

Generalplan för Sibbo 2050

Uppdateringen av generalplanen för hela kommunen inleddes 15.12.2022 och Sibbo kommun godkände målen för generalplanen med kommunstyrelsens beslut 27.3.2023. Följande mål gäller särskilt byarna och skärgården:

Sibbo erbjuder mångsidiga och högklassiga boendemöjligheter för invånare i olika åldrar, livssituationer och livsstilar både i tätorterna och i byarna

- Generalplanen skapar möjligheter att öka befolkningen och bevara livskraften i byarna genom att främja förutsättningarna för byggandet.

Grönområdena och naturmiljön är centralt kapital i utvecklingen av områdena i Sibbo

- Tillgängligheten till havsstranden, skärgården och rekreationsområdena utvecklas och förbättras.

Sibbo utvecklar ett säkrare och mer fungerande trafiksystem och trafiknät för att motsvara framtidens behov

- Det definieras vilka hamnar och trafikens övriga serviceställen ska utvecklas i kustområdet och skärgården.

Strukturmodellsyntesen för generalplanen

Tre utkast utarbetades till strukturmodellen enligt de godkända målen, och utkasten var framlagda 15.6–15.9.2023. Syntesen av strukturmodeller utarbetas utgående från strukturmodellutkasten och godkändes av markanvändningssektionen 6.3.2024 och kommunstyrelsen 29.4.2024.

Utöver tätorter med mångsidiga funktioner (Nickby, Söderkulla och Tallmo) omfattar syntesen av strukturmodeller även ett levande bynätverk med Norra Paipis, Södra Paipis, Borgby, Myras-Vimpelboda, Box, Träskby och Västerskog-Majvik.

Följande mål och anteckningar gäller särskilt byarna och skärgården i strukturmodellsyntesen:

- Alla byars livskraft främjas genom att möjliggöra tillväxt i byarna med stöd från den nuvarande bystrukturen samt genom att bevara byaktigheten och den starka relationen till naturen. För byarnas del koncentreras boendets tillväxt i de byar som har tjänster. (Västerskog-Majvik innefattar Gumbostrand.)
- Livskraftiga byar stöder småföretagarverksamhet och möjliggör även jordbruksnäring.
- Byar med byskolor betjänar även närområdets invånare med kommersiella tjänster.
- Kustområdet och området kring ån har tjänster anknutna till vattendrag och rekreation samt företagsverksamhet angående båtliv.

- Kustens tillgänglighet utvecklas så att den kan betjäna både invånare och turister med bland annat möjligheter till sjöbussar och förbindelser till kusten.
- Semesterboendet växer i skärgården, och vi vill bevara förutsättningarna för boende året runt.
- Byarna som utvecklas är längs kollektivtrafikens farleder och i närheten av huvudtätorterna. Tyngdpunkten i utvecklingen av trafiken är i stödjandet av hållbar trafik.
- Landsbygdens traditionella landskap bevaras för att förstärka vårt särpräglade Sibbo.
- Turism och tjänster för vattendragen (sjöbussar till skärgården, paddling, hamnar, simstränder och övriga strandtjänster) utvecklas i skärgården och längs ån. Skärgårdens rekreativsmöjligheter utvecklas enligt den känsliga skärgårdsnaturens villkor.
- Hamnarna fungerar som mångsidiga porter till trivsel och tjänster från fastlandet till havet och från havet till fastlandet. Tjänsterna för båtlivet utvecklas i kusten.
- Vi möjliggör sambruk av stränderna i valda områden samt tillgång till kusten.
- Vi skyddar naturens livskraft genom att undvika att splittra samhällsstrukturen.

I syntesen av strukturmodeller föreslås att byarna och skärgården växer stadigt men i liten skala under hela granskningsperioden. Målet är att bevara byarnas livskraft, dock inte att utvidga byarna. Tillväxt har inte riktats till glesbygden.

Delgeneralplanläggning

Sibbo kommun har för tillfället 6 gällande delgeneralplaner med rättsverkningar; delgeneralplanerna för Immersby, Tallmo, Borgby, Kringelmalm samt skärgården och kusten. Dessutom godkände kommunfullmäktige delgeneralplanen för G26 Norra Paipis med sitt beslut 8.4.2024 § 17. Besvär har lämnats in om beslutet till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Utarbetandet av delgeneralplanen för G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitå pågår. De uppdaterade planeringsprinciperna godkändes av markanvändningssektionen 5.6.2024 och kommunstyrelsen 10.6.2024.

Utveckling av byarna som en del av Generalplan för Sibbo 2050

Generalplan för Sibbo 2050 är till sin karaktär en strategisk och allmän generalplan, såsom även nuvarande Generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar. Utarbetandet av planen styrs av målen för generalplanen (de preliminära målen och syntesen av strukturmodeller godkända av kommunstyrelsen), såsom även av lagen och rättspraxisen. Vi har beaktat utvecklingen av byarna och skärgården i vid omfattning både i generalplanens preliminära mål och syntesen av strukturmodeller. Dessa mål styr utarbetandet av generalplanen. Det finns dock orsak att beakta att det inte är naturligt att presentera mycket konkreta åtgärder i samband med generalplanen på grund av dess övergripande och strategiska karaktär. Vi anser dock att det är önskvärt och möjligt att stödja byarnas tillväxt med t.ex. kompletteringsbyggande som stöder på den nuvarande bystrukturen även på de byområden där tröskeln för en detaljplan har eventuellt redan överskridits.

Dessutom är avsikten att avstå från stomlägenhetsdimensioneringen i den gällande generalplanen, som har upplevts vara både besvärlig och orättvis. Avsikten följer även den nya bygglagens riktlinjer om att i enskilda lov kan inte stomlägenhetsgranskningen användas som primär motivering till beviljande av eller avslag på lov.

Arbetet med kommunens generalplan är för tillfället i beredningskedet och generalplanens slutliga innehåll kommer att bestämmas under processen. Utöver kommunens mål ska även lagstiftningen, landskapsplanen, myndigheternas synpunkter och kommuninvånarnas önskemål beaktas i utarbetandet av generalplanen. Under processen framhäver vi särskilt växelverkan mellan de olika parterna, så att vi kan säkerställa ett bra och högklassigt slutresultat. Det finns orsak att betona att pågående lagändringar (bygglagen, som träder i kraft 1.1.2025, och reformen av lagstiftningen om områdesanvändning, som enligt uppskattning träder i kraft 1.1.2026) skapar egna utmaningar för beredningen av generalplanen, särskilt då beredningen av generalplanen kommer i all sannolikhet att ske under den nya lagstiftningen om områdesanvändning, vars slutliga innehåll inte är känt för tillfället.

Undantagslov och avgöranden som gäller planeringsbehov

Myndighetsuppgifter gällande byggande har i nuläget koncentrerats till byggnads- och miljöutskottet.

Den nya bygglagen träder i kraft 1.1.2025. I den nya bygglagen försvinner markanvändnings- och bygglagens avgörande som gäller planeringsbehov som ett tillstånd, och det ersätts av ett nytt tillstånd, ett placeringstillstånd.

Enligt 43 § i bygglagen som träder i kraft 1.1.2025 består bygglov av förutsättningar för områdesanvändningen (*förutsättningar för placering*) och väsentliga tekniska förutsättningar (*förutsättningar för genomförande*). I princip, om ansökaren inte ber om annat, ska förutsättningarna för placering samt förutsättningarna för genomförande handläggas i en och samma tillståndsprocess. Lagen föreskriver att kommunens byggnadstillsynsmyndighet beviljar bygglov. I bygglagens motiveringar uppskattas att separata avgöranden om placeringstillstånd skulle årligen komma till fråga i cirka en halv procent av alla bygglov. Således är det även naturligt att det ansvariga organet även i fortsättningen är byggnads- och miljöutskottet gällande avgöranden som gäller planeringsbehov.

Regleringen gällande grunderna för undantagslov hålls nästan oförändrad i bygglagen. Det kan dock inte anses vara ändamålsenligt att överföra befogenheten gällande undantagslov från byggnads- och miljöutskottet till bl.a. markanvändningssektionen, särskilt gällande byområden. Beslut om undantag i byområden ansöks samt handläggs ofta tillsammans med avgöranden som gäller planeringsbehov, vilket innebär att det är naturligt om byggnads- och miljöutskottet fattar även beslut om undantagslov. Särskilt då vi beaktar motiveringarna som tidigare togs fram i bemötandet gällande avgöranden som gäller planeringsbehov och hur de ska handläggas i och med den nya bygglagen.