

G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, godkännande

Behandlingar av ärendet vid möten åren 2013–2020 som bilaga.

Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 21

Beredare: planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Planprocessens skeden:

Delgeneralplanen för Norra Paipis anhängiggjordes i februari 2016. I utarbetandet av delgeneralplanen har tillämpats en ny metod som baserar sig på GIS-baserade byggbarhetszoner i dimensioneringen av bygggrätten. Även i början var avsikten att utarbeta delgeneralplanen med rättsverkningar således att generalplanen används direkt som grund för bygglov (MarkByggL 44 §). Utkastet till delgeneralplan behandlades i markanvändningssektionen 21.11.2016. Förslaget till delgeneralplanen behandlades i markanvändningssektionen 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018 och 19.11.2018 samt i kommunstyrelsen 12.2.2019.

Delgeneralplanen återremitterades för ny beredning sammanlagt fem gånger. Planens dimensionering och omfattningen av byggnadsområdena har utökats i tidigare skeden av arbetet med delgeneralplanen enligt kommunstyrelsens beslut. Antalet nya byggplatser var 383 i utkastet till delgeneralplan, 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 förslag till delgeneralplan som var framlagt 25.2–15.4.2019.

Bland annat följande instanser gav utlåtanden om förslaget till delgeneralplan (framlagd enligt markanvändnings- och bygglagen 25.2–15.4.2019): NTM-centralen i Nyland, HRT, Nylands förbund, Museiverket, Borgå museum, Byggnadstillsynen i Sibbo kommun, Räddningsverket i Östra Nyland, Sibbo Vatten, Forststyrelsen, Träskända stad och Borgnäs kommun. I utlåtandena mottogs bedömdes planlösningen möjliggöra för mycket nybyggnader utanför detaljplanen på hela kommunens och stadsregionens nivå. Särskilt i myndighetsutlåtandena lyftes fram oro över hållbarheten av den samhällsstruktur som planlösningen medför, den rikliga mängden av byggplatser samt placeringen av byggande utanför kommunens befintliga tätorter.

Om förslaget till delgeneralplan lämnades in totalt 51 anmärkningar, av vilka några hade undertecknats av flera markägare. 4 anmärkningar lämnades in av sammanslutningar i området. I gemensamma skrivelser underskrivna av flera markägare framhövdes oro över att de friluftsleder vars placering är riktgivande ansågs beskrivas för detaljerat i planmaterialet samt kritik över koloniträdgårdsområdet längs Kaskelavägen som grundar sig i ett privat projekt. Många anmärkningar gällde antalet byggplatser på enskilda fastigheter eller byggplatsernas placering på fastigheternas område. I anmärkningarna togs även ställning till hur till exempel jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY-områden) gränsas i olika delar av planeringsområdet.

Bemötanden har utarbetats till utlåtandena och anmärkningarna som mottogs om förslaget till delgeneralplanen. Bilagan i planbeskrivningen för det reviderade förslaget till delgeneralplanen är en bemötanderapport som innehåller mer detaljerad information om utlåtandena och anmärkningarna

som mottogs om förslaget till delgeneralplan samt om bemötandena till dem.

Enligt responsen till planförslaget år 2019 har markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) dragit upp riktlinjer om utarbetandet av ett nytt och reviderat planförslag som grundar sig på de godkända och uppdaterade principerna för planeringen. Speciellt dimensioneringen av planen har utvecklats således att antalet byggplatser är återhållsammare enligt den riktning som definierats av den nuvarande generalplanen, Generalplan för Sibbo 2025.

Utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget och bemötandena till dem har sammanställts i en bemötanderapport som bifogats med planförslaget. Man har främst strävat efter att beakta den inlämnade responsen så bra som möjligt i de utarbetade reviderade principerna för planeringen och i det reviderade planförslaget som utarbetats utgående från dem.

Med NTM-centralen i Nyland ordnades ett arbetsmöte för delgeneralplanen för Norra Paipis 19.11.2020. Vid mötet presenterades de uppdaterade principerna för planeringen och diskuterades responsen om planförslaget. NTM-centralen ansåg att principerna för planeringen var i huvudsak ett steg i rätt riktning, men delvis otillräckliga eller motstridiga angående bland annat övrig regional styrning av områdesanvändning. Responsen som mottogs under arbetsmötet beaktades i utarbetandet av det reviderade planförslaget inom ramen för de principer som kommunstyrelsen tidigare beslutade om och bland annat planbeskrivningen kompletterades.

Ett reviderat förslag till delgeneralplan har utarbetats efter den respons som lämnats in om förslaget till delgeneralplan, arbetsförhandlingen med NTM-centralen och de uppdaterade principerna för planeringen. Samtidigt har man uppdaterat trafikutredningen, som utarbetats till grund för planarbetet.

De reviderade principerna för planförslaget och det reviderade förslaget till delgeneralplan:

Kommunstyrelsen godkände 20.4.2020 de nedan nämnda principerna för planeringen för det reviderade förslaget till delgeneralplan för Norra Paipis. I samband med varje planeringsprincip beskrivs nedan hur principen syns i det reviderade förslaget till delgeneralplan:

Möjligheten att bygga en bostadsbyggnad med två bostäder stryks ur bestämmelserna för delgeneralplanen.

Bostadsbyggnader med två bostäder ströks ur det reviderade planförslaget på grund av respons som lämnades in om första förslaget och enligt kommunstyrelsens beslut.

Sidobostäder behandlas inte i bestämmelserna för delgeneralplanen.

Komplettering av Sibbo kommuns byggnadsordning gällande sidobostäder pågår. Kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges principer binder framskridandet av delgeneralplanen, och enligt principerna behandlas inte sidobostäder i planen. Det är jämlikare för markägarna att de bestämmelser som styr sidobostäder löses inom hela kommunen i en byggnadsordning än med ett enskilt planområde.

Enligt Sibbo kommunfullmäktiges tidigare beslut 15.6.2015 bevaras år 2000 som utgångsår.

Riktgivande byggplatser anvisas i delgeneralplan enligt fastighet på basis av dimensioneringstabellen som utarbetas i planarbetet. Dimensioneringstabellen baserar sig på byggbarhetszoner för nybyggnader som definieras i arbetet. Utgångsåret för dimensioneringen är år 2000 enligt kommunfullmäktiges beslut (KFG 44 §, 15.6.2015) för att säkerställa likabehandling av markägarna. Tidpunkten är naturlig i ljuset av planeringsområdets bygghistoria och för att förenhetliga samhällsstrukturen.

I utarbetandet av planen har det uppskattats att genom att ändra utgångsåret till 20 år tidigare än nuvarande tidpunkt finns det tillräckligt med tid för att säkerställa likabehandling av fastigheternas nuvarande ägare samt förhindra situationer där en fastighet som avstyckats under den senaste tiden skulle orsaka ojämnt fördelad nytta till markägarna jämfört med markägare som inte avstyckar sin fastighet.

44 § i markanvändnings- och bygglagen tillämpas inte i färdigställandet av delgeneralplanen.

Byggplatserna anvisas som riktgivande och för varje byggplats krävs ett avgörande som gäller planeringsbehov innan bygglov beviljas. I beredningen av förslaget till delgeneralplan ströks också strävan att tillämpa möjligheten att bevilja bygglov till området direkt utifrån generalplan enligt 44 § i markanvändnings- och bygglagen, eftersom på basis av utlåtandena ansågs det inte finnas tillräckliga förutsättningar till den.

På basis av principerna för planeringen som godkändes av markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) ansågs att noggrannheten som planeringen kräver inte var ändamålsenlig till utredning och planering av omständigheterna av varje byggplats. Lösningarna hade krävt för noggrann planering på delgeneralplanens nivå.

Ändringarna i det reviderade förslaget sammanfattat:

I det reviderade förslaget har byggplatser för nybyggnader anvisats således att byggplatserna svarar på efterfrågan av nya byggplatser i området så långt som Generalplan för Sibbo 2025 möjliggör. Planen möjliggör 384 nya byggplatser till planeringsområdet, vilket motsvarar cirka 900 nya invånare. Dimensioneringen motsvarar kvantitativt planutkastet och placerar sig även på stomlägenhetsdimensioneringens nivå (372 byggplatser) enligt Generalplan för Sibbo 2025.

Vatten- och avloppsnätens närhet har beaktats i den riktgivande dimensioneringen av antalet byggplatser som faktorer som ökar förmånligheten, och deras betydelse har ökat under planarbetet enligt den riktlinje som markanvändningssektionen beslutade om 19.3.2018. Följaktligen stöder det nuvarande vatten- och avloppsnätet för sin del målen för planen om fullt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Kapaciteten för vattentjänsternas ledningsnät är alltså inte ett hinder för utvecklingen av områdena.

De anvisade byggplatserna förverkligas gradvis enligt enstaka markägares behov, och erfarenheterna har visat att i dylika lantliga områden har en betydande andel av byggplatser som tillåts i planen inte blivit aktuella under planens giltighetstid. Det har uppskattats att förverkligandet av de

nya byggplatserna som anvisas i planen fördelas över en cirka 25 årig period, varvid i medeltal högst cirka 15 egnahemshus byggs på området årligen.

I och med ändringarna har ingen fastighet förlorat en enda byggplats, eftersom planens dimensionering innefattar ett redan tidigare utarbetat tilläggsvillkor som säkerställer byggplatser till obebyggda fastigheter på zonerna 1–4.

Byggplatserna har anvisats som riktgivande i planbeskrivningens bifogade karta, och förverkligandet av byggplatserna förutsätter alltid ett separat avgörande som gäller planeringsbehov. Avvikande från det tidigare förslaget möjliggör byggplatserna i princip inte byggande av bostadsbyggnader med två bostäder. I planområdet följs kommunens byggnadsordning, där antalet tillåtet byggande på byggplatsen och andra egenskaper bestäms.

Byområdets (AT-1, AT-2) omfattning justerades nedåt. En betydande andel av AT-2-områden i det tidigare planförslaget visas med M-1-områdesbeteckning, som beskriver koncentrationer av glesare bosättning på landet utanför det egentliga byområdet.

Planens trafikutredningar uppdaterades och kompletterades. Även en riktgivande granskning av korsningar för att komplettera områdets nät över enskilda vägar utarbetades som bilaga till planen således att de nya riktgivande byggplatserna kan anslutas till vägnätet och därav helhetsantalet av korsningar i det allmänna vägnätet kan minimeras. Gång- och cykelvägen längs Linsvedsvägen presenteras mer omfattande än tidigare ända till gränsen till Borgnäs, på basis av kommunens mål för gång och cykling i servicenätutredningen. Behoven för förbindelser för gång och cykling mot Haarajoki station preciserades också. Friluftsleder presenterades däremot översiktligare än tidigare, som strategiska behov för förbindelser.

Ett område inom planområdet har reserverats för grundvattentäkter, en vattenbehandlingsanläggning och en telekommunikationsmast, och planbeteckningar för dessa har avskilts. Skyddsområdet för vattenbehandlingsanläggningen har avlägsnats enligt Mellersta Nylands Vattens preciserade riktlinje.

Presentationen av förorenad mark (PIMA) har preciserats i plankartan och en karta samt en tabell om de presenterade områdena i databasen MATTI har bifogats i planbeskrivningen.

De detaljerade gränserna för Kummelbergets naturskyddsområde (SL) granskades gällande enstaka fastigheter i samarbete med Nylands förbund.

På basis av anmärkningarna justerades planen gällande enskilda fastigheter.

På grund av att det i planförslaget ställvis gjorts rätt så betydande ändringar kommer förslaget till delgeneralplan att läggas fram på nytt enligt § 32 i markanvändnings- och bygglagen.

Utlåtandegivarna

Utlåtanden om det reviderade förslaget till delgeneralplanen begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Trafikledsverket
- Nylands förbund
- Träskända stad
- Kervo stad
- Tusby kommun
- Borgnäs kommun
- Mäntsälä kommun
- Museiverket
- Borgå museum – Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Sibbo Vatten
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kervo Energi Ab / Sibbo Energi Ab
- Gasum Oy
- Skogscentralen
- Mellersta Nylands Vatten
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo företagare rf
- Församlingarna i Sibbo
- Västra Paipis Jaktförening rf

| | |
|----------------|---|
| Föredragande | Utvecklingsdirektör Siren Pirjo |
| Förslag | Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget. |
| Behandling | Föredraganden ändrade sitt förslag. |
| Ändrat förslag | Markanvändningssektionen informeras om delgeneralplanen. Informationen och den förda diskussion antecknas för kännedom. |
| Beslut | Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag. |

Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 26

Beredare: planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Planprocessens skeden:

Delgeneralplanen för Norra Paipis anhängiggjordes i februari 2016. I utarbetandet av delgeneralplanen har tillämpats en ny metod som grundar sig på GIS-baserade byggbarhetszoner i dimensioneringen av byggrätten. Även i början var avsikten att utarbeta delgeneralplanen med rättsverkningar således att generalplanen används som grund för bygglov (MarkByggL 44 §). Utkastet till delgeneralplan behandlades i markanvändningssektionen 21.11.2016. Förslaget till delgeneralplanen

behandlades i markanvändningssektionen 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018 och 19.11.2018 samt i kommunstyrelsen 12.2.2019.

Delgeneralplanen skickades tillbaka för beredning sammanlagt fem gånger. Planens dimensionering och omfattningen av byggnadsområdena har utökats i tidigare skeden av arbetet med delgeneralplanen enligt kommunstyrelsens beslut. Antalet nya byggplatser var 383 i utkastet till delgeneralplan, 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 förslag till delgeneralplan som var framlagt 25.2–15.4.2019.

Bland annat följande instanser gav utlåtanden om förslaget till delgeneralplan (framlagd enligt MarkByggL 25.2–15.4.2019): NTM-centralen i Nyland, HRT, Nylands förbund, Museiverket, Borgå museum, Byggnadstillsynen i Sibbo kommun, Räddningsverket i Östra Nyland, Sibbo Vatten, Forststyrelsen, Träskända stad och Borgnäs kommun. I de givna utlåtandena bedömdes planlösningen möjliggöra för mycket nybyggnader utanför detaljplanen på hela kommunens och stadsregionens nivå. Särskilt i myndighetsutlåtandena lyftes fram oro över hållbarheten av den samhällsstruktur som planlösningen orsakar, den rikliga mängden av byggplatser samt att byggandet placeras utanför kommunens befintliga tätorter.

Om förslaget till delgeneralplan lämnades totalt 51 anmärkningar, av vilka några hade undertecknats av flera markägare. 4 anmärkningar lämnades in av sammanslutningar i området. I gemensamma skrivelser underskrivna av flera markägare framhölls oro över att de friluftsleder vars placering är riktgivande ansågs beskrivas för detaljerat i planmaterialet samt kritik över koloniträdgårdsområdet längs Kaskelavägen som grundar sig i ett privat projekt. Många anmärkningar gällde antalet byggplatser på enskilda fastigheter eller platsernas placering på fastigheternas område. I anmärkningarna togs även ställning till hur till exempel jord- och skogsbruksområden (MY-områden) som innefattar särskilda miljövärden gränsade till olika delar av planeringsområdet.

Bemötanden har utarbetats till utlåtandena och anmärkningarna som mottogs om förslaget till delgeneralplanen. Bilagan i planbeskrivningen för det korrigerade förslaget till delgeneralplanen är en bemötanderapport som innehåller mer detaljerad information om utlåtandena och anmärkningarna som mottagits om förslaget till delgeneralplan samt om bemötandena som getts till dessa.

Enligt responsen till planförslaget år 2019 har markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) dragit upp riktlinjer om utarbetandet av ett nytt och korrigerat planförslag som grundar sig på godkända och uppdaterade principer för planeringen. Speciellt dimensioneringen av planen har utvecklats således att antalet byggplatser är återhållsammare enligt den riktning som definierats av Sibbos nuvarande generalplan 2025.

Utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget och svaren på dem har sammanställts i en bemötanderapport som bifogats med planförslaget. Man har främst strävat efter att beakta den inlämnade responsen så bra som möjligt i de utarbetade korrigerade principerna för planeringen och i det korrigerade planförslaget som utarbetats från dem.

Arbetsmötet för delgeneralplanen i Norra Paipis hölls med NTM-centralen i Nyland 19.11.2020. Uppdaterade principer för planeringen visades i mötet och responsen om planförslaget diskuterades. NTM-centralen ansåg att

principerna för planeringen var i huvudsak ett steg i rätt riktning, men delvis otillräckliga eller motstridiga bland annat angående övrig regional styrning av områdesanvändning. Responsen som mottogs under arbetsmötet beaktades i utarbetandet av det korrigerade planförslaget inom ramen för de principer som kommunstyrelsen tidigare beslutade om och bland annat planbeskrivningen kompletterades.

Ett korrigerat förslag till delgeneralplan har utarbetats efter den respons som lämnats in om förslaget till delgeneralplan, arbetsförhandlingen med NTM-centralen och de uppdaterade planeringsprinciperna. Samtidigt har man uppdaterat trafikutredningen, som utarbetats till grund för planarbetet.

Det korrigerade planförslagets principer och det justerade förslaget:

Kommunstyrelsen godkände 20.4.2020 de nedan nämnda principerna för planeringen för det justerade förslaget för delgeneralplan i Norra Paipis. I samband med varje planeringsprincip beskrivs nedan hur principen syns i det justerade förslaget till delgeneralplan:

Möjligheten till hus med två bostäder stryks ur bestämmelserna för delgeneralplanen.

Hus med två bostäder ströks ur det korrigerade planförslaget på grund av respons som lämnades in om första förslaget och enligt kommunstyrelsens beslut.

Sidobostäder behandlas inte i bestämmelserna för delgeneralplanen.

Komplettering av Sibbo kommuns byggnadsordning gällande sidobostäder pågår. Kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges principer binder framskridandet av delgeneralplanen, och enligt principerna behandlas inte sidobostäder i planen. Det är jämlikare att de bestämmelser som styr sidobostäder löses för markägarna inom hela kommunen i en byggnadsordning än med ett enskilt planområde.

Enligt Sibbos kommunfullmäktiges tidigare beslut 15.6.2015 bevaras år 2000 som tvärsnittstidpunkt.

Riktgivande byggplatser anvisas i delgeneralplan enligt fastighet på basis av dimensioneringstabellen som utarbetas i planarbetet. Dimensioneringstabellen baserar sig på förmånlighetszoner för nybyggnader som definieras i arbetet. Dimensioneringens tvärsnittsår är år 2000 enligt kommunfullmäktiges beslut (KF 44 §, 15.6.2015) för att säkerställa likabehandling av markägarna. Tidpunkten är naturlig i ljuset av planeringsområdets bygghistoria och för att förenhetliga samhällsstrukturen.

I utarbetandet av planen har det uppskattats att genom att ändra tvärsnittsåret till 20 år tidigare än nuvarande tidpunkt finns det tillräckligt med tid för att säkerställa likabehandling av fastigheternas nuvarande ägare samt förhindra situationer där en fastighet som avstyckats under den senaste tiden skulle orsaka ojämnt fördelad nytta till markägarna jämfört med markägare som inte avstyckar sin fastighet.

44 § i markanvändnings- och bygglagen tillämpas inte i färdigställandet av arbetet med delgeneralplanen.

Byggplatserna anges som riktgivande och varje plats kräver avgörande som gäller planeringsbehov innan byggnadslov beviljas. I beredningen av

förslaget till delgeneralplan ströks också strävan att tillämpa enligt 44 § i markanvändnings- och bygglagen möjligheten att bevilja bygglov till området direkt utifrån generalplan, eftersom att det på basis av utlåtandena inte ansågs finnas tillräckliga förutsättningar till den.

På basis av principerna för planeringen godkända av markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) ansågs inte att planeringens krävda noggrannhet var ändamålsenlig till utredning och planering av omständigheterna av varje byggplats. Lösningarna hade krävt för noggrann planering på delgeneralplanens nivå.

Ändringarna i det korrigerade förslaget sammanfattat:

I det korrigerade förslaget har byggplatser för nybyggnader anvisats således att byggplatserna svarar på efterfrågan av nya byggplatser i området så långt som Generalplan för Sibbo 2025 möjliggör. Planen möjliggör 384 nya byggplatser till planeringsområdet, vilket motsvarar cirka 900 nya invånare. Dimensioneringen motsvarar kvantitativt planutkastet och placerar sig även på stomlägenhetsdimensioneringen (372 byggplatser) nivå enligt Generalplan för Sibbo 2025. Enligt kommunstyrelsens material om redogörelse (20.4.2020) har den totala dimensioneringen minskats för varje zon (1–4), vilket innebär bycentrum, byområde och glesbygden.

Vatten- och avloppsnetzets närhet har beaktats i den riktgivande dimensioneringen av antalet byggplatser som faktorer som ökar förmånligheten, och deras betydelse har ökat under planarbetet enligt den riktlinje som markanvändningssektionen beslutade om 19.3.2018. Följaktligen stöder det nuvarande vatten- och avlopps nätet för sin del målen för planen om fullt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Kapaciteten för vattentjänsternas ledningsnät är alltså inte ett hinder för utvecklingen av områdena.

De angivna byggplatserna förverkligas gradvis enligt enstaka markägares behov, och erfarenheterna har visat att i dylika lantliga områden har en betydande andel av byggplatser som tillåts i planen inte blivit aktuella under planens giltighetstid. Det har uppskattats att förverkligandet av de nya byggplatserna som anvisas i planen fördelas över en cirka 25 årig period, varvid i medeltal högst cirka 15 egnahemshus byggs på området årligen.

I och med ändringarna har ingen fastighet förlorat en enda byggplats, eftersom planens dimensionering innefattar ett redan tidigare utarbetat tilläggs villkor som säkerställer byggplatser till obebyggda fastigheter på zonerna 1–4.

Byggplatserna har angetts riktgivande i planbeskrivningens bifogade karta, och förverkligandet av platserna förutsätter alltid ett separat avgörande som gäller planeringsbehov. Avvikande från det tidigare förslaget betyder att byggplatserna i princip inte möjliggör byggande av bostadshus med två bostäder. I planområdet följs kommunens byggnadsordning, där antalet tillåtet byggande på byggplatsen och andra egenskaper bestäms.

Byområdets (AT-1, AT-2) omfattning har justerats nedåt. En betydande andel av AT-2-områden i det tidigare planförslaget visas med M-1-områdesbeteckning, som beskriver koncentrationer av glesare bosättning på landet utanför det egentliga byområdet.

Planens trafikutredningar har uppdaterats och kompletterats. Även en riktgivande granskning av korsningar för att komplettera områdets nät över enskilda vägar har utarbetats som bilaga till planen således att nya riktgivande byggplatser kan anslutas till vägnätet och därav minimera helhetsantalet av korsningar i det allmänna vägnätet. Gång- och cykelvägen längs Linsvedsvägen presenteras mer omfattande än tidigare ända till gränsen till Borgnäs, på basis av kommunens mål för gång och cykling i servicenätutredningen. Behoven för förbindelser för gång och cykling mot Haarajoki station har också preciserats. Friluftsleder har däremot presenterats översiktligare än tidigare, som strategiska behov för förbindelser.

Ett område inom planområdet har reserverats för grundvattentäkter, en vattenbehandlingsanläggning och en telekommunikationsmast, och dess planbeteckningar har avskilts. Skyddområdet för vattenbehandlingsanläggningen har avlägsnats enligt Mellersta Nylands Vattens preciserade riktlinje.

Presentationen av förorenade marker (PIMA) har preciserats i plankartan och en karta samt en tabell om de presenterade områdena i MATTI-databasen har bifogats i planbeskrivningen.

De detaljerade gränserna för Kummelbergets naturskyddsområde (SL) har granskats gällande enstaka fastigheter i samarbete med Nylands förbund.

På basis av anmärkningarna har justeringar gjorts i planen gällande enskilda fastigheter.

På grund av att det i planförslaget ställvis gjorts rätt så betydande korrigeringar kommer förslaget till delgeneralplan att läggas fram på nytt enligt § 32 i markanvändnings- och bygglagen.

Utlåtandegivarna

Utlåtanden om det korrigerade förslaget till delgeneralplanen begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Trafikledsverket
- Nylands förbund
- Träskända stad
- Kervo stad
- Tusby kommun
- Borgnäs kommun
- Mäntsälä kommun
- Museiverket
- Borgå museum – Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Sibbo Vatten
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kervo / Sibbo Energi Ab
- Gasum Oy
- Skogscentralen
- Mellersta Nylands Vatten
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo företagare rf
- Församlingarna i Sibbo

- Västra Paipis Jaktförening rf

| | |
|--------------|---|
| Föredragande | Utvecklingsdirektör Siren Pirjo |
| Förslag | Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget |
| Behandling | <p>Rasmus Lindroos föreslog bordläggning av ärendet.</p> <p>Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.</p> <p>Kicka Lindroos föreslog att planförslaget remitteras för ny beredning. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.</p> <p>Vägledning och principer för den fortsatta beredningen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundar sig på planförslaget 2/2019- Dimensioneringen i fördelaktighetszonerna; Zonerna 3 och 4 förblir oförändrade. Om det finns en risk för att detaljplanetröskeln överskrids i zonerna 1 och 2, minskas antalet byggplatser vid behov. På samma sätt kan antalet byggplatser minskas i zonerna 1 och 2 om det totala antalet byggplatser hotar att bli för stort. <p>Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.</p> <p>Ordföranden föreslog att de som understöder utvecklingsdirektörens förslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.</p> <p>Omröstning:</p> <p>Utvecklingsdirektörens förslag, "ja" (0 st.):</p> <p>Kicka Lindroos motförslag, "nej" (7 st.): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark, Juhani Rantala, Jarkko Sinda och Ritva Tarvainen</p> |
| Beslut | <p>Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 7–0 beslutade att remittera ärendet för ny beredning.</p> <p>Markanvändningssektionen beslutade vidare föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen fastställer de justerade planeringsprinciperna.</p> |

Kommunstyrelsen 28.03.2022 § 90

| | |
|--------------|---|
| Föredragande | Kommundirektör Grannas Mikael |
| Förslag | <p>Kommunstyrelsen fastställer detaljerna i de reviderade planeringsprinciperna enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundar sig på planförslaget 2/2019- Dimensioneringen i fördelaktighetszonerna; Zonerna 3 och 4 förblir |

oförändrade. Om det finns en risk för att detaljplanetröskeln överskrids i zonerna 1 och 2, minskas antalet byggplatser vid behov. På samma sätt kan antalet byggplatser minskas i zonerna 1 och 2 om det totala antalet byggplatser hotar att bli för stort.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 28.11.2022 § 361

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Genom att, med undantag av planens dimensionering, utnyttja det senaste planförslaget (2021) som i möjligast stor omfattning beaktar de delaktigas målsättningar samt myndigheternas utlåtanden som grund för bearbetningen av det nya förslaget till delgeneralplan kan man enligt planens beredare A-Konsult Ab på bästa sätt uppnå en planlösning som beaktar de delaktigas synpunkter och baseras på tidsenliga utredningar.

Kommunstyrelsen beslutar att de ovan angivna ändringarna i planlösningen som gjorts efter 2019 års planförslag godkänns som utgångspunkter för beredningen.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 22

Beredare: A-Konsultit Oy/ Panu Söderström, fornamn.efternamn@a-konsultit.fi

Justering av den reviderade delgeneralplanen för Norra Paipis bereds av A-Konsult Ab. Beredaren A-Konsult Ab följer i sitt arbete kommunstyrelsens beslut 23.2.2022 (revidering av principerna för planeringen). Dessutom fick A-Konsult Ab av kommunstyrelsen (utifrån markanvändningssektionens förslag) det reviderade planförslaget som stöd för frågor om planeringen 28.11.2023.

Planprocessens skeden:

Delgeneralplanen för Norra Paipis anhängiggjordes i februari 2016. I utarbetandet av delgeneralplanen har tillämpats en ny metod som grundar sig på förmånlighetszoner enligt geografisk information i dimensioneringen av byggrätten. Även i början var avsikten att utarbeta delgeneralplanen med rättsverkningar således att generalplanen används som grund för bygglov (MarkByggL 44 §). Utkastet till delgeneralplan behandlades i markanvändningssektionen 21.11.2016. Förslaget till delgeneralplanen

behandlades i markanvändningssektionen 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 samt i kommunstyrelsen 12.2.2019.

Delgeneralplanen skickades tillbaka för beredning fem gånger. Planens dimensionering och omfattningen av byggnadsområdena har utökats i tidigare skeden av arbetet med delgeneralplanen enligt kommunstyrelsens beslut. Antalet nya byggplatser var 383 i utkastet till delgeneralplan, 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 förslag till delgeneralplan som var framlagt 25.2–15.4.2019.

Bland annat följande instanser gav utlåtanden om förslaget till delgeneralplan (framlagd enligt MarkByggL 25.2–15.4.2019): NTM-centralen i Nyland, HRT, Nylands förbund, Museiverket, Borgå museum, Byggnadstillsynen i Sibbo kommun, Räddningsverket i Östra Nyland, Sibbo Vatten, Forststyrelsen, Träskända stad och Borgnäs kommun. I de givna utlåtandena bedömdes planlösningen möjliggöra för mycket nybyggnader utanför detaljplanen på hela kommunens och stadsregionens nivå. Särskilt i myndighetsutlåtandena lyftes fram oro över hållbarheten av den samhällsstruktur som planlösningen orsakar, den rikliga mängden av byggplatser samt att byggandet placeras utanför kommunens befintliga tätorter.

Om förslaget till delgeneralplan lämnades totalt 51 anmärkningar, av vilka några hade undertecknats av flera markägare. 4 anmärkningar lämnades in av sammanslutningar i området. I gemensamma skrivelser underskrivna av flera markägare framhövs oro över att de friluftsleder vars placering är riktgivande ansågs beskrivas för detaljerat i planmaterialet samt kritik över koloniträdgårdsområdet längs Kaskelavägen som grundar sig i ett privat projekt. Många anmärkningar gällde antalet byggplatser på enskilda fastigheter eller platsernas placering på fastigheternas område. I anmärkningarna togs även ställning till hur till exempel jord- och skogsbruksområden (MY-områden) som innefattar särskilda miljövärden gränsade till olika delar av planeringsområdet.

Bemötanden har utarbetats till utlåtandena och anmärkningarna som mottogs om förslaget till delgeneralplanen. Bilagan i planbeskrivningen för det korrigerade förslaget till delgeneralplanen är en bemötanderapport som innehåller mer detaljerad information om utlåtandena och anmärkningarna som mottagits om förslaget till delgeneralplan samt om bemötandena som getts till dessa.

Enligt responsen till planförslaget år 2019 har markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) dragit upp riktlinjer om utarbetandet av ett nytt och korrigerat planförslag som grundar sig på godkända och uppdaterade principer. Speciellt dimensioneringen av planen utvecklades således att antalet byggplatser är återhållsammare enligt den riktning som definierats av Sibbos nuvarande generalplan 2025.

Arbetsmötet för delgeneralplanen hölls med NTM-centralen i Nyland 19.11.2020. Uppdaterade principer för planeringen visades i mötet och responsen om planförslaget diskuterades. NTM-centralen ansåg att principerna för planeringen var i huvudsak ett steg i rätt riktning, men delvis otillräckliga eller motstridiga bland annat angående övrig regional styrning av områdesanvändning. Responsen som mottogs under arbetsmötet beaktades i utarbetandet av det korrigerade planförslaget inom ramen för de principer som kommunstyrelsen tidigare beslutade om och planmaterial kompletterades.

Avsikten var att planlösningen som följer de principer för planeringen som godkändes av markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) svarar på myndighetsresponsen till stora delar. Byggplatsernas dimensioneringskriterier uppdaterades således att områdets totala dimensionering placerades på samma nivå som planutkastet (2016) och Generalplan för Sibbo 2025. Antalet byggande i glesbygden samt omfattningen av områden som anvisas som byområde (AT-2) minskades i planlösningen. I beredningen av förslaget till delgeneralplan ströks också strävan att tillämpa möjligheten att bevilja bygglov till området direkt utifrån generalplan enligt 44 § i markanvändnings- och bygglagen, eftersom på basis av utlåtandena ansågs det inte finnas tillräckliga förutsättningar till den. År 2000 tillämpades dock fortsatt som utgångsåret för dimensioneringen enligt kommunfullmäktiges tidigare riktlinje.

Markanvändningssektionen behandlade det färdiga planförslaget vid sina möten (24.3.2021, 16.3.2022) och beslutade återremittera ärendet för fortsatt beredning. Sektionens och vidare kommunstyrelsens (28.3.2022) synpunkt var att myndighetsresponsen om antalet byggande i glesbygderna inte skulle besvaras genom att inskränka byns randområde (zon 3) eller dimensioneringen för glesbygden (zon 4), utan dimensioneringen i dessa zoner skulle bevaras densamma som i förslaget för delgeneralplan, som var framlagd år 2019. Till övriga delar kan planförslaget som återremitterades för ny beredning år 2021 användas som grund för planlösningen enligt markanvändningssektionens preciserade beslut (15.11.2022).

Det reviderade planförslaget 2023

Planförslaget uppdaterades enligt de ovannämnda principerna vintern 2022–2023. I beredningen av det nya förslaget för delgeneralplan har beaktats till tillämpliga delar utlåtanden och åsikter som lämnats in om planförslaget som var framlagt 25.2–15.4.2019. Dessa utlåtanden och åsikter har besvarats i en utarbetad responsrapport.

Enligt planförslaget är antalet nya byggplatser i planeringsområdet 451. Om alla nya byggplatser verkställs, ökar befolkningen i området med cirka 1 050 personer. Planens dimensionering är cirka 21 procent större än stomlägenhetsdimensioneringen enligt Generalplan för Sibbo 2025 (372 byggplatser).

De anvisade byggplatserna förverkligas gradvis enligt enstaka markägares behov. En betydande andel av byggplatser i lantliga områden förverkligas inte under planens giltighetstid. Det har uppskattats att förverkligandet av de nya byggplatserna som visas i planen fördelas över en cirka 25 årig period, varvid i medeltal högst cirka 18 egnahemshus byggs årligen på området.

På grund av att det i planförslaget har gjorts ändringar läggs förslaget till delgeneralplan fram på nytt enligt § 32 i markanvändnings- och bygglagen.

Utlåtandegivarna:

Utlåtanden om det korrigerade förslaget till delgeneralplanen begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Trafikledsverket

- Nylands förbund
- Träskända stad
- Kervo stad
- Tusby kommun
- Borgnäs kommun
- Mäntsälä kommun
- Museiverket
- Borgå museum – Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Sibbo Vatten
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kervo Energi Ab / Sibbo Energi Ab
- Gasum Oy
- Skogscentralen
- Mellersta Nylands Vatten
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo företagare rf
- Församlingarna i Sibbo
- Västra Paipis Jaktförening rf

| | |
|--------------|---|
| Föredragande | Utvecklingsdirektör Siren Pirjo |
| Förslag | Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget. |
| Behandling | |
| Beslut | Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag. |
| Bilagor | |

Kommunstyrelsen 13.03.2023 § 83

Beredare: A-Konsultit Oy/ Panu Söderström, fornamn.efternamn@a-konsultit.fi

Små ändringar har gjorts i planförslagetets responsrapport efter markanvändningssektionens behandling. Den uppdaterade planen har bifogats med kommunstyrelsens föredragningslista.

| | |
|--------------|--|
| Föredragande | Kommundirektör Grannas Mikael |
| Förslag | Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget. |
| Behandling | |

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 11

Beredare: Generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi, Tf. planläggningschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi.

Planprocessens skede

Förslaget till delgeneralplan var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 19 § i markanvändnings- och byggförordningen 6.4.2023–30.6.2023.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Helsingforsregionens trafik (HRT), Nylands förbund, Borgå stads miljöhälsosektion, Borgå stad, Byggnadstillsynen i Sibbo kommun, Miljöskyddet i Sibbo kommun, Skogscentralen, Sibbo Naturskyddare rf, Kervo Energi Ab, Sibbo Energi Ab, Forststyrelsen, Träskända stad, Borgnäs kommun och Tusby kommun.

13 utlåtanden, 2 anmärkningar av sammanslutningar och 22 anmärkningar av markägare och andra delaktiga lämnades in om planförslaget.

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

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om förslaget till delgeneralplan, och materialet i delgeneralplanen som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Delgeneralplan som lämnas för godkännande

Lösningen i delgeneralplanen som ska lämnas för godkännande är densamma som i planförslaget (daterat 1.3.2023). Några små ändringar har gjorts i plankartan, -beteckningarna, -bestämmelserna och -beskrivningen och utredningarna som utarbetats för planen. Förteckning över de gjorda ändringarna finns nedan.

Trafik- och naturutredningarna har uppdaterats och beaktats i planlösningen till nödvändiga delar. Två naturskyddsområden (SL) har tillagts i plankartan, Törngrens skogar (YSA260193) och Hökärrs skog. Skogsbruksområdenas (MYI) gränser har granskats och Kemera-områden (4 fastigheter) har tillagts i plankartan som MY-områden. Beteckningar om behov för grönförbindelser har preciserats. Beteckningen "behov för förbindelse till friluftsliv och rekreation" har avlägsnats från nordvästliga slutningen i klippområdet i Kummelbergen. Förorenade markområden (PIMA) har justerats enligt nyaste tillgängliga uppgifter (2024). Trafikbullerzonen har uppdaterats i plankartan för att motsvara prognosen för trafikbuller år 2050. En buffertzona för flygbuller (Lden 50–55 dB) har tillagts i plankartan och en samhörande bestämmelse har tillagts i planbestämmelserna. Ett förbud mot byggande av jordvärmesystem har tillagts i planbestämmelsen gällande grundvattenområden, samt en

bestämmelse om att endast rena dagvatten får absorberas. Enligt NTM-centralens utlåtande har en allmän bestämmelse om hanteringen av dagvatten tillagts, att för att minska belastningen av sediment och näringsämnen i behandlingen av dag- och byggplatsvatten ska särskild uppmärksamhet fästas i närheten av vattendrag och småvatten samt övriga platser med betydande naturvärden. Tillagt i planbeteckningarna för AT-1-, AT-2- och M-områden att avgörande som gäller planeringsbehov inte gäller ekonomibyggnader. Tillagt i TP-områdets planbestämmelse att handelsfunktioner får inte placeras på området. Tillagt i planbestämmelsen om skyddade byggnader (sr-1 och sr-2) att det regionala ansvarsmuseet ska begäras ett utlåtande före inledning av åtgärder som ändrar byggnaden. Två fornminnesplatser, Linsveden 1 och 2, har tillagts i plankartan. Placeringen av vattentäkten norr om Linsvedvägen samt samhörande skyddsområde har preciserats. Placeringen av riktgivande byggplatser och körförbindelser har justerats enligt respons.

Korrigeringsarna som gjorts kräver inte att planmaterialet framläggs på nytt, eftersom dessa till sin natur är små tekniska korrigeringar (de ändrar inte helhetslösningen) och grundar sig på korrigeringsförslag som framställts i utlåtandena och anmärkningarna.

| | |
|--------------|--|
| Föredragande | Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari |
| Förslag | Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner degeneralplanen. |
| Behandling | Föredraganden föreslog att ärendet kompletteras med ett respons och ett bemötande. |
| Beslut | Markanvändningssektion godkände enhälligt föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda komplettering. |
| Bilagor | |

Kommunstyrelsen 26.02.2024 § 48

| | |
|--------------|--|
| Föredragande | Kommundirektör Grannas Mikael |
| Förslag | Kommunstyrelsen beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner degeneralplanen. |
| Behandling | |
| Beslut | Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag. |
| Bilagor | |

Fullmäktige 08.04.2024 § 17

393/10.02.02/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner G26 Delgeneralplan för Norra Paipis.

Behandling

De Grönas fullmäktige-grupp föreslog att delgeneralplanen för Norra Paipis återremitteras för ny beredning.

Som motivering och anvisningar konstaterades att planen behöver finslipas angående följande brister:

Eftersom den största delen av byggandet placeras utanför bycentrumet och täta byområden, främjar planen en skadlig decentralisering av samhällsstrukturen och stöder inte hållbar trafik. I planen har boendets placering i närheten av service och kollektivtrafikförbindelser inte beaktats tillräckligt. En samhällsstruktur som bygger sig på användning av personbilar och mycket byggande tar inte hänsyn till de nationella målen för områdesanvändning, enligt vilka man borde skapa förutsättningar för en resurseffektiv samhällsutveckling med låga kolutsläpp som bygger sig i första hand på den befintliga strukturen. Förslaget till delgeneralplan för Norra Paipis möjliggör markanvändning som inte följer landskapsplanens allmänna bestämmelser. Antalet byggnadsplatser i det nuvarande planförslaget är så betydande att det överskrider detaljplaneträskeln.

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 De Grönas fullmäktige-grupps förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen fortsätter, "ja" - 37 röster

Återremittering, "nej" - 4 röster

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter med rösterna 37-4.

Beslut

Fullmäktige godkände kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - Plankarta

Bilaga 2 - Planbeteckningar

Bilaga 3 - Planbeskrivning (fi)

Bilaga 4 - Planbeskrivning (sv)

Bilaga 5 - Dimensioneringssystemet (fi)

Bilaga 6 - Dimensioneringssystemet (sv)

Bilaga 7 - Dimensioneringstabell

Bilaga 8 - Responsrapport

Bilaga 9 - Kompletterande utredningar

Bilaga 10 - G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, behandlingar 2013-2020

Bilaga 11 - Omröstning fge 8.4.2024