

## N65 detaljplan och detaljplaneändring för Skogsliden

### Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 65

Beredare: planläggare, Jani Ylimäki, jani.ylimaki(at)sibbo.fi

#### **Planarbetets bakgrund och skeden**

Planarbetet anhängiggjordes 28.4.2022. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt från 28.4.2022 till 27.5.2022. Det lämnades in fyra åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

I en åsikt kritiseras att Kervo–Nickby-banan kräver effektivt byggande för 10 000 nya invånare. I bemötandet förklarades planens blivande exploateringsstal och framhövdes att enligt exploateringsstalet är Skogsliden inte en stor detaljplan utan en småhusdominerad detaljplan. I en annan åsikt önskades det att Mårtensbyvägen inte skulle bli trängre så att man kan köra med skördetröska längs vägen även i fortsättningen. I bemötandet berättades det att kommunen har inget intresse för att göra Mårtensbyvägen smalare. I en åsikt frågades om planen orsakar ändringar vid Lival. I bemötandet berättades det att Mårtensbyvägen ändras till ett gatuområde vid Lival. I en åsikt påpekades det att länkarna i detaljplanematerialet inte fungerade. Problemet löstes innan den officiella framläggningstiden började. Åsikternas innehåll integrerades i planbeskrivningen under intressenters mål.

#### **Planarbetets mål**

I landskapsplanen och generalplanen har planeringsområdet betecknats som ett område med tätortsfunktion och en del av planeringsområdet har anvisats som ett grundvattenområde. I planeringsområdet vid Mårtensbyvägen gäller detaljplanen N27. I detaljplanen har Mårtensbyvägen betecknats som en allmän väg med tillhörande skydds- och frisiktsområden. Detaljplanen godkändes 9.1.1996.

Målet med detaljplaneändringen / Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av småhus och radhus eller sammanbyggda hus i närheten av Nickby centrum och undersöka möjligheten att bygga en servicestation på planeringsområdet. Riktlinjer för målen ges i Sibbo kommuns strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med cirka 600–800 invånare per år. Ett av de centrala målen i kommunens strategi är att inleda persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och angående detta påskynda utvecklingen av det växande området Nickby–Tallmo. Nickbys utveckling är centralt tillsammans med Tallmos utveckling för att uppnå den eftersträlvade persontågtrafiken på bansträckan.

I enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i markanvändnings- och bygglagen strävar planlösningen efter att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.

#### **Planprocessens skede**

Planarbetet har framskridit med utarbetandet av ett utkast till detaljplan på grund av programmet för deltagande och bedömning.

#### **Planutkastets struktur**

Till kvarteren 3065, 3066 och 6067 i norra delen av planeringsområdet kan

man färdas längs en ny gata som ansluter sig till Mårtensbyvägen. Kvarteren nås även längs gång- och cykelvägen söderifrån planeringsområdet och längs friluftslederna på rekreationsområdet. Till östra delen av kvarteret 3064 ansluter man sig från Mårtensbyvägen och till kvarterets västra del längs en ny gata och gång- och cykelvägen. Till kvarteren 3060, 3061 och 3062 i planeringsområdets södra del kan man färdas längs den befintliga Skogsliden. Till kvarteret 3059 färdas man direkt från Nickbyvägen.

Från busshållplatsen kan man nå planeringsområdet direkt längs gång- och cykelvägar samt friluftsleder. Det är smidigt att gå och cykla i planeringsområdets gatunät.

Kvarteret 3059 har en areal på cirka 6 340 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 800 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av en servicestation. I kvarteret får man också bygga tvätthallar.

Kvarteret 3060 har en areal på cirka 12 201 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 1 250 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus.

Kvarteret 3061 har en areal på cirka 9 380 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 1 211 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus.

Kvarteret 3062 har en areal på cirka 4 620 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 1 090 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus eller radhus och andra sammanbyggda hus.

Kvarteret 3064 har en areal på cirka 11 622 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 3 800 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus eller radhus och andra sammanbyggda hus.

Kvarteret 3065 har en areal på cirka 3 940 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 1 100 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus eller radhus och andra sammanbyggda hus.

Kvarteret 3066 har en areal på cirka 9 347 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 2 804 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus.

Kvarteret 3067 har en areal på cirka 10 652 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 1 750 m<sup>2</sup>vy. Kvarteret är avsett för byggande av småhus.

Detaljplaneändringen omfattar cirka 12,84 hektar. Detaljplanen skapar byggrätt på sammanlagt 13 805 kvadratmeter våningsyta, varav 800 m<sup>2</sup>vy är avsett för en obemannad bensinstation och resten för boende.

Till följd av detaljplanen byggs cirka 60 nya bostäder på planeringsområdet, så bostäderna räcker till cirka 120–150 invånare.

### **Utlåtandegivarna**

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

- NTM-centralen i Nyland
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland (arkeologiska ärenden)
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland (byggnadsarvet)

- Byggnadstillsynen i Sibbo kommun
- HRT
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland (KUVES)

## Bilagor

Bilaga 1	Plankarta
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Bilagor till planbeskrivningen
Bilaga 4	Illustration

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar lägga fram detaljplanens beredningsmaterial offentligt i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begär behövliga utlåtanden.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.

## Markanvändningssektionen 07.06.2023 § 73

Beredare: Planläggare Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi@sibbo.fi

### Beredning av detaljplanen

Utkastet till detaljplan för Skogsliden var framlagt 23.6–26.8.2022. Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 9 utlåtanden eller åsikter, som har antecknats (delvis sammanfattat) i detaljplanebeskrivningen.

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

Efter att planförslaget var framlagt har man bl.a. fortsatt bedömningen av klimatkonsekvenser, granskat planens konsekvenser för den byggda kulturmiljön samt låtit utgöra trafik- och bullerutredningar samt en dagvattenutredning. På grund av utlåtandena, utredningarna, kommunens interna förhandlingar och förhandlingarna med markägarna har det skett flera ändringar i förslagsskedet. De mest betydande ändringarna är:

- EV-området har utvidgats betydligt i planens södra del och på motsvarande sätt har kvarterområdet LH-1 för servicestationen minskats. Med ändringen strävar man efter att säkerställa att kvaliteten på grundvattenområdet, som ligger nära planeringsområdet, förblir oförändrad.
- Området för anslutningsparkering med utvidgning inkluderades i detaljplanen (detaljplaneändringen gäller detaljplan N50).
- Förutom en reservering som gatuområdet Skogsliden kräver har fastigheterna 753-416-0016-0004, 753-416-0028-0003, 753-416-

0031-0005 och 753-416-0031-0006 samt största delen av södra lotten av fastigheten 753-416-0031-0004 tagits bort från planområdet.

- På de privatägda fastigheterna 753-416-0038-0001, 753-416-0038-0002, 753-416-0023-0001, 753-416-0023-0002 och 753-416-0023-0003 har anvisats radhusbyggande effektivitet  $e=0,40$ . För att utarbeta ett markanvändningsavtal har förhandlingen med markägare på området inletts.
- Lösningen för AOR-kvarteren som gränsar till Mårtensbyvägen har ändrats således att det byggs en tät helhet av sammanbyggda bostadsbyggnader på tomterna. Byggrätt har anvisats även för tomternas innergårdar. Kvarterens effektivitet är  $e=0,35$ .
- Två nya gårdsgator har anvisats för Mårtensbyvägen för att betjäna de närliggande kvarteren. Det är möjligt att bygga en gångförbindelse via den södra anslutningen till AO- och AP-kvarterområden som ligger i slutningens krön.
- Placering av tomter och byggnader på området har undersökts närmare ur bl.a. energieffektivitetens synvinkel.
- Den totala byggrätten på området har växt med cirka 1 300 m<sup>2</sup>vy jämfört med planutkastet.

### **Detaljplanens struktur**

Detaljplanen för Skogsliden ligger i Nickbys västra del som förlängning på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar delvis den befintliga byggda miljön. Detaljplanen omfattar bostadskvarter, allmänna områden (parker och gator), ett område för anslutningsparkering samt ett skyddsgrönområde och ett kvarter för en servicestation.

Målen för detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus som en förlängning på den nuvarande tätortsstrukturen samt utveckla en landskapsmässigt högklassig livsmiljö intill goda kollektivtrafikförbindelser. Dessutom gör områdesreserveringen för en servicestation det möjligt att placera servicestationstjänster på en för trafiken fördelaktig plats som är i utkanten av tätortsstrukturen men samtidigt intill den livligt trafikerade Nickbyvägen. Reserveringen för en servicestation grundar sig också på behovet att flytta det nuvarande servicestationskvarteret som ligger i ett grundvattenområde, på ett avstånd av ca 140 meter från Natura-området Sibbo å, tillräckligt långt bort från den viktiga naturomgivningen.

Planen gör det möjligt att bygga småhus i kvarteren 13059, 13063–13065 samt separata småhus, radhus eller andra sammanbyggda hus i kvarteren 13059–13062. Detaljplanen omfattar byggrätt på sammanlagt cirka 14 000 m<sup>2</sup>vy, varav cirka 5 750 m<sup>2</sup>vy reserveras för småhus (AO och AP) och cirka 8 350 m<sup>2</sup>vy för sammanbyggda hus eller radhus. Detaljplanen möjliggör byggande för cirka 120–180 nya invånare. Dessutom möjliggör detaljplanen placering av en servicestation i kvarteret 13058 (med en byggrätt på 800 m<sup>2</sup>vy).

I förslagsskedet har man utarbetat bindande byggsättningsvisningar för området, som säkerställer att bostadsområdet sitter bra i omgivningen. Byggsättningsvisningarna styr bland annat placeringen av byggnader,

fasadernas utseende och gårdsarrangemanget. Byggsättanvisningarna preciserar också grundvatten- och dagvattenbestämmelserna i planen.

### 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
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo Naturskyddare rf
- Sibbo egnahemshusförening rf

### Bilagor

Bilaga 1	Plankarta
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Bilagor till planbeskrivningen
Bilaga 4	Illustration
Bilaga 5	Byggsättanvisningar

Föredragande	Planläggningschef Lyytinen Jarkko
Förslag	Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för N65 Skogsliden och detaljplaneändringen, 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 12.06.2023 § 224**

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för N65 Skogsliden och detaljplaneändringen, 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.

## Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 115

Beredare: Planläggare Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi@sibbo.fi

### Beredning av detaljplanen

Detaljplaneförslag till detaljplan för Skogsliden var framlagt 22.6–26.8.2023. Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Helsingforsregionens trafik (HRT), Trafikledsverket, Affärsverket Sibbo Vatten, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab, Rosk'n Roll Oy Ab, Finlands naturskyddsförbund (Sibbo), Sipoon rakennusperinne ry, Sibbo egnahemshusförening rf, Miljöhälsovården i Borgå, Miljöövervakningen i Sibbo kommun samt Byggnadstillsynen i Sibbo kommun.

Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 7 utlåtanden och 3 anmärkningar. Utlåtandena lämnades in av NTM-centralen i Nyland, Helsingforsregionens trafik (HRT), Borgå museum, Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab, Miljöhälsovården i Borgå, Miljöövervakningen i Sibbo kommun samt Byggnadstillsynen i Sibbo kommun. Därtill lämnade Nylands förbund in en kommentar om detaljplanen. Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och svaren på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

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

### Detaljplan som lämnas för godkännande

Detaljplanen som ska lämnas för godkännande har en byggrätt på cirka 12 500 m<sup>2</sup>vy, det vill säga cirka 1 500 m<sup>2</sup>vy mindre än det framlagda planutkastet. I och med ändringen är det kalkylmässiga antalet invånare på området högst cirka 250. Ändringen gäller delvis den privatägda östra delen av kvarteret 13059. Som en mindre ändring indelades byggrätten i det privatägda AP-kvarteret 13063 i två separata byggnadsytor och samtidigt justerades det totala antalet byggrätt marginellt nedåt. Grönområden och områden där växligheten ska planteras eller bevaras i naturligt tillstånd tillades på planområdet. Dessutom ändrades bestämmelsen om bilgarage således att bilgaragen i AOR-kvarteren kan byggas utöver den byggrätt som anvisas i planen.

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 (det uppskattas att t.ex. områdets produktion av trafik och miljökonsekvenser har minskats i liten mån). Alla ändringar som gäller privat intresse har diskuterats med markägarna och ett särskilt hörande ordnades för dem antingen som ett möte eller per e-post i enlighet med 32 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Detaljplanens beskrivning och bilagor har uppdaterats enligt de ovannämnda ändringarna. Därtill har miljökonsekvenser bedömts mer omfattande och dess bakgrundsmaterial bifogats.

Föredragande	Operativ direktör Lari Sirén
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.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

### **Kommunstyrelsen 18.12.2024 § 384 § 5**

867/10.02.03/2021

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.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### **Fullmäktige 12.02.2024 § 5**

867/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner N65 detaljplan för Skogsliden.

Behandling	Charlotta Engblom föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning så att den inte omfattar ett LH-1 kvarter, dvs Kvartersområde för servicestation.  Carola Juselius understödde Charlotta Engbloms återremitteringsförslag.  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 fotsätter röstar "ja" och de som understöder Charlotta Engbloms förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.  Omröstning:
------------	--

Behandlingen fortsätter, "ja" - 35 röster

Återremittering, "nej" - 7 röster

Blankt - 1 röst

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter med rösterna 35-7 (1 blank).

Beslut

Fullmäktige godkände kommunstyrelsens förslag.

Charlotta Engblom meddelade avvikande mening vars motivering bifogades protokollet.

Bilagor

Bilaga 1 - Plankarta och planbestämmelser

Bilaga 2 - Detaljplanebeskrivning

Bilaga 3 - Detaljplanebeskrivningens bilagor

Bilaga 4 - Detaljplan illustrationsbild

Bilaga 5 - Byggsättsanvisningar

Bilaga 6 - Detaljplanens bemötanderapport

Bilaga 7 - Omröstning fge 12.2.2024 § 5

Bilaga 8 - Avvikande mening, Charlotta Engblom, fge 12.2.2024 § 5