



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Förslag till delgeneralplan för Norra Paipis

MARKSEKT § 55

Markanvändningssektionen 26.8.2015

Beredare: generalplanläggningschef Kaisa Yli-Jama,
kaisa.yli-jama(at)sibbo.fi

Kommunstyrelsen i Sibbo beslutade 2.6.2015 ge bemötanden till fullmäktigemotionerna om granskning av stomlägenhetsdimensioneringen. Bemötandena innehåller riktlinjen att i bydelgeneralplanen för Norra Paipis som inleds 2015 används den nya dimensioneringen som baserar sig på byggbarhetszoner enligt planläggningsprogrammet. Arbetsprogrammet för bydelgeneralplanen godkänns i kommunstyrelsen. Avsikten med utarbetandet av delgeneralplanen är att utveckla byområdet genom att anvisa nybyggnader på lämpliga platser med tanke på landskapet, miljön och den befintliga infrastrukturen samt att bygga tätare i bycentrumet.

Arbetsprogrammet för delgeneralplanen för Norra Paipis utarbetades enligt kommunstyrelsens riktlinjer. Meningen är att Utvecklings- och planläggningscentralen konkurrensutsätter utarbetandet av planen enligt den bifogade anbudsförfrågan hösten 2015 och inleder utarbetandet av planen. Upphandlingen är öppen och överskrider det nationella tröskelvärdet. En annons om upphandlingen publiceras på den elektroniska annonseringskanalen HILMA som upprätthålls av Arbets- och näringsministeriet.

Bilaga 1/ § 55 MARKSEKT: Anbudsförfrågan om delgeneralplanen för Norra Paipis



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå att kommunstyrelsen godkänner arbetsprogrammet för uppgörande av planen.

Beslut

Markanvändningssektionen fogade följande till punkt Verksamhets sätt i arbetsprogrammet för inbjudan att lämna anbud:

- I sin offert framför konsulten en arbetsplan för varje arbetsskede
- I de arbetsskeden som är avgörande för arbetet ingår en förtroendemannabehandling
- I de centrala dimensioneringslösningarna fås anvisningarna ur växelverkan med kommunens förtroendeorgan. I övrigt godkände markanvändningssektionen föredragarens förslag.

KST § 176

Kommunstyrelsen 22.9.2015

Bilagor

Bilaga 1/ § 55 MARKSEKT: Anbudsförfrågan om delgeneralplanen för Norra Paipis

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen godkänner markanvändningssektionens förslag.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag. _____



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

MARKSEKT § 60

Markanvändningssektionen 8.6.2016

Beredare: tf generalplanechef Eveliina Harsia,
eveliina.harsia(at)sibbo.fi

Delgeneralplanen för Norra Paipis

I planlägningsprogrammet för åren 2016–2019 godkänt av kommunstyrelsen i Sibbo har delgeneralplanen för Norra Paipis planerats för åren 2015–2017. Planläggningen på området följer målen i Generalplan för Sibbo 2025 och Sibbo kommuns tillväxtstrategi. Planen anhängiggjordes 18.2.2016.

Målet med delgeneralplanen är att utveckla byområdet och styra markanvändningen på området så att nybyggnader anvisas på lämpliga platser med tanke på landskapet, miljön och den befintliga infrastrukturen för att komplettera den befintliga bystrukturen och att bygga tätare i bycentrumet. Delgeneralplanen utarbetas med rättsverkningar. I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer ska en ny metod undersökas och tillämpas vid fastställandet av dimensioneringen av byggrätten i utarbetandet av delgeneralplanen.

Planeringsområdet omfattas av en gällande generalplan med rättsverkningar, Generalplan för Sibbo 2025 (godkänd 23.12.2011). I Generalplan för Sibbo 2025 har planeringsområdet betecknats till största delen som glesbygdsområde (MTH), byområde (AT), arbetsplatsområde (TP) samt vidsträckt sammanhängande skogsområde (MLY).



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Dimensioneringssystem

I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer ska en förnyad metod undersökas och tillämpas vid fastställandet av dimensioneringen av byggrätten i utarbetandet av bydelgeneralplan för Norra Paipis. Hittills har vid dimensioneringen på områden utanför detaljplaneområden tillämpats den s.k. stam- eller stomlägenhetsprincipen, som baserar sig på fastighetsindelningen år 1959 (s.k. stomlägenheter), vid bestämmandet av maximiantalet byggplatser. Med hjälp av stomlägenhetsprincipen har man framför allt velat säkra en jämlik behandling av markägarna. Samtidigt har det upplevts vara problematiskt att en strikt byggplatsberäkning enligt stomlägenhetsprincipen inte ofta leder till en ändamålsenlig samhällsstruktur.

I planarbetet för Norra Paipis har man utvecklat en dimensioneringsmetod som baserar sig på byggbarhetszoner (bilaga 1). Med byggbarhetszoner avses områdesavgränsningar som baserar sig på planområdets egenskaper och som poängsatts på basis av olika variabler såsom bättre eller sämre lämpade för bostadsbyggande. Zonerna tar inte som sådana ställning till byggandets slutliga mängd utan närmast hur de lokaliseras inom områdets olika delar. Efter själva zonindelningen ska ännu för varje zon bestämmas egna dimensioneringskriterier, enligt vilka byggplatsernas antal bestäms.

I delgeneralplaneringen av Norra Paipis har med hjälp av byggbarhetszoneringen eftersträvat en optimering av de nya byggplatsernas lokalisering så att byggandet stöder den befintliga bystrukturen och infogas i landskapet och



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

samhällsstrukturen på ett ändamålsenligt sätt. Byggbarhetszonernas kriterier utgörs av lägesfaktorer av olika karaktär, såsom bebyggelsestruktur, service och infrastruktur, byggbarhets- och boendekvalitetsfaktorer, såsom jordmån, mikroklimat och bullerfaktorer m.fl. störningsfaktorer, samt landskaps- och miljömässiga faktorer, såsom landskapets diversitet och begränsningar i markanvändningen beroende på skyddsbehov.

Strukturmodeller

Strukturmodeller är till sin natur utvecklingsbilder. Med hjälp av dem strävar man efter att hitta de allmänna förbehållen och utvecklingslinjerna samt att illustrera alternativa lösningar. Strukturmodellerna har utarbetats så att deras skillnader framhävs således att olika scenarier bakom modellerna blir synliga. Modellerna betonar aktörernas och intressenternas mål och förväntningar på olika sätt. Genom att jämföra modellerna och deras verkningar skapas en syntes som innehåller delar av flera modeller och fungerar som basis för planutkastet.

I arbetet med delgeneralplanen för Norra Paipis har tre strukturmodeller utarbetats (bilaga 3). Avsikten med dem är att kartlägga verkningar av principiella utvecklingsalternativ och skapa grund för växelverkande diskussion inför utarbetandet av förslaget till delgeneralplan.

Byggnadsvolymen i alla strukturmodeller är i princip densamma. De undersökta strukturmodellerna är 1.

”Bycentrum och utvecklingsstråk”, 2.

”Regionsamarbete och konsolidering” samt 3. ”Utvidgning av nuvarande struktur”. Modellerna avviker från varandra i



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

synnerhet i förhållande till lokal anknytning vs. regionalitet samt koncentrerad vs. utspridning.

Strukturmodellernas faktorer gällande bebyggelsestruktur och miljö samt bostadsbyggande och service jämfördes. Utgående från konsekvensbedömningen var strukturmodellerna 1 och 2 de populäraste alternativen. Som grund för fortsatt planering rekommenderas att strukturmodellerna 1 och 2 kombineras så att dimensioneringen baserar sig på byggbarhetszoner.

Bilagor:

Bilaga 1/§ 60 MARKSEKT: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 2/§ 60 MARKSEKT: Dimensioneringssystem

Bilaga 3/§ 60 MARKSEKT: Rapport om strukturmodeller

Bilaga 4/§ 60 MARKSEKT: Resultat av Harava-enkäten (för kännedom)

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar godkänna strukturmodellerna 1 och 2 till utgångspunkt för delgeneralplanenutkastet för Norra Paipis. Planens dimensionering kan studeras utgående från den presenterade byggbarhetsgranskningen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

MARKSEKT § 103

Markanvändningssektionen 21.11.2016

Beredare: tf generalplanechef Eveliina Harsia,
eveliina.harsia(at)sibbo.fi

Planens syfte

Målet med delgeneralplanen är att utveckla byområdet och styra markanvändningen på området så att nybyggnader anvisas på lämpliga platser med tanke på landskapet, miljön och den befintliga infrastrukturen för att komplettera den befintliga bystrukturen och att bygga tätare i bycentrumet.

Planeringsområdets areal är cirka 34 km² och i området finns cirka 760 fastigheter.

Enligt kommunstyrelsens beslut (KST § 136 och KST § 137) utarbetas dimensioneringsprinciper som baserar sig på byggbarhetszoner i Sibbo kommun för utarbetande av bydelgeneralplaner. Metoden utvecklas och tillämpas för första gången i delgeneralplanen för Norra Paipis.

Arbetsprogrammet för delgeneralplanen för Norra Paipis godkändes i kommunstyrelsen 22.9.2015 (KST § 176).

Tillämpning av dimensioneringssystemet

Ibrukttagande av ett dimensioneringssystem som ersätter stomlägenhetsprincipen undersöks och testas i samband med utarbetandet av delgeneralplan för Norra Paipis i Sibbo. I planens beredningsskede har en ny dimensioneringsmetod presenterats för kommunens förtroendevalda samt myndigheter vid



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

dimensioneringsseminariet 13.5.2016 och för markanvändningssektionen 8.6.2016 (MARKSEKT § 60).

Dimensioneringsmetoden baserar sig på geografiska data och utvecklades till ett planeringsverktyg. Metoden beaktar den befintliga befolkningen, infrastrukturen och naturmiljön (förenas med den befintliga bebyggelsestrukturen, skolans närhet, närheten av en hållplats för kollektivtrafik, närheten av vatten- och avloppsnätet, jordmånens byggbarhet, mikroklimatet, boendets störande faktorer, landskapets diversitet, gränsytor, grundvattenområden samt skyddsområden). Utgående från granskning av geografiska data skapades byggbarhetszoner, enligt vilka byggplatser anvisades för fastigheter. Till byggplatser anvisades även inom fastigheter riktgivande platser som bäst lämpar sig för byggande.

I planen anvisas relativt mycket byggande i bycentrumet, och därför ska man utarbeta en byplan som styr byggandet närmare så att alla byggplatser kan förverkligas. Det föreslås att en del av de nya byggplatserna kan byggas utan en separat, närmare plan.

Utkastet till delgeneralplan utarbetades som dimensionerande. Med plankartan anvisas byggplatserna enligt fastighet med riktgivande lägen. En omfattande utredning om dimensioneringssystemet finns som bilaga (bilaga 5 / bilaga 6).

Planeringslösning i planutkastet

Planen möjliggör cirka 380 nya byggplatser på planeringsområdet. Detta betyder ungefär 1 200 nya



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

invånare och motsvarar Generalplan för Sibbo 2025 till sin omfattning.

Markanvändningen i planutkastet baserar sig på områdets särdrag, styrkor och lägesfaktorer. Delgeneralplanen förenhetligar den regionala samhällsstrukturen samt utnyttjar den befintliga infrastrukturen. Planen skapar förutsättningar för förstärkning av näringslivets konkurrenskraft, förbättring av livsmiljöns kvalitet och hållbart utnyttjande av naturtillgångar.

Byområdet Norra Paipis som ska kompletteringsbyggas ligger mellan tätorterna i Borgnäs och Träskända. Läget är gynnsamt med tanke på den regionala strukturen. När bystrukturen förtätas och befolkningsunderlaget växer förbättras förutsättningar för att ordna kollektivtrafik. Detta gäller busstrafik som riktas till exempel mot Träskända och tågstationerna i närtrafiken. De förbättrade trafikförbindelserna skapar förutsättningar för en tätare växelverkan mellan staden och landsbygden och för utveckling av bynätet.

Bycentrumet utvecklas som en tätare landsbygdsbebyggelse som liknar en traditionell gruppby och skiljer sig tydligt från sin omgivning. Bebyggelsen ligger i närheten av byns service och trafikförbindelser. Byliknande bebyggelse placeras även i bycentrumets omgivning, Rajakulma och en korridor mellan dessa två områden. Även Paipisvägens omgivning, som är starkt kopplad till den historiska bystrukturen, framhävs som ett område för byliknande bebyggelse. Längs Granbackavägen norr om bycentrumet koncentreras den byliknande bebyggelsen nära byn, i närheten av grusgropar.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Planen möjliggör nybyggnader även i glesbygden som omfattas av planeringsområdet. De nya byggplatserna i glesbygden försöks placeras i närheten av bebyggelsen i fastigheten och trafikförbindelserna.

Planen stöder verksamhetsförutsättningar för den befintliga servicen i byområdet samt möjliggör att ny lokal service grundas i bycentrumet. Även i framtiden stöder området sig på servicen i Nickby och speciellt det kommersiella serviceutbudet i Träskända. När bystrukturen blir tätare kan det också främja att småskalig kommersiell verksamhet – t.ex. en bybutik eller livsmedelskiosk – grundas i bycentrumet.

I planen har ett arbetsplatsområde anvisats söder om Rajakulmavägen. Affärsverksamhet kan även placeras i bycentrumet om den inte orsakar olägenheter för boende. Småföretag kan etablera sig även i bostadsbyggnader.

Jord- och skogsbruk utgör en central del av byns identitet. Planen möjliggör fortsättningen av jord- och skogsbruk på området. Nya byggnaderna har placerats så att de eller trafikförbindelser som byggandet förutsätter inte styckar sammanhängande åkrar.

Tillräckliga och sammanhängande grönområden har beaktats i planeringen. Förbindelser för gång, cykel och motion samt att de fortsätter utanför detaljplaneområdets gränser har beaktats. I planeringen har man beaktat naturförhållanden och landskap på området genom att i huvudsak lämna de värdefulla natur- och landskapsområdena utanför byggandet. Målet har varit att förbättra tillgången av de rikliga friluftsområdena på



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

planområdet genom att anvisa bindande friluftsleder med riktgivande lägen i planen vid närmare planering.

Byggandets störande faktorer har beaktats vid planeringen av delgeneralplanen; jord- och berggrundens lämplighet för byggande har utretts samt förorenade markområden och deras saneringsbehov har utretts innan planen genomförs. Strävan har varit att minska olägenheter som orsakas av buller och tidigare grävning av mark i planeringen av delgeneralplanen, och de har beaktats vid placering av olika funktioner.

Planlösningen följer de strukturmodeller som markanvändningssektionen valde 8.6.2016 (MARKSEKT § 60).

Växelverkan

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 18.2.2016. En öppen offentlig tillställning om utgångspunkter för planläggningen ordnades i Norra Paipis skola 29.2.2016. En invånarenkät om byns nuläge och utvecklingsönskemål ordnades 1.3–31.3.2016.

I inledningsskedet ordnades myndigheternas samråd 26.1.2016. Ett dimensioneringsseminarium ordnades för de förtroendevalda och myndigheter.

Litteen / Bilagor

Bilaga 1/§ 103 MARKSEKT: Planutkast

Bilaga 2/§ 103 MARKSEKT: Planbeteckning

Bilaga 3/§ 103 MARKSEKT: Planbeskrivning



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Bilaga 4/§ 103 MARKSEKT: Beskrivning

Bilaga 5/§ 103 MARKSEKT: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 6/§ 103 MARKSEKT: Dimensioneringssystem

Bilaga 7/§ 103 MARKSEKT: Rakennemallit /
Strukturmodeller

Bilaga 8/§ 103 MARKSEKT: Natura-bedömning

Bilaga 9/§ 103 MARKSEKT: Landskapsutredning

Bilaga 10/§ 103 MARKSEKT: Förekomst av asknätfjäril på
planområdet

Bilaga 11/§ 103 MARKSEKT: Förekomst av flygekorre på
planområdet

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Norra Paipis delgeneralplan, plan G 26, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Christel Liljeström föreslog att ärendet återsänds för vidareberedning. Maria Liljeström understödde Christel Liljeströms förslag om remittering.

Ordförande konstaterade att ett förslag som är understött getts. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt att ärendet återsänds för vidareberedning.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

MARKSEKT § 120

Markanvändningssektionen 14.12.2016

Beredare: tf generalplanechef Eveliina Harsia,
eveliina.harsia(at)sibbo.fi

Beredningsmaterialet har kompletterats med planutkastets dimensioneringstabell.

Bilagor

Bilaga 1/§ 120 MARKSEKT: Dimensioneringstabell (inte offentlig)

Andra bilagor är desamma som i mötet 21.11.2016.

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Norra Paipis delgeneralplan, plan G 26, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Sami Virpiö föreslog att följande mening bifogas

Markanvändningssektionen anser att dimensioneringen för områden utanför AT1- och AT2-områden ska behandlas enligt

dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025 efter det att utkastet varit framlagt.

Alla understödde Sami Virpiös förslag.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med tillägget.

MARKSEKT § 81

Markanvändningssektionen 27.11.2017

Beredare: Generalplanarkitekt Eveliina Harsia,
eveliina.harsia(at)sibbo.fi

Utkastet till delgeneralplan var framlagt 30.1–28.2.2017. Sammanlagt 97 åsikter, inklusive en gemensam skrivelse undertecknat av 10 personer, och 22 utlåtanden mottogs om planutkastet. Bemötanden har utarbetats för den inlämnade responsen och samlats in i en responsrapport (bilaga 3). Under tiden då planutkastet var framlagt ordnades ett invånarmöte 7.2.2017.

Jämfört med utkastsskedet har de mest betydande ändringarna i förslagsskedet gjorts i dimensioneringssystemet för bostadsbyggande, i vilket antalet nya byggplatser har reviderats. Man har avstått från den andra fasen för byggplatser i bycentrumet. (Det reviderade dimensioneringssystemet, bilaga 4).

Övriga ändringar som gjorts:

- I bycentrumet ändrades MU-området söder om Linsvedsvägen till ett AT-1-område. Idrottsplanen på området fick beteckningen rekreationsobjekt och motionsspåret fick beteckningen friluftsled, som fortsätter till MU-området norr om vägen.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

- En ny beteckning, koloniträdgårdsområde (RP), tillades i plankartan till planområdets sydvästra hörn.
- Avgränsningen av arbetsplatsområdet (TP) längs Rajakulmavägen preciserades.
- Vägförbindelser som markerades i plankartan omfattar också de mest betydande enskilda vägarna, och bullerområdesavgränsningar i den uppdaterade trafikbullerutredningen uppdaterades i plankartan.
- Granbackavägens beteckning för gång- och cykeltrafik utvidgades från Norra Paipis bycentrum till korsningen vid Nygransvägen.
- Utstakningar av friluftsleder uppdaterades och beteckningar för ridrutter togs bort från planen.
- Små revideringar gjordes för grönkorridorer.
- Bullerzoner och -bestämmelser justerades utgående från en ny utredning.
- Begränsningar för skyddsområden preciserades och områden som är viktiga för biodiversitet specificerades i beteckningarna.
- Skyddszoner definierades för grundvattenbildningsområden, pumpstationer och behandlingsplatser för grundvatten.
- Planbestämmelser i anknytning till grundvatten reviderades.
- Konsekvensbedömningen uppdaterades beträffande natur- och miljökonsekvenser.
- Den eventuellt oförorenade marken som man vet om markerades i kartan.
- Även bevarade byggnadsarv med klassificering 2 markerades i kartan.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

- Planbestämmelser beträffande landskapstillstånd, byggplatsernas minimistorlek och sidobostäder reviderades eller preciserades.

Ändringar i dimensioneringen i planförslaget jämfört med planutkastet

Dimensioneringen som baserar sig på byggbarhetsutredningen justerades utgående från den respons som mottogs om planutkastet. Divergerande uppfattningar och mål framkom vid behandling och bedömning av planutkastet och dimensioneringen. I responsen ansågs både den totala dimensioneringen och antalet byggande i såväl bycentrumet som randområdena vara för stora när man beaktar den regionala samhällsstrukturen och den ram för styrning av byggande enligt generalplanen som bestäms i markanvändnings- och bygglagen. Å andra sidan framfördes uppfattningar om att dimensioneringen i planutkastet är för restriktiv och att man borde kunna följa Generalplan för Sibbo 2025 och dess stomlägenhetsprincip i glesbygden.

Eftersom avsikten inte är att utarbeta en detaljplan för bycentrumet eller andra områden i Norra Paipis, definieras gränsvärden för hur mycket och vilket slags byggande kan godkännas i markanvändnings- och bygglagen. Det beslutades att avstå från "den andra fasen för byggplatser" eftersom det uppskattades att lösningen inte har tillräcklig grund i markanvändnings- och bygglagen. Antalet byggplatser i bycentrumet och täta byområden minskades därför från 166 till 127 (-23%). I bycentrumets randområden, inklusive Rajakulma, ökades antalet byggplatser från 103 till



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

114 (+11 %). Ökningen beror på strävan att göra det lättare att utnyttja byggbara fastigheter i glesbygden. Det totala antalet minskar från 383 till 352 (-8 %).

Generalplan för Sibbo 2025 omfattar i sin helhet bestämmelser om hur maximiantalet byggplatser räknas enligt den s.k. stömlägenhetsprincipen. Samtliga områden utanför detaljplaner och delgeneralplaner är område i behov av planering som avses i markanvändnings- och bygglagen och det kalkylmässiga maximiantalet är inte samma sak som byggrätt. Det maximala antalet byggplatser som räknas matematiskt enligt stömlägenhetsprincipen överskrider betydligt antalet byggande i glesbygden som uppskattas i generalplanen.

Bilagor

Bilaga 1/§ 99 MARKSEKT: Plankarta

Bilaga 2/§ 99 MARKSEKT: Beteckningar och bestämmelser

Bilaga 3/§ 99 MARKSEKT: Kaavaselostus

Bilaga 4/§ 99 MARKSEKT: Beskrivning

Bilaga 5/§ 99 MARKSEKT: Responsrapport, inte offentlig

Bilaga 6/§ 99 MARKSEKT: Det reviderade dimensioneringssystemet

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändningsoch



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt återremittera ärendet för beredning med följande anvisningar:

1. Fullmäktiges vilja måste beaktas i dimensioneringen (Fullmäktige 26.1.2015 14. §, fullmäktigemotion). Skillnaden i byggplatser mellan generalplanen och delgeneralplanen (ca 35 byggplatser) ska korrigeras så, att delgeneralplanen möjliggör åtminstone dimensioneringen i generalplanen.
2. Kommunens plan för vattenförsörjning för år 2030 måste beaktas i planen. Vattenförsörjningens betydelse i dimensioneringen måste ökas. Det är målinriktat att de nya invånarna ansluter sig till vatten- och avloppsnätet.
3. 3000 m² är tillräckligt som byggplats, enligt vad kommunens nya byggnadsordning kommer att linjera. Inte 5000 m² som i förslaget till delgeneralplan.
4. I bemötandena kan man inte konstatera att bygglovets avgörande med undantagslov, eftersom det i praktiken inte nödvändigtvis är möjligt. I bemötandena kan inte ges grundlösa löften.
5. I beredningen av planen ska utredas huruvida byggplatsen kan säljas, dvs om en borttagen byggplats kan användas på en annan markägares område, där zonen är lämplig för byggande. _____



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

MARKSEKT § 24

Markanvändningssektionen 19.3.2018

Beredare: Generalplanechef Kaisa Jama,
kaisa.jama(at)sibbo.fi

Markanvändningssektionen i Sibbo kommun återremitterade planförslaget för ny beredning 27.11.2017. Önskan var att uppdatera byggandet i delgeneralplanen så att det motsvarar Generalplan för Sibbo 2025 noggrannare och att kriterierna för justering av byggande revideras. Utgående från markanvändningssektionens anvisningar har följande korrigeringar gjorts i planförslaget:

Antalet nya byggplatser som planen möjliggör ökades från 352 till 389, vilket motsvarar ungefär 1 000 nya invånare. Till sin omfattning motsvarar dimensioneringen Generalplan för Sibbo 2025. I generalplanen finns det kalkylmässigt sammanlagt 367 byggplatser.

Dimensioneringen som baserar sig på byggbarhetsutredningen justerades utgående från den respons som mottogs om planutkastet samt kommentarer från markanvändningssektionen och kommunens styrgrupp för att göra byggandet smidigare. Dimensioneringsvärdet för byggplatser i glesbygden (zon 4) höjdes från utkastsskedet enligt kommunens vision.

De nya byggplatser som uppstod till följd av detta ligger i huvudsak vid allmänna vägar och på serviceområdet för vattenförsörjningsnätet, såsom önskades. Samtidigt har antalet byggande i bycentrumet (zon 1) justerats en aning nedåt. Som helhet har antalet byggande alltså styrts bort från bycentrumet mot byns randområden.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Byggplatsens minimistorlek är 2 000 m² på området för bycentrum (AT-1) och byområde (AT-2). På jord- och skogsbruksdominerade områden i anslutning till byområde (glest byområde, M-1) samt på jord- och skogsbruksdominerade områden (M) är byggplatsens minimistorlek 4 000 m²; om byggnaden ansluts till vatten- och avloppsnätet, är byggplatsens minimistorlek 2 000 m².

I bemötanderapporten har man tagit bort hänvisningen till användning av undantagstillstånd i avgörande av byggplatsen.

Möjlighet att sälja eller ändra de kalkylmässiga byggplatserna mellan fastigheterna utreddes i planarbetet, och det konstaterades att denna typ av avtal inte hör till utarbetandet av planen.

Bilagor

- Bilaga 1/§ 24 MARKSEKT: Kaavakartta / Plankarta
- Bilaga 2/§ 24 MARKSEKT: Kaavamerkinnet ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser
- Bilaga 3/§ 24 MARKSEKT: Kaavaselostus
- Bilaga 4/§ 24 MARKSEKT: Beskrivning
- Bilaga 5/§ 24 MARKSEKT: Palauteraportti / Respons
- Bilaga 6/§ 24 MARKSEKT: Mitoitusjärjestelmä
- Bilaga 7/§ 24 MARKSEKT: Dimensioneringssystemet

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings-



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

och bygglagen och §19 i markanvändningsoch byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt återremittera ärendet för beredning med följande anvisningar:

1. Vatten- och avloppsnätets täckning skall utvidgas från exempelvis 100 meter till 300 meter och beaktas i dimensioneringen så att nya (inte genom minskning av annan dimensionering) byggplatser erhålls inom vatten- och avloppsnätets område.
2. Nödvändiga granskningar och rättelser skall göras i bemötanderapporten. Från bemötanderapporten skall det tas bort omnämnandet av undantagslov, lönsamhet av odlingsverksamhet och omnämmandet av planläggning genom tvåstegsförfarande.
3. SL-området vid Gummelberget ändras på plankartan enligt landskapsplanen.

MARKSEKT § 81

Markanvändningssektionen 24.9.2018

Beredare: Generalplanechef Kaisa Jama,
kaisa.jama(at)sibbo.fi

Markanvändningssektionen i Sibbo kommun återremitterade planförslaget för ny beredning 19.3.2018 och tidigare 27.11.2017. Planen återremitterades för ny beredning med följande anvisningar:

1. Vatten- och avloppsnätverkets nuvarande omfattning utvidgas till exempel från 100 meter till 300 meter. Detta tas i



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

beaktande i dimensioneringen således att mera nya byggplatser kan omfattas av det befintliga vatten- och avloppsnätet (utan att minska övrig dimensionering).

2. Nödvändiga revideringar och korrigeringar görs i bemötanderapporten. I bemötanderapporten tar man bort hänvisningen till undantagstillstånd, odlingens lönsamhet och planläggning i två faser.

3. Naturskyddsområdet (SL) i Kummelbergen ändras i plankartan enligt landskapsplanen.

Planförslaget korrigerades enligt markanvändningssektionens anvisningar.

Antalet nya byggplatser som planen möjliggör ökades från 389 till 451, vilket motsvarar ungefär 1 200 nya invånare. Å ena sidan överskrider dimensioneringen stomlägenhetsdimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025, men å andra sidan är målåret för delgeneralplanen klart längre in i framtiden än Sibbos generalplan. I praktiken kommer inte heller alla anvisade byggplatser att förverkligas, och antalet nya invånare torde bli högst cirka 800. I generalplanen finns det kalkylmässigt sammanlagt 367 byggplatser.

Dimensioneringen som baserar sig på byggbarhetsutredningen justerades utgående från den respons som mottogs om planutkastet samt kommentarer från markanvändningssektionen och kommunens styrgrupp för att göra byggandet smidigare. Planeringsområdet delades in i fem olika byggbarhetszoner: 1. bycentrum, 2. tätt byområde, 3. byns randområde, 4. glesbygdsområde och 5. övriga områden. Vatten- och avloppsnätets betydelse



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

vid definiering av byggbarhetszoner ökades efter att markanvändningssektionen behandlade det förberedande planförslaget vid sitt möte 19.3.2018. I och med ändringar har omfattningen av zonerna 2–3, och samtidigt antalet byggplatser, ökat jämfört med planutkastet. De nya byggplatserna är i huvudsak belägna vid allmänna vägar och på serviceområdet för vattenförsörjningsnätet. Jämfört med planutkastet sprids de nya byggplatserna lite jämnare mellan olika zoner medan huvudvikten förblir i bycentrumet och byns randområden.

Syftet med delgeneralplanen är att styra antalet byggande och dess placering i första hand via den direkta bygglovsprövningen som avses i 44 § i markanvändnings- och bygglagen, och därför presenteras byggplatsernas riktgivande läge i plankartan. Avsikten är inte att utarbeta en detaljplan för området. Det kan ändå vara nödvändigt att tillämpa det regionala avgörandet om planeringsbehov och utarbeta den sammanhängande referensplanen för de fastigheter som har betydligt mycket nya byggplatser.

Bilagor

- Bilaga 1/§ 81 MARKSEKT: Kaavakartta / Plankarta
- Bilaga 2/§ 81 MARKSEKT: Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser
- Bilaga 3/§ 81 MARKSEKT: Kaavaselostus
- Bilaga 4/§ 81 MARKSEKT: Beskrivning
- Bilaga 5/§ 81 MARKSEKT: Palauteraportti / Respons
- Bilaga 6/§ 81 MARKSEKT: Mitoitusjärjestelmä



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Bilaga 7/§ 81 MARKSEKT: Dimensioneringssystemet

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Ordföranden föreslog att ärendet återremitteras för fortsatt beredning. Förslaget godkändes enhälligt.

Ordföranden föreslog att planen återremitteras med följande anvisningar:

- I fortsatt beredning görs en grov granskning av dimensioneringsgrunder för byggplatser i zon 4 genom att ändra de ytor som krävs således att den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 1 ha, den andra byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 3 ha och de följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 6 ha per byggplats. I förslaget är de motsvarande arealerna 2 ha, 4 ha och 6 ha.
- Utgående från granskningen bedömer markanvändningssektionen om planen ändras eller om förslaget läggs fram enligt förslaget 24.9.2018. – Planbeskrivningen kompletteras med en text om dimensioneringen i zongranskningen:



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

I alla zoner minskar under 2000-talet gjorda styckningar i samma grad antalet byggplatser som respektive fastighet tilldelas. Varje obebyggd fastighet, som helt eller delvis är belägen inom zonerna 1–4 och är minst 2000 kvadratmeter stor, får dock minst en byggplats, om denna kan anvisas på ett område utanför landskaps- och naturområden som ska bevaras.

Mia Wikström understödde ordförandens förslag.

Lauri Kajander föreslog att planen återremitteras med följande anvisningar:

Planen återremitteras för ny beredning och ändras genom att minska byggande i glesbygden så att planen bättre motsvarar de strukturmodeller och mål som valdes för planarbetets utgångspunkter.

Nu innehåller planförslaget nästan en femtedel mera byggplatser än Generalplan för Sibbo 2025. I sin helhet är det ökade antalet byggplatser i planförslaget överdimensionerat, och efter de ändringar som gjorts uppfyller planförslaget inte planens ursprungliga mål om förenhetligande av samhällsstrukturen.

Upp till en tredjedel av de nya byggplatserna (totalt 145/451 byggplatser) är belägna i glesbygden eller jord- och skogsbruksområden. Detta trots att dessa 130 hektar har redan flyttats till klassificeringen "byns randområde" som tillåter högre byggrätt jämfört med planutkastet. Att möjliggöra byggande i glesbygden i en så stor skala tär på planens styrande verkan och försvårar till exempel ordnande av skolskjutsar samt utveckling av lokala tjänster och hållbara trafikmetoder.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Planförslaget följer inte markanvändnings- och bygglagen eller bland annat Nylandsprogrammet 2.0:s mål som betonar förenhetligande av samhällsstrukturen.

Lauri Kajanders förslag förföll i brist på understöd.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt återremittera ärendet för fortsatt beredning med följande anvisningar: - I det fortsatta arbetet görs en grov granskning av dimensioneringsprinciperna för byggplatserna i zon 4 genom att ändra kraven på arealen så att första byggplatsen förutsätter att zonområdet är minst 1 ha, den andra byggplatsen förutsätter att zonområdet är minst 3 ha och följande byggplatser förutsätter alltid 6 ha till per byggplats. I förslaget var motsvarande arealer 2 ha, 4 ha och 6 ha.

- Markanvändningssektionen avgör på basis av granskningen omplanen ändras eller om planen läggs fram enligt förslaget 24.9.2018.

- Till planbeskrivningen fogas en text om dimensioneringen, somingår i zongranskningen:

Styckningar som gjorts under 2000-talet minskar på motsvarande sätt antalet nya byggplatser som fastigheten beviljas i alla zoner. Varje obebyggd fastighet på 2 000 kvadratmeter, som åtminstone delvis finns i zonerna 1-4, beviljas minst en ny byggplats förutsatt att den kan anvisas utanför landskaps- och naturområden som ska bevaras.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

MARKSEKT

Markanvändningssektionen 19.11.2018

Beredare: Generalplanechef Kaisa Jama,
kaisa.jama(at)sibbo.fi

Markanvändningssektionen i Sibbo kommun återremitterade planförslaget för ny beredning 19.3.2018 och tidigare 19.3.2018 och 27.11.2017. Planen återremitterades för ny beredning med följande anvisningar:

I fortsatt beredning granskas dimensioneringsgrunder för byggplatser i zon 4 genom att ändra de ytor som krävs således att den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 1 ha, den andra byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 3 ha och de följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 6 ha per byggplats. I förslaget är de motsvarande arealerna 2 ha, 4 ha och 6 ha. Planbeskrivningen kompletteras med en text om dimensioneringen. Utgående från granskningen bedömer markanvändningssektionen om planen ändras eller om förslaget läggs fram enligt förslaget 24.9.2018.

Granskningen gjordes enligt markanvändningssektionens anvisningar. Som ett resultat av granskningen skulle antalet nya byggplatser öka med 43 byggplatser jämfört med det tidigare förslaget (9/2018). Utgående från granskningen skulle de nya byggplatserna placeras i huvudsak i zon 3 och 4, om avsikten är att placera byggplatserna på fastigheternas mest gynnsamma ställen.

Planens alternativa dimensionering som granskades skulle flytta tyngdpunkten för byggplatsernas dimensionering till glesbygden utanför byområdet. Lösningen strider mot målen i strukturmodellerna 1 "Bycentrum och



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

utvecklingsstråk” och 2 ”Regionsamarbete och konsolidering” som valdes som grund för planarbetet. Ändringen i dimensioneringen skulle i praktiken betyda övergång till en planlösning som är i linje med den decentraliserade strukturmodellen 3 ”Utvidgning av nuvarande struktur”. Att styra ett betydande antal nybyggnader i glesbygden utanför det egentliga byområdet strider mot planen i Sibbos generalplan och landskapsplanen.

Bilagor

Bilaga 1/§ 105 MARKSEKT: Kaavakartta / Plankarta
Bilaga 2/§ 105 MARKSEKT: Kaavamerkinnet ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser
Bilaga 3/§ 105 MARKSEKT: Kaavaselostus
Bilaga 4/§ 105 MARKSEKT: Beskrivning
Bilaga 5/§ 105 MARKSEKT: Palauteraportti / Respons
Bilaga 6/§ 105 MARKSEKT: Mitoitusjärjestelmä
Bilaga 7/§ 105 MARKSEKT: Dimensioneringssystemet
Bilaga 8/§ 105 MARKSEKT: Granskning av dimensionering
Bilaga 9/§ 105 MARKSEKT: Lauri Kajanders avvikande mening

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att det 24.9.2018 daterade planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Tf utvecklingsdirektörens ändrade förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget enligt den granskning som presenterades 19.11.2018 läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 19 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden om planförslaget.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände föredragandens ändrade förslag. Planförslaget med bilagor uppdateras enligt den granskning som presenterades 19.11.2018 och korrigeras inför kommunstyrelsens beslut.

Det antecknades i protokollet att Lauri Kajander meddelade avvikande mening till beslutet.

KST § 54

Kommunstyrelsen 12.2.2019

Beredare: Generalplanechef Kaisa Jama,
kaisa.jama(at)sibbo.fi

Markanvändningssektionen i Sibbo kommun återremitterade planförslaget för ny beredning 19.11.2018 och tidigare 24.9.2018, 19.3.2018 och 27.11.2017. Planförslaget har ändrats så att det motsvarar granskningen som markanvändningssektionen godkände 19.11.2018.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Planförslagets innehåll

Planen möjliggör 494 nya byggplatser på planeringsområdet. Detta motsvarar ungefär 1 300 nya invånare.

Planens totala dimensionering har ökat under varje beredningsrunda enligt markanvändningssektionens anvisningar, och det totala antalet nya byggplatser är cirka 30 procent större i planförslaget än i planutkastet. I och med ändringarna har planlösningen fått ännu mera element från strukturmodellen "Utvidgning av nuvarande struktur" som baserar sig på en decentraliserad samhällsstruktur. I strukturmodellen strävar man efter att öka utbudet av byggplatser betydligt utöver det egentliga byområdet även i planeringsområdets övriga delar.

Markanvändningssektionen valde 8.6.2016 strukturmodellerna "Bycentrum och utvecklingsstråk" och "Regionsamarbete och konsolidering" som grund för fortsatt planering (MARKSEKT § 60).

Bycentrumet utvecklas som en tätare landsbygdsbebyggelse som liknar en traditionell gruppby och skiljer sig tydligt från sin omgivning. Bebyggelsen ligger i närheten av byns service och trafikförbindelser. På området kan man också placera till exempel sammanbyggda småhus och seniorbostäder.

Områdesbeteckningarna AT-1 och AT-2 möjliggör idkandet av småskalig, för byområdet karaktäristisk affärsverksamhet, som tillsammans med skolan och idrottsanläggningen upprätthåller livskraften i byn.

Byliknande bebyggelse placeras även i bycentrumets omgivning, Rajakulma och en korridor mellan dessa två områden. I planen har ett arbetsplatsområde anvisats söder



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

om Rajakulmavägen. Affärsverksamhet kan placeras i bycentrumet om den inte orsakar olägenheter för boende. Småföretag kan etablera sig även i bostadsbyggnader.

Jord- och skogsbruk utgör en central del av byns identitet. Planen möjliggör fortsättningen av jord- och skogsbruk på området. Nya byggnaderna har placerats så att de eller trafikförbindelser som byggandet förutsätter inte styckar sammanhängande åkrar. De nya byggplatserna i glesbygden försöks placeras i närheten av bebyggelsen i fastigheten och trafikförbindelserna.

Inga nya förbindelser för allmänna vägar presenteras i planen.

Utöver landsvägar finns det ett omfattande nätverk av enskilda vägar på området. När planen förverkligas ökar trafiken i områdets trafiknät och trafiksäkerheten kan försvagas. Trafiknätets förbättringsåtgärder som presenteras i planen (sänkning av hastighetsbegränsningar, rondellen vid korsningen mellan landsväg 146 och Paipisvägen samt gång- och cykelvägar längs landsväg 146 och Paipisvägen) riktas till landsvägar som NTM-centralen i Nyland förvaltar.

Förslaget till delgeneralplan utarbetades som dimensionerande. Med plankartan anvisas byggplatserna enligt fastighet med riktgivande lägen. De byggplatser som föreslås i planen möjliggör byggande av bostadsbyggnader som har två bostäder, vilket ökar möjligheter för till exempel generationsboende i samma gård. En byggplats möjliggör byggande av en bostadsbyggnad och sammanhängande



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

ekonomibyggnader, och en separat sidobostad kan inte byggas på samma byggplats.

Respons på planutkastet och bemötanden

Utkastet till delgeneralplanen med tillhörande beskrivningar och andra dokument utarbetades på hösten 2016.

Kommunstyrelsen godkände utkastet 14.12.2016 och utkastet var framlagd under tiden 30.1–28.2.2017. Under tiden då planutkastet var framlagt ordnades ett invånarmöte 7.2.2017. Sammanlagt 97 åsikter, inklusive en gemensam skrivelse undertecknat av 10 personer, och 22 utlåtanden mottogs om planutkastet. Bemötanden har utarbetats för den inlämnade responsen och samlats in i en responsrapport (planförslagets bilaga 5).

Bilagor

Bilaga 1/§ 54 KST: Kaavakartta / Plankarta

Bilaga 2/§ 54 KST: Kaavamerkinnet ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser

Bilaga 3/§ 54 KST: Kaavaselostus

Bilaga 4/§ 54 KST: Beskrivning

Bilaga 5/§ 54 KST: Palauteraportti / Respons

Bilaga 6/§ 54 KST: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 7/§ 54 KST: Dimensioneringssystemet

Bilaga 8/§ 54 KST: Marketta Mattilas avvikande mening



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen godkänner bemötandena till planutkastets

utlåtanden och åsikter och beslutar lägga fram planförslaget offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Marketta Mattila föreslog att ärendet remitteras för ny beredning. Marketta Mattilas förslag understöddes inte och förföll därmed.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Marketta Mattila anmälde avvikande mening till protokollet.

KST § 87

Kommunstyrelsen 12.3.2019

Beredare: detaljplanechef Jarkko Lyytinen,
jarkko.lyytinen(at)sibbo.fi

Kommunstyrelsen lade 12.2.2019 § 54 fram förslaget till delgeneralplan för Norra Paipis, begärde de nödvändiga utlåtandena och godkände bemötandena till utlåtandena och åsikterna som lämnades in om planutkastet. Sibbo Naturskyddare rf:s utlåtande och bemötandet till utlåtandet saknades från materialet som kommunstyrelsen behandlade 12.2.2019. Kommunstyrelsen behandlar utlåtandet och bemötandet nu. Så att samtliga parter har likadan möjlighet att reagera på



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

planförslaget, förlängs planförslagets framläggningstid samtidigt. Det pågående hörandet av parter förlängs med 30 dagar.

Inga ändringar har gjorts i materialet som läggs fram (bilagorna 1–7), och bilagorna motsvarar de bilagor som behandlades 12.2.2019 § 54. Bilaga 8 innehåller förslaget till bemötande till Sibbo Naturskyddare rf:s utlåtande samt en sammanfattning om utlåtandets innehåll.

Bilagor

Bilaga 1/§ 87 KST: Kaavakartta / Plankarta

Bilaga 2/§ 87 KST: Kaavamerkinnet ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser

Bilaga 3/§ 87 KST: Kaavaselostus

Bilaga 4/§ 87 KST: Beskrivning

Bilaga 5/§ 87 KST: Palauteraportti / Respons

Bilaga 6/§ 87 KST: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 7/§ 87 KST: Dimensioneringssystemet

Bilaga 8/§ 87 KST: Vastine Sipoon luonnonsuojelijat ry:n lausuntoon / Bemötande till utlåtandet om Sibbo Naturskyddare rf.

Ekonomidirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandet till Sibbo Naturskyddare rf:s utlåtande om utkastet till delgeneralplan för Norra Paipis enligt bilaga 8 och att bemötandet bifogas till responsrapporten, bilaga 5.

Dessutom beslutar kommunstyrelsen fortsätta planförslagets framläggandetid genom att på nytt offentligt lägga fram planförslaget enligt markanvändnings och



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

bygglagens 65 § och markanvändnings- och byggförordningens 19 § samt begära nödvändiga utlåtanden om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

MARKSEKT § 29

Markanvändningssektionen 8.4.2020

Beredare: Generalplaneplanerare Niko Mäkinen,
niko.makinen(at)sibbo.fi

Bakgrund

Delgeneralplanen för Norra Paipis anhängiggjordes i februari 2016 när planens program för deltagande och bedömning lades fram 8.2.2016. I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer (2.6.2015) har en ny metod undersökts och tillämpats vid fastställandet av dimensioneringen av byggrätten för utarbetandet av delgeneralplanen. Dimensioneringen baserade sig på GIS-baserade byggbarhetszoner. Avsikten har varit att utarbeta delgeneralplanen med rättsverkningar således att generalplanen skulle direkt fungera som grund för bygglov (MarkByggL 44 §).

Utkastet till delgeneralplan behandlades i markanvändningssektionen 21.11.2016. Förslagen till



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

delgeneralplan behandlades i markanvändningssektionen 27.11.2017, 19.3.2018 och 19.11.2018 samt i kommunstyrelsen 12.2.2019. Delgeneralplanen återremitterades för ny beredning fem gånger. Förslaget till delgeneralplan var framlagt 25.2–15.4.2019.

Planens dimensionering och byggnadsområdenas omfattning har ökat vid delgeneralplaneringens tidigare skeden enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsens beslut.

Antalet nya byggplatser var 383 i utkastet till delgeneralplan (11/2016), 352 i det första förslaget (11/2017), 389 i det andra förslaget (3/2018), 451 i det tredje förslaget (9/2018) och 494 i det senaste förslaget till delgeneralplan (2/2019), som kommunstyrelsen återremitterade för ny beredning.

Principer för fortsatt planering av delgeneralplanen

Principerna för planeringen i det senaste förslaget till delgeneralplan 2/2019 behöver revideras utgående från myndigheternas utlåtanden som lämnats in och de förda förhandlingarna för att utarbeta det reviderade förslaget till delgeneralplan. De principer för planeringen som ska revideras är den totala dimensioneringen, bostadsbyggnader med två bostäder samt sidobostäder, utgångstidpunkten och tillämpning av 44 § i markanvändnings- och bygglagen.

Den totala dimensioneringen

Enligt myndigheternas utlåtanden har planens totala dimensionering (494 nya byggplatser och 357 befintliga byggplatser) blivit för stor under planarbetet när man tar hänsyn till de principer för planeringen och dimensioneringen som planer på en högre nivå



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

(landskapsplanen och Generalplan för Sibbo 2025) styr utvecklingen av byområden och glesbygd. I Generalplan för Sibbo 2025 är det kalkylmässiga antalet nya eventuella byggplatser cirka 367 för Norra Paipis. Det uppskattas att ett för stort antal nya byggplatser medför olika negativa verkningar, bl.a. en decentraliserad samhällsstruktur, en delgeneralplan som strider mot landskapsplanen och generalplanen, behov av en detaljplan, problem med att tillämpa 44 § i markanvändnings- och bygglagen, svårtolkade planbestämmelser, motstridigheter med MBT 2019-planen samt negativa verkningar i trafiken, vattenförsörjningen och landskapet.

Därför är det motiverat att det huvudsakliga målet för det reviderade förslaget till delgeneralplan är att justera delgeneralplanens dimensionering så att den är närmare dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025. På detta sätt kan största delen av myndighetsresponsen som lämnats in beaktas. Samtidigt kan övrig respons, i huvudsak tekniska korrigeringar angående t.ex. friluftsleder, beaktas som sådana i det reviderade förslaget till delgeneralplan.

Bostadsbyggnader med två bostäder samt sidobostäder

Möjligheten till två bostäder i en bostadsbyggnad i de tidigare planbestämmelserna har ökat dimensioneringen ännu mer. I allmänhet uppskattas – i enlighet med den befintliga lagstiftningen – en teoretisk tillväxt och ett teoretiskt antal byggplatser som planen möjliggör i planens konsekvensbedömning, inte det verkliga utfallet. Enligt



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

myndighetsresponsen skulle den stora dimensioneringen och möjligheten att bygga två bostäder i en bostadsbyggnad också teoretiskt möjliggöra upp till 4 200 invånare bara i Norra Paipis, när målet i den giltiga generalplanen, Generalplan för Sibbo 2025, är att fördela 3 000 nya invånare mellan alla Sibbobyar och 1 000 nya invånare i hela glesbygden i Sibbo.

Med tanke på det fortsatta arbetet för det reviderade förslaget till delgeneralplan rekommenderas det att myndighetsresponsen besvaras så att delgeneralplanens dimensionering således minskas att den motsvarar målen i den giltiga landskapsplanen och Generalplan för Sibbo 2025. Detta betyder att möjligheten att bygga två bostäder i en bostadsbyggnad tas bort från planbestämmelserna.

Det är motiverat att inte behandla sidobostäderna i planbestämmelserna. Om byggande av sidobostäder tillåts i bycentrumet och tätare bebodda områden skulle det enligt planens konsekvensbedömning leda till ett tydligt överskridande av tröskelvärdena för detaljplanering. Att fördubbla antalet byggnader är också funktionellt sett en tvivelaktig lösning: När man beaktar de nuvarande byggplatserna är det svårt att få en fungerande samhällsstruktur i byarnas centrum för eventuellt flera hundra nya bostadsbyggnader. Detta illustreras i bilagorna.

Att tillåta byggande av sidobostäder i glesbygden skulle å andra sidan leda till en decentraliserad samhällsstruktur och således strida mot både planer på en högre nivå och de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Att planbestämmelserna skulle tillåta byggande av



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

sidobostäder på vissa zoner men inte på andra medför ett problem för likabehandling av markägarna. Gränsvärdet för en sidobostad kan inte definieras tydligt och motiverat med tanke på likabehandling av markägarna och invånarna eller eventuella rättegångsförhandlingar gällande förslaget till delgeneralplan.

Utgångsår

Utgångspunkten för delgeneralplaneringen har tidigare varit att dimensioneringsprinciper som baserar sig på byggbarhetszoner utarbetas som alternativ till den nuvarande planläggningspraxisen. Vid definieringen av zoner används som kriterier bl.a. natur- och kulturvärden samt närhet till skola, daghem, vattenlednings- och avloppsnät, vägnätets kapacitet och kollektivtrafikens tillgänglighet. Närheten till dessa kriterier ökar områdets lämplighet för byggplatser och således utvidgar området vart byggplatser kan placeras. För att säkerställa likabehandling av markägarna var man tvungen att tillägga en "skärare" som beaktar byggandet och avstyckningarna. I delgeneralplanen för Norra Paipis har utgångsåret varit år 2000 enligt kommunstyrelsens beslut 2.6.2015.

Enligt myndighetsresponsen som lämnats in är utgångsåret 2000 problematiskt för likabehandling av markägarna. År 1959 har varit det vedertagna utgångsåret eftersom då inleddes reglering av byggande i landsbygden. Samtidigt blev fastighetsbildningen upplivad efter att bygglagen trädde i kraft år 1959. Användning av ett annat utgångsår än år 1959 ska kunna motiveras starkt med beaktande av lokala förhållanden och lokal historia. Så har man gjort i



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Porkala i Kyrkslätt, där man kunde motivera 1956 som utgångsår. I en delgeneralplan i Vichtis (HFD 1.2.2001, liggarenummer 181) var utgångsåret 1962 (*"...När man beaktar utredningen om fastighetsbildningen på planområdet, finns det inte grunder för att välja en senare tidpunkt än år 1962 som utgångsåret för dimensioneringen med beaktande av likabehandling av markägarna."*).

Fastighetsbildningen i Porkala och Vichtis har i själva verket börjat under de exceptionella utgångsåren 1956 respektive 1962.

Däremot har fastighetsbildning och avstyckning av fastighet inte ändrats betydligt kring år 2000 i Sibbo, och således har fastighetsbildningen inte i själva verket börjat i Sibbo år 2000.

Därtill har det upprepade gånger framkommit i förhandlingar med myndigheterna att användning av byggbarhetszoner som basis för dimensioneringen utgör inget hinder för att använda år 1959 som utgångsår. Trots detta föreslås det att utgångsåret förblir år 2000 i färdigställandet av delgeneralplanen enligt kommunfullmäktiges tidigare beslut. På detta sätt kan vi få ett förhandsbeslut om utgångsåret som styr byggandets dimensionering i glesbygden i Sibbo.

Tillämpning av 44 § i markanvändnings- och bygglagen

Avsikten har varit att utarbeta delgeneralplanen med rättsverkningar således att den skulle styra byggandet direkt i enlighet med 44 § i markanvändnings- och bygglagen och fungera som grund för bygglov. För denna del skulle planens rättsverkningar motsvara en detaljplan.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Därför ställer 44 § i markanvändnings- och bygglagen krav på behov av en utredning för varje byggplats när det gäller bl.a. antalet byggande, dess kvalitet och placering samt möjligheten att ansluta byggplatsen till vatten- och avloppsnätet. Ett separat avgörande som gäller planeringsbehov kan inte förutsättas när man tillämpar 44 § i markanvändnings- och bygglagen. Tillämpning av 44 § i markanvändnings- och bygglagen förutsätter också att behovet av att styra markanvändningen inte kräver detaljplanering.

Med tanke på resurser är det inte i detta skede motiverat att detaljplanera alla de hundratals byggplatserna i delgeneralplanen, eftersom endast en liten del av byggplatserna sannolikt förverkligas. Det är ändamålsenligt att utföra denna noggrannare planering vid avgörande som gäller planeringsbehov för varje byggprojekt.

I förhållande till det prioriterade planläggningsprogrammet är det motiverat att inte tillämpa 44 § i markanvändnings- och bygglagen i färdigställandet av delgeneralplanen. Detta skulle kräva betydliga tidsmässiga och finansiella satsningar på planens utredningar och utarbetandet av planen. Även myndigheterna rekommenderar att delgeneralplanen anvisar byggplatserna som riktgivande således att för varje byggplats krävs ett separat avgörande som gäller planeringsbehov före bygglovsprocessen. Av dessa skäl är det inte motiverat att tillämpa eller hänvisa till 44 § i markanvändnings- och bygglagen i det reviderade utkastet till delgeneralplan. Byggplatserna anges som riktgivande och varje plats kräver avgörande som gäller planeringsbehov innan byggnadslov beviljas.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

KST § 98

Kommunstyrelsen 20.4.2020

Det har upprepade gånger framkommit i förhandlingar med myndigheterna att användning av byggbarhetszoner som basis för dimensioneringen utgör inget hinder för att använda år 1959 som utgångsår. Det väsentliga är dock att högsta förvaltningsdomstolens beslut HFD 2011:86 tar ställning till stomlägenhetsgranskning i en delgeneralplan. Enligt högsta förvaltningsdomstolens beslut HFD 2011:86 har stomlägenhetsprincipens betydelse utanför strandområden och områden med tätortskaraktär i praktiken gradvis minskat och i vissa fall har fördelningen av byggrätten granskats utgående från den rådande fastighetsindelningen. Högsta förvaltningsdomstolen godkände förvaltningsdomstolens beslut och motivering oförändrade. Trots detta föreslås det att utgångsåret förblir år 2000 i färdigställandet av delgeneralplanen enligt kommunfullmäktiges tidigare beslut.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att det granskade delgeneralplaneförslaget för Norra Paipis bearbetas enligt följande planeringsprinciper:

- Med att reglera delgeneralplanens dimensionering kommer man nära dimensioneringen för Generalplan för Sibbo 2025. En betydande del av myndighetsresponsen beaktas. Dessutom beaktas all övrig respons som sådan.



Protokollsutdrag

Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

- Möjlighet till två bostäder avlägsnas från delgeneralplanebestämmelserna.
- Sidobostäder behandlas inte i planbestämmelserna.
- Tvärsnittstidpunkten 2000 bevaras enligt Sibbos fullmäktiges tidigare beslut 15.6.2015.

- MBL 44 § tillämpas inte i slutförandet av delgeneralplanarbetet; byggnadsplatserna anges som riktgivande och varje plats kräver avgörande av planeringsbehov innan byggnadslov beviljas.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen är vederbörligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Protokollförare

Sibbo den

25.3.2021