miljöhälsosektion, Sibbo Energi Ab och byggnadstillsynsmyndigheten i Sibbo kommun.

2 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 27.11.2024).



Fullmäktige 17.03.2025

Utgående från den inlämnade responsen gjordes tekniska korrigeringar i planförslaget. Dessutom har tillräckligheten de områdesreserveringar som gjorts för parkering granskats och en bestämmelse har gjorts som möjliggör mera dagsljus i trappuppgångarna. Korrigeringarna förutsatte inte ny framläggning av planen. Detaljplanens beskrivning och bilagor har uppdaterats enligt behov.

Föredragande Planläggningschef Roselius Eric

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 det nedersta området mot Nickbyvägen tas bort från detaljplanen, så att enbart de två översta höghusen blir kvar. De höga husen mot Nickbyvägen ger ett mastodontiskt intryck när man kommer till Nickby, om man vill bygga där, bör det vara lägre hus – radhus, tvåvåningshus eller dylikt. De höga husen stör invånarna och ökar trafiken på området ytterligare. I det här skedet är det inte heller nödvändigt att planera hela området eftersom det finns flera lediga höghustomter i Nickby och fler kommer det då NG8 byggs ut.

Kicka Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Beslut Markanvändningssektionen beslöt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 69

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 och till den hörande byggsättsanvisningar.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.



Fullmäktige 17.03.2025

Bilagor

Fullmäktige 17.03.2025 § 35

973/10.02.03/2023

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Behandling

Martin Andersson föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning.

Motivering:

Flera höghus har föreslagits att uppföras i kvarter 11034. På den nordligaste tomten i området fanns ett radhus som brann ner och revs. Markägarens mål är att riva det kvarvarande radhuset och bygga ett flervåningshus i dess ställe. Ett femvåningshus är dock för högt på denna plats.

Så här tätt byggande minskar på trivseln i området. Den nuvarande parkmiljön borde bevaras i större utsträckning. Trafiken på Klockarvägen skulle dessutom öka. I området finns en skola, en fotbollshall och en allaktivitetshall, vilket innebär att man borde fästa mer uppmärksamhet för säkra trafikarrangemang. Planläggningen har inte heller tillräckligt beaktat byggnads- och miljöutskottets utlåtande i ärendet.

Sini-Pilvi Saarnio understödde Martin Anderssons förslag.

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

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder Martin Anderssons förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter "ja" - 20 röster

Martin Anderssons motförslag "nej" - 20 röster

Blankt – 2 röster

Ordföranden konstaterade att vid lika röstetal avför ordförandens röst.

Ordföranden konstaterade att fullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet med rösterna 20-20 (2 blanka).

Beslut

Fullmäktige godkände kommunstyrelsens förslag.



Sipoon kunta
Sibbo kommun

**OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG**

Fullmäktige 17.03.2025

Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

25.3.2025

Jonas Kujanpää
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig



Fullmäktige 17.03.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 35

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 anföra 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 anføres hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Postadress: Banbyggarvägen 5, 00520 HELSINGFORS

E-postadress: [helsinki.hao\(at\)oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@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>



Fullmäktige 17.03.2025

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). Aktuell information om rättegångsavgifterna finns på Domstolsväsendets webbplats <https://tuomioistuimet.fi/sv/index/utrattandeavarendenochoffentlighet/avgifter.html>

Protokoll

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

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: måndag-torsdag kl. 8.00–16.00 och fredag kl. 8.00–14.00.