



Fullmäktige 26.05.2025

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, godkännande

Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 114

Beredare: Planläggare Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen@sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Beredningen av detaljplanen har inletts enligt kommunens planlägningsprogram 2022–2024, och planarbetet anhängiggjordes 23.12.2022. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 23.12.2022–3.2.2023. Under framläggningstiden lämnades det in tre åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

Planeringsområdet var tidigare en del av planområdet för S17C detaljplaneändringen för Söderkulla centrum (anhängiggjordes 30.1.2020), men det har senare avskilts till sitt eget planprojekt för att kunna föra projektet framåt i en snabbare takt och för att kunna planera ett eget tydligt bostadsområde. Eftersom skolfunktionerna har flyttat bort från området och skolbyggnaden ska rivas kan området utvecklas som ett bostadsområde.

Under framläggningstiden var en webbläsarbaserad kartenkät öppen för kartläggning av vilka önskemål som områdets invånare och användare har om områdets framtid. 275 personer svarade på enkäten, och svaren avspeglade önskemål om bl.a. planteringar, en park, ett utegym och en hundpark till området.

Planarbetets mål

Målet med detaljplanen är att förtäta Söderkulla tätort så att nytt byggande anpassas i tätortsbilden beträffande både stilen och skalan. I enlighet med generalplanen ska den östra delen av planeringsområdet planeras som ett tätt och centrumliknande område. Den västra delen av planeringsområdet är i generalplanen ett A-område, dvs. ett bostadsområde. Dit placeras radhus och småhus. Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas områdets vikt som ett parkliknande rekreationsområde. Att parken är viktig för områdets invånare framhövdes i kartenkäten som utarbetades i inledningsfasen. Avsikten är att placera planteringar, platser för umgänge och idrottsmöjligheter i grönområdet. Under snövintrar körs ett skidspår genom området, och med detaljplanen eftersträvas säkerställande av det.

I området planeras högklassiga höghus och småhus samt affärslokaler i gatuplanen av höghusen. Planen säkerställer fortsättningen av daghemsverksamheten och ungdomslokalen Pleissi samt utbyggnaden av Servicehuset Linda. Gångvägen och grönförbindelsen som går genom området bevaras. Som en del av planarbetet kommer Amiralsvägen att förbättras på avsnittet mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen.

Planprocessens skede

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

Planutkastets struktur



Fullmäktige 26.05.2025

Stommen i området utgörs av de två helheterna som bildas av Lärdomsvägen och Amiralsvägen samt grön- och parkområdet mellan och omkring dem. Omgivningen kring Amiralsvägen förtätas genom att placera ett höghus för boende längs den, och genom att möjliggöra byggandet av en tilläggsflygel samband med Servicehuset Linda. Amiralsvägen utvecklas till en boulevardliknande gata som kantas av träd, gatuparkering och trygga förbindelser för gång och cykling.

Lärdomsvägen förlängs västerut och längs den placeras radhuskvarter och kvarterområden som möjliggör att daghemsverksamheten och verksamheten i ungdomslokalen fortsätter. Radhuskvarteren placeras i huvudsak vid före detta Söderkulla skola. Parkaxeln genom området bevaras och längs den blir det möjligt att placera småskaliga idrottsfunktioner. I och med planen ändras parkområdet till en vårdad park som utvecklas till en högklassigare park med planteringar och platser för umgänge.

Planeringsområdets areal är cirka 12 hektar. Den totala byggrätten i planeringsområdet är cirka 25 700 m²vy, varav 15 500 m²vy har reserverats för allmänna byggnader, såsom daghemmet och servicehuset, och 10 800 m²vy har reserverats för bostäder. Höghuskvarterets andel av byggrätten är cirka 2 320 m²vy. Radhusliknande kvarterens andel av byggrätten är cirka 6 580 m²vy. Kvarter för egnahemshus och småhus på planeringsområdet anvisas en aning ytterligare byggrätt. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 300 invånare.

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)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo byggnadstradition rf.
- Sibbo Naturskyddare rf
- Servicehusstiftelsen i Sibbo

Föredragande

Operativ direktör Lari Sirén

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plan S26, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.



Fullmäktige 26.05.2025

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 88

Beredare: planläggare Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Beredning av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändringen för Lärdomsvägen var framlagt 15.12.2023–2.2.2024. Under framläggningstiden inlämnades sammanlagt 7 utlåtanden eller åsikter, som har antecknats i bemötanderapporten i detaljplanebeskrivningens bilaga. Kommunen har gett inofficiella bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen. Efter framläggningstiden har bl.a. konsekvensbedömningen för detaljplanen kompletterats och en byggrättsanvisning har utarbetats och översiktsplanen för kommunaltekniken har låtits utarbetas. På grund av utlåtandena, utredningarna, kommunens interna förhandlingar och förhandlingarna med markägarna har det skett ändringar i förslagsskedet. De mest betydande ändringarna är:

- Genomförandesätten för kvarteret 21017 har utretts och utgående från utredningen har byggnadsytorna preciserats.
- Placeringen av kvarteren och byggnaderna i området har för övrigt undersökts närmare samt avbildats i 3D-format.
- LP-området har utvidgats.
- Utgående från översiktsplanen för kommunaltekniken har planlösningarna preciserats främst för gatu- och parkområdena.
- Områdets totala byggrätt har minskats jämfört med planutkastet. Eftersom Servicehuset Linda lämnar utanför detaljplanens ändringsområde minskar byggrätten för kvarteret YSA-1 till 3 000 m²vy. Samtidigt har några hundra kvadratmeter våningsyta lagts till för kvartersområdena som är reserverade för boende.
- Trots att antalet byggrätt har minskats, har byggrätten ökat med cirka 1 300 m²vy jämfört med planutkastet (25 700 m²vy). Detta beror främst på att planutkastet inte inkluderade byggrätten för alla redan byggda kvarter.



Fullmäktige 26.05.2025

Detaljplanens struktur

Området för detaljplaneändringen för Lärdomsvägen ligger inom Söderkulla centrums redan befintliga samhällsstruktur och kompletterar den byggda miljön. Detaljplanen består av kvarter för boende, kvarter för allmänna byggnader, allmänna områden (ett idrottsområde, parker, en skvär och gatuområden) samt ett parkeringsområde.

Målen med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av fristående småhus, ett höghus samt radhus eller loftgångshus på området för den rivna skolbyggnaden genom att utvidga den nuvarande tätortsstrukturen och utveckla en högklassig livsmiljö längs goda kollektivtrafikförbindelser. Närrekreationsområdena i Söderkulla centrum bevaras med detaljplanen. Parkområdet utvecklas enligt invånarenkätens resultat. Amiralsvägens gatuområde utvidgas så att det möjliggör en smidig kollektivtrafik, gatuparkering och trygga omständigheter för gång och cykling.

Detaljplanen omfattar byggrätt på sammanlagt cirka 27 000 m²vy, varav cirka 4 500 m²vy reserveras för småhus (AO och AP) och cirka 7 140 m²vy reserveras för sammanbyggda hus eller radhus (AKR). Ett höghus har planerats på området, och det har anvisats en byggrätt på 2 800 m²vy. Detaljplanen möjliggör bostäder för cirka 300 nya invånare. Till kvartersområden för allmänna byggnader har anvisats byggrätt på sammanlagt 12 400 m²vy, som fördelas med daghemmet (3 000 m²vy), ungdomslokalen (1 500 m²vy) samt servicehuset och dess eventuella utbyggnad (7 900 m²vy). Dessutom har VU-området anvisats en byggrätt på 200 m²vy för idrottstjänster och kioskverksamhet.

I förslagsskedet har man utarbetat bindande byggsätthanvisningar för området, som fastställer att bostadsområdet passar bra i omgivningen. Byggsätthanvisningarna styr bland annat placeringen av byggnader, fasadernas utseende och gårdsarrangemanget. Byggsätthanvisningarna kompletterar även bl.a. bestämmelserna i planen.

Utlåtandegivarna

Utlåtanden om förslaget 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
- Sibbo Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo Naturskyddare rf



Fullmäktige 26.05.2025

- Sibbo Egnahemsförening rf
- Sibbo kommuns byggnadstillsyns- och miljöövervakningsmyndighet

Föredragande Planläggningschef Roselius Eric

Förslag Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplaneändringen för S26 Lärdomsvägen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 25.11.2024 § 327

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplaneändringen för S26 Lärdomsvägen läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 17

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen [niina.tiittanen\(at\)sipoo.fi](mailto:niina.tiittanen(at)sipoo.fi)

Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 6 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Nyland, Borgå museum, miljöhälsovården i Borgå stad samt fritidssektionen, ungdomsfullmäktige och byggnads- och miljöutskottet i Sibbo kommun. Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och bemötanden på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.



Fullmäktige 26.05.2025

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden som lämnats in om planförslaget samt hörande av delaktiga, och det slutliga detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Byggrätten för detaljplanen som lämnas för godkännande består av cirka 26 700 m²vy, vilket är nästan lika mycket som i det framlagda planförslaget. Byggrätten för kvarter 21024, dvs. det enda höghuskvarteret i området, har minskats med 300 kvadratmeter våningsyta. I och med ändringen är det enklare att genomföra en invånarparkering inom kvarteret, och det finns mer parkering än tidigare. Avsikten med denna ändring är att säkerställa att höghusets invånare har tillräckligt med parkeringsplatser inom tomten. Parkeringsnormen är därmed rymligare än minimikravet som kommunstyrelsen i Sibbo kommun har bestämt för höghustomter, dvs. 0,8 bilplatser/90 m²vy. 1,1 bilplatser/90 m²vy ryms i kvarteret i och med ändringen.

Som ringa ändringar i kvarter 21020 har delar av området som ska planteras tillagts i kvarterets kanter för att strukturera kanterna bättre. Byggnadsytan för ungdomslokalen Pleissi har utvidgats, så att det finns mer valfrihet i placeringen av gårdsplanens funktioner. Byggrätten för Pleissi blev oförändrad. Dessutom har anteckningarna och bestämmelserna kompletterats till den del som de fattades från planförslaget på grund av ett problem med utskrivningen.

Ändringarna eller korrigeringsarna som gjorts i planmaterialet kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom de till sin natur är ändringar som inte väsentligt ändrar planens helhetslösning och således inte påverkar det allmänna intresset. Planens konsekvenser har inte heller förändrats anmärkningsvärt.

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 anmärkningen om förslaget samt
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 68

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael



Fullmäktige 26.05.2025

Förslag	Kommunstyrelsen beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen. Paragrafen justeras omedelbart.
Behandling	Utifrån den förda diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag enligt följande: Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för beredning således att skidspåren i Söderkulla granskas i samband med planarbetet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för beredning således att skidspåren i Söderkulla granskas i samband med planarbetet.
Bilagor	

Markanvändningssektionen 16.04.2025 § 47

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen niina.tiittanen@sipoo.fi

Detaljplaneförslaget var framlagt 13.12.2024–31.1.2025. Framläggningstiden förlängdes på grund av julen. Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Borgå museum, HRT, Kervo Energi Ab/Sibbo Energi Ab, byggnads- och miljöutskottet (byggnadstillsynsmyndigheten), kommunens miljöövervakningsmyndighet, Sibbo Vatten, fritidssektionen, ungdomsfullmäktige, Rosk'n Roll, Sibbo Naturskyddare rf, Sibbo hembygdsförening rf, Sibbo Företagare rf, miljöhälsovården i Borgå stad, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f. samt Räddningsverket i Östra Nyland.

Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 6 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Nyland, Borgå museum, miljöhälsovården i Borgå stad samt fritidssektionen, ungdomsfullmäktige och byggnads- och miljöutskottet i Sibbo kommun. Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och bemötanden på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden som lämnats in om planförslaget samt hörande av delaktiga, och det slutliga detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Byggrätten för detaljplanen som lämnas för godkännande består av cirka 26 700 m²vy, vilket är nästan lika mycket som i det framlagda planförslaget. Byggrätten för kvarter 21024, dvs. det enda höghuskvarteret i området, har minskats med 300 kvadratmeter våningsyta. I och med ändringen är det enklare att genomföra en invånarparkering inom



Fullmäktige 26.05.2025

kvarteret, och det finns mer parkering än tidigare. Avsikten med denna ändring är att säkerställa att höghusets invånare har tillräckligt med parkeringsplatser inom tomten. Parkeringsnormen är därmed rymligare än minimikravet som kommunstyrelsen i Sibbo kommun har bestämt för höghustomter, dvs. 0,8 bilplatser/90 m²vy. 1,1 bilplatser/90 m²vy ryms i kvarteret i och med ändringen.

Som ringa ändringar i kvarter 21020 har delar av området som ska planteras tillagts i kvarterets kanter för att strukturera kanterna bättre. Byggnadsytan för ungdomslokalen Pleissi har utvidgats, så att det finns mer valfrihet i placeringen av gårdsplanens funktioner. Byggrätten för Pleissi blev oförändrad.

Områdesreserveringarna i detaljplanen har granskats längs Amiralsvägen och beteckningen ur (friluftsled) har återinförts, och i och med det möjliggörs samordning av skidspår längs Amiralsvägen. I Söderkulla har man ofta önskat att det skulle finnas fler möjligheter till gång. I och med denna lösning är separata leder avsedda för gång och skidåkning nu bredvid varandra.

Rekreationsrutterna i grönområdena och rekreationsområdena i Söderkulla granskas samtidigt som planen för nätverket av grönområden och rekreationsområdena i samarbete med enheten Gator och grönområden och enheten Idrottstjänster.

Dessutom har anteckningarna och bestämmelserna kompletterats till den del som de fattades från planförslaget på grund av ett problem med utskrivningen.

Ändringarna eller korrigeringsarna som gjorts i planmaterialet kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom de till sin natur är ändringar som inte väsentligt ändrar planens helhetslösning och således inte påverkar det allmänna intresset. Planens konsekvenser har inte heller förändrats anmärkningsvärt.

Föredragande

Detaljplanens beskrivning och bilagor har uppdaterats enligt behov.
Planläggningschef Roselius Eric

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt
2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor



Fullmäktige 26.05.2025

Kommunstyrelsen 05.05.2025 § 134

Föredragande	Ekonomidirektör Ahvonen Tuula
Ehdotus	Kommunstyrelsen beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt 2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Fullmäktige 26.05.2025 § 77
250/10.02.03/2022

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

3.6.2025

Jonas Kujanpää
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig



Fullmäktige 26.05.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 77

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 anföras 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 26.05.2025

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.