

## Invånarinitiativ om att bevara Nickbys identitet, historia och attraktionskraft

### Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 335

Beredare: förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Enligt 152 § i Sibbo kommuns förvaltningsstadga har kommuninvånarna samt sammanslutningar och stiftelser som har verksamhet i kommunen rätt att komma med initiativ i frågor som gäller kommunens verksamhet.

Sibbo kommun mottog 4.10.2021 ett invånarinitiativ, i vilket föreslås åtgärder med vilka säkerställs att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt genom att bevara natur- och kulturvärden och i samklang med de nuvarande invånarnas och markägarnas intressen.

Ett initiativ behandlas av den kommunala myndighet som har behörighet att fatta beslut i den fråga som initiativet gäller. Initiativtagaren ska inom en månad från det att initiativet anlände underrättas om hos vilken myndighet initiativet behandlas, den beräknade behandlingstiden och vem som ger närmare upplysningar om behandlingen.

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen antecknar invånarinitiativet för kännedom och sänder det till utvecklings- och planläggningscentralen för beredning.

Behandling

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 55

Beredare: utvecklingsdirektör Pirjo Siren, pirjo.siren(at)sipoo.fi

Sibbo kommun mottog 4.10.2021 ett invånarinitiativ, i vilket föreslås åtgärder med vilka säkerställs att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt genom att bevara natur- och kulturvärden och i samklang med de nuvarande invånarnas och markägarnas intressen. Initiativet har undertecknats av 1 522 personer, varav 1 123 har meddelat sig vara Sibbobor. Talen har inte officiellt verifierats.

De undertecknade vill att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt. Tillväxten ska gynna alla. Detta är möjligt då tillväxten är balanserad och beaktar områdets historia och identitet. De förefintliga natur- och kulturvärdena ska bevaras. Tillväxten ska ske i samklang med de nuvarande invånarnas och markägarnas intressen – nu och i framtiden. I initiativet föreslås fyra åtgärder som har besvarats med ett bemötande.

#### Utvecklings- och planläggningscentralens bemötande

I invånarinitiativet behandlas delvis samma teman som i ett annat invånarinitiativ, *Invånarinitiativ Detaljplanen för Nickby gård (NG8)*, som lämnades in 24.7.2020 och som kommunstyrelsen besvarade 16.2.2021.

På en allmän nivå kan konstateras att Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo kommun anser att de aspekter som har lyfts fram i invånarinitiativet är viktiga och att de har fungerat som utgångspunkterna för planeringen av Nickby. Faktorer i Nickbys dragkraft är uttryckligen utbudet på mångsidiga alternativ för boende mitt i en grönskande miljö samt kulturarvet i Nickby som framträder i vardagen. En omsorgsfullt planerad stadsbild som värnar om det gamla bostadsbeståndet skapar en image och en identitet, och en bra image lockar i sin tur nya invånare. De många och mångsidiga skikten av funktioner och byggnadsstilar tas i beaktande vid kompletteringsbyggandet och vid planeringen av nya stadslignande områden. På det sättet uppkommer en levande och intressant miljö. Den gamla framtoningen bör bevaras under tillväxtfaserna i Nickby och därför görs satsningar på att styra kvaliteten på byggandet. I planläggningen och utvecklingen inventeras natur- och kulturvärden och de beaktas i detaljplanerna och planbestämmelserna.

*Kommuninvånarinitiativ: 1. Att den fortsatta planeringen av Nickby utgår ifrån en balanserad tillväxt och utgör en naturlig fortsättning på den bosättning som finns.*

Bemötande:

Nickby växer och utvecklas på ett hållbart sätt. I planstommen granskas potentialen för bostadsbyggande i olika delar av Nickby. Enligt lösningen i planstommen skulle hälften av den uppskattade befolkningsökningen uppkomma på södra sidan och hälften på norra sidan av banan. Med andra ord finns det några områden som lämpar sig för centrumlikande byggande på samma avstånd från servicen i Nickby centrum som detaljplaneområdet Nickby gårds centrum, och dessa områden har anvisats för byggande i planstommen. Nickby gårds centrum är således inte den enda tillväxtriktningen, om än den mest betydande. Orsaken till att området planläggs för bostäder är att det är så centralt beläget, vilket också har noterats i andra planer för Nickby som utarbetats redan för tiotals år sedan. Områdets centrala läge har beaktats även i planer av högre rang – landskapsplanen och Generalplan för Sibbo – som styr utarbetandet av detaljplanen. För klarhetens skull konstateras att en detaljplan inte kan strida mot general- och landskapsplaner. Orsaken till att området inte har bebyggts fram till idag har varit viljan att utveckla ett område av Nickby i taget: av områden med blandat bostadsbestånd utvecklades Östanåparken på 2000-talet, på 2010-talet planerades och byggdes Ådalen, och på 2020-talet står Nickby gård i turen. Sedan 1980-talet har egnahemshus planerats och byggts oavbrutet på Nickby gårds område. Samtidigt har man främjat och fortsätter främja även utvecklingen av hållbart och rivande nybyggande och kompletteringsbyggande i egen takt på lämpliga tomter.

Efter övervägande publiceras detaljplanen för Nickby gårds centrum som ett sammanhängande planområde: det bör i varje fall finnas en plan över helheten, så att man av de olika delarna senare kan bilda en hel och fungerande helhet och även bedöma planens konsekvenser som en helhet. Eftersom en helhetsplan behöver utarbetas, är det bra att den kommer till invånarnas kännedom och kan bedömas på en gång i stället för i små delar. Byggandet kommer att fortskrida etappvis i ett delområde i taget.

*Kommuninvånarinitiativ: 2. Att beslutsfattarna omprövar beslutet att se spårtrafik som en strategisk prioritet.*

Bemötande:

Kommunfullmäktige i Sibbo godkände kommunens nya strategi 25.4.2022. Ett av målen i strategin är att främja persontågtrafiken i Nickby och Tallmo och att ett beslut om att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby fattas under fullmäktigeperioden. Tillväxtmålet för fullmäktigeperioden är att den årliga befolkningstillväxten är i genomsnitt cirka 500 personer och att hälften av bostadsbyggandet består av småhus. Målet för planläggningen är 800 invånare för att öka planreserven. På samma sätt eftersträvas enligt strategin att Sibbos välfärd byggs av mångsidigt boende, högklassiga tjänster, social gemenskap, närhet till naturen, lämplig rymlighet och säkerhet. Servicen i centrumen har utökats och blivit mångsidigare.

I ett flertal utredningar har 10 000 invånare nämnts som en gräns för att inleda persontågstrafik. Det innebär dock inte att det vore ett mål i sig utan det handlar om en ungefärlig gräns för en lönsam spårtrafik. Att befolkningen ökar i Nickby beror inte på att det satts upp som ett mål för KeNi-banan (Kervo–Nickby-banan) utan på att invånarantalet förutspås öka i enlighet med de nuvarande planerna till cirka 10 000 invånare, oavsett KeNi-banan. Samma gäller Söderkulla, den andra tätorten i Sibbo, vars invånarantal också väntas öka till ca 10 000 på drygt tio år i enlighet med de planer som styr markanvändningen. Tillväxten för mycket positivt med sig, t.ex. en förbättrad befolkningsstruktur, ekonomisk välfärd samt mångsidigare privat och kommunal service. Därtill är det bra att notera att både den förverkligade och prognosticerade tillväxten i sista hand handlar om att människor själva väljer att flytta till Sibbo.

Att öppna banan för persontågstrafik är en lång process som förutsätter flera olika planer och beslut. Banprojektet planeras och tidsplaneras närmare åren 2021–2022. I det nyaste utkastet till MBT-planen (våren 2022) nämns att den generella tidpunkten för projektet är åren 2028–2031.

Att inleda persontrafik på KeNi-banan ger beredskap inte bara för befolkningstillväxten i Nickby utan även för trafikregleringen i hela regionen och hanteringen av regionala förändringar. Befolkningen i huvudstadsregionen med närområden kommer att öka med hundratusentals invånare under kommande årtionden. Detta påverkar indirekt även Nickbyborna i och med att Lahtisleden får allt fler användare och allt fler bussresor kräver omstigning då förmedlingskapaciteten överskrids på stomlederna. I praktiken innebär det att buss- och personbiltrafiken står i rusningstider eller att bussrutterna i vilket fall som helst hänvisas till byteshållplatserna för spårtrafiken. KeNi-banan erbjuder regiontrafiken ett nytt alternativ för kollektivtrafiken, med HRT:s enhetliga resekedja inom hela HRT-området och även längs huvudbanan samt med bl.a. ett enhetligt system för biljetter, information och utrustning. Trafikmedlens låga utsläpp utgör i det närmaste en del av helheten.

Eftersom banan mellan Kervo och Nickby redan finns, är investeringarna relativt små om man jämför med spårprojekt i huvudstadsregionen: som helhet mycket mindre än vad det kostar att bygga en ny metrostation. Att spårtrafiken geografiskt sett är så oflexibel är samtidigt en av spårtrafikens styrkor: kring spåren är tröskeln lägre för att investera i bostäder, arbetsplatser och service, eftersom spårens bestående karaktär inger säkerhet om den framtida trafiken till skillnad från busstrafiken, där linjerna kan börja köras längs nya rutter från och med nästa tidtabellsperiod. Således kan kommunens och statens satsningar på och investeringar i inledning av persontågstrafiken på KeNi-banan också ses i ett vidare perspektiv som en satsning/investering för att upprätthålla och stärka

livskraften i Nickby. Banan kan också anses stärka kopplingen mellan Nickby och huvudstadsregionen i det regionala utvecklingsarbetet.

*Kommuninvånarinitiativ: 3. Att planeringen av Nickby gårds centrum (NG8) avbryts.*

Bemötande:

Kommunstyrelsen återremitterade förslaget till detaljplan för granskning i april 2022, och planeringen fortsätter således enligt anvisningarna i kommunstyrelsens beslut. I ett flertal responser på detaljplanen för Nickby gårds centrum har man önskat att ingen plan alls ska utarbetas. Trots det har planläggningen fortskridit och då har de som gett responsen kanske upplevt att de talat för döva öron. Att planläggningen fortsatt beror på att det givna uppdraget har varit att utarbeta en plan för ett bostadsområde och uppgörandet av en detaljplan handlar om att uppnå en sorts konsensus bland olika – till och med motstridiga – önskemål och behov. Förtroendeorganen har fattat och kommer att fatta beslut om behandlingen av det granskade planförslaget.

Planprocessens olika skeden har haft avsevärt mycket växelverkan med invånarna. Den respons som lämnats in vid olika skeden har hörts och betydande ändringar har gjorts i planen. Området lämnar dock inte som ett åkerlandskap, även efter politiskt beslutsfattande, och planläggningen av området avbryts inte. I det reviderade förslaget till detaljplanen för Nickby gårds centrum görs även i fortsättningen ganska många ändringar enligt den inlämnade responsen.

*Kommuninvånarinitiativ: 4. Att utkastet till planstommen för Nickby (KR3) revideras utgående från ovan framförda synpunkter.*

Bemötande:

Kommunstyrelsen i Sibbo har 11.4.2022 godkänt planstommen för Nickby som grund för den fortsatta planeringen. Därmed granskas inte planstommen. Planstommen kommer i fortsättningen att fungera som en utgångspunkt som styr Nickbys utveckling och som en plan då detaljplaner utarbetas, men planstommen är utan rättsverkningar. Planstommens översiktliga anteckningar och lösningar preciseras under detaljplaneskedet, då kommunen även ber invånarna om kommentarer om aktuella planlösningar.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen besluter ge ovanstående svar på invånarinitiativet till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Behandling

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Rasmus Lindroos understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Rasmus Lindroos understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning: Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (2 st): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Mia Wickström

Blank (1 st.): Jarkko Sinda

Beslut Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-2 beslutade att bordlägga ärendet.

### **Markanvändningssektionen 18.10.2022 § 115**

Föredragande Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Behandling

Beslut Markanvändningssektion beslutade enhälligt att föra ärendet under ytterligare beredning avseende de av medlemmarna särskilt upptagna ärenden. Ytterligare förberedelser baseras på dessa listor och kommentarer från andra medlemmar i sektionen.

### **Markanvändningssektionen 27.11.2024 § 104**

Beredare: planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi, planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Ett invånarinitiativ har lämnats in till Sibbo kommun 4.10.2021, och i den presenteras åtgärder som med vilka säkerställs att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt genom att bevara natur- och kulturvärden och i samklang med de nuvarande invånarnas och markägarnas intressen. Initiativet har undertecknats av 1 522 personer, varav 1 123 har meddelat sig vara Sibbobor. Talen har inte officiellt verifierats.

De undertecknade vill att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt. Tillväxten ska gynna alla. Detta är möjligt då tillväxten är balanserad och

beaktar områdets historia och identitet. De förefintliga natur- och kulturvärdena ska bevaras. Tillväxten ska ske i samklang med de nuvarande invånarnas och markägarnas intressen – nu och i framtiden. I initiativet presenteras fyra åsikter som har besvarats med ett bemötande.

Bemötandet nedan har uppdaterats efter den föregående behandlingen.

### **Sektorn för samhälle och miljöns bemötande**

I invånarinitiativet behandlas delvis samma teman som i ett annat invånarinitiativ, Invånarinitiativ Detaljplanen för Nickby gård (NG8), som lämnades in 24.7.2020 och som kommunstyrelsen besvarade 16.2.2021.

På en allmän nivå kan konstateras att sektorn för samhälle och miljö i Sibbo kommun anser att de aspekter som har lyfts fram i invånarinitiativet är viktiga och att de har fungerat som utgångspunkterna för planeringen av Nickby. Nickbys dragkraftsfaktorer är uttryckligen utbudet på mångsidiga alternativ för boende mitt i en grönskande miljö samt kulturarvet i Nickby som framträder i vardagen. En omsorgsfullt planerad stadsbild som värnar om det gamla bostadsbeståndet skapar en image och en identitet, och en bra image lockar i sin tur nya invånare. De många och mångsidiga skikten av funktioner och byggnadsstilar tas i beaktande vid kompletteringsbyggandet och vid planeringen av nya stadsliknande områden. På det sättet uppkommer en levande och intressant miljö. Den gamla framtoningen bör bevaras under tillväxtfaserna i Nickby och därför görs satsningar på att styra kvaliteten på byggandet. I planläggningen och utvecklingen inventeras natur- och kulturvärden och de beaktas i detaljplanerna och planbestämmelserna.

*Kommuninvånarinitiativ: 1. Att den fortsatta planeringen av Nickby utgår ifrån en balanserad tillväxt och utgör en naturlig fortsättning på den bosättning som finns.*

Bemötande:

Nickby växer och utvecklas på ett hållbart sätt. I planstommen granskas potentialen för bostadsbyggande i olika delar av Nickby. Enligt lösningen i planstommen skulle hälften av den uppskattade befolkningsökningen uppkomma på södra sidan och hälften på norra sidan av banan. Med andra ord finns det några områden som lämpar sig för centrumlikande byggande på samma avstånd från servicen i Nickby centrum som detaljplaneområdet Nickby gårds centrum, och dessa områden har anvisats för byggande i planstommen. Nickby gårds centrum är således inte den enda tillväxtriktningen, om än den mest betydande. Orsaken till att området planläggs för bostäder är att det är så centralt beläget, vilket också har noterats i andra planer för Nickby som utarbetats redan för tiotals år sedan. Områdets centrala läge har beaktats även i planer av högre rang – landskapsplanen och Generalplan för Sibbo, som styr utarbetandet av detaljplanen. För klarhetens skull konstateras att en detaljplan kan inte strida mot general- och landskapsplaner. Orsaken till att området inte har bebyggts fram till idag har varit en vilja att utveckla ett område av Nickby i taget: av områden med blandat bostadsbestånd utvecklades Östanåparken på 2000-talet, på 2010-talet planerades och byggdes Ådalen, och på 2020-talet står Nickby gård i turen. Sedan 1980-talet har egnahemshus planerats och byggts oavbrutet på Nickby gårds område. Samtidigt har man främjat och fortsätter främja även utvecklingen av hållbart och rivande nybyggande och kompletteringsbyggande i egen takt på lämpliga tomter.

Till skillnad från den uppgift som presenteras i initiativet innebär tillväxten i tätorterna Nickby och Söderkulla inte att tillväxten i alla byar avstannar, utan tätorterna lockar till sig en annan målgrupp än byarna. Dessutom kan den service som utvecklas i och med de växande tätorterna locka invånare även till byarna. De områdesreserveringar som presenteras i planstommen för Nickby svarar på den tidigare befolkningstillväxten då de genomförs i rätt tid och accelererar därmed inte tillväxten.

Efter övervägande har detaljplanen för Nickby gårds centrum utarbetats som ett sammanhängande planområde: det bör i varje fall finnas en plan över helheten, så att man av de olika delarna senare kan bilda en hel och fungerande helhet och också kan bedöma planens konsekvenser som en helhet. Eftersom en helhetsplan behöver utarbetas, är det bra att den kommer till invånarnas kännedom och kan bedömas på en gång i stället för i små delar. Byggandet kommer att fortskrida etappvis ett delområde i taget, på samma sätt som om området skulle ha planlagts i delar.

*Kommuninvånarinitiativ: 2. Att beslutsfattarna omprövar beslutet att se spårtrafik som en strategisk prioritet.*

Bemötande:

Kommunfullmäktige i Sibbo godkände kommunens nya strategi 25.4.2022. Strategins mål är att främja persontågtrafiken i Nickby och Tallmo och att ett beslut om att inleda persontågtrafik mellan Kervo och Nickby fattas under fullmäktigeperioden. Fullmäktigeperiodens mål för tillväxten är att den årliga befolkningstillväxten är i genomsnitt cirka 500 personer och att hälften av bostadsbyggandet består av småhus. Målet för planläggningen är 800 invånare för att öka planreserven. På samma sätt eftersträvas enligt strategin att Sibbos välfärd byggs av mångsidigt boende, högklassiga tjänster, social gemenskap, närhet till naturen, lämplig rymlighet och säkerhet. Servicen i centrumen har utökats och blivit mångsidigare.

I ett flertal utredningar har 10 000 invånare nämnts som en gräns för att inleda persontågtrafik. Det innebär dock inte att det vore ett mål i sig utan det handlar om en ungefärlig gräns för en lönsam spårtrafik. Att befolkningen ökar i Nickby beror inte på att det satts upp som ett mål för KeNi-banan (Kervo–Nickby-banan), utan på att invånarantalet förutspås öka i enlighet med de nuvarande planerna till cirka 10 000 invånare, oavsett KeNi-banan. Samma gäller Söderkulla, den andra tätorten i Sibbo, vars invånarantal också väntas öka till ca 10 000 på drygt 10 år i enlighet med de planer som styr markanvändningen. Tillväxten för mycket positivt med sig, t.ex. en förbättrad befolkningsstruktur, ekonomisk välfärd samt mångsidigare privat och kommunal service. Därtill är det bra att notera att tillväxten i sista hand handlar om att människor själva väljer att flytta till Sibbo.

Att öppna banan för persontågtrafik är en lång process som förutsätter flera olika planer och beslut. Områdesreserveringsplanen för banprojektet färdigställdes år 2024. Persontågtrafiken på KeNi-banan är en del av Helsingforsregionens MBT-avtal 2023. Helsingforsregionens plan för markanvändning, boende och trafik (MBT) 2023 är en gemensam strategisk plan för regionens kommuner. Persontågtrafiken på KeNi-banan är en del av investeringsprogrammet MBT-planen 2023 och den har placerats i gruppen som ska genomföras under åren 2028–2031. MBT-planen fungerar som utgångspunkt för MBT-avtalet. Fullmäktige i Sibbo kommun godkände 11.11.2024 MBT-avtalet 2024–2035.

Att inleda persontrafik på KeNi-banan ger beredskap inte bara för befolkningstillväxten i Nickby utan även för trafikregleringen i hela regionen och hanteringen av regionala förändringar. Befolkningen i huvudstadsregionen med närområden kommer att öka med hundratusentals invånare under kommande årtionden. Det påverkar indirekt även Nickbyborna i och med att Lahtisleden får allt fler användare och allt fler bussresor kräver omstigning då förmedlingskapaciteten överskrids på stomlederna. I praktiken innebär det att buss- och personbilstrafiken står i rusningstider eller att bussrutterna i vilket fall som helst hänvisas till byteshållplatserna för spårtrafiken. KeNi-banan erbjuder regiontrafiken ett nytt trafikalternativ, med en resekedja i enlighet med HRT inom hela HRT-området och även längs huvudbanan samt med bl.a. ett enhetligt system för biljetter, information och utrustning. Trafikmedlens låga utsläpp utgör i det närmaste en del av helheten.

Eftersom banan mellan Kervo och Nickby redan finns till är investeringarna relativt små om man jämför med spårprojekt i huvudstadsregionen: som helhet mycket mindre än vad det kostar att bygga en ny metrostation. Att spårtrafiken geografiskt sett är så oflexibel är samtidigt en av spårtrafikens styrkor: kring spåren är tröskeln lägre för att investera i bostäder, arbetsplatser och service, eftersom spårens bestående karaktär inger säkerhet om den framtida trafiken till skillnad från busstrafiken, där linjerna kan börja köras längs nya rutter från och med nästa tidtabellsperiod. Således kan kommunens och statens satsningar på och investeringar i persontågstrafik på KeNi-banan också ses i ett vidare perspektiv som en satsning/investering för att upprätthålla och stärka livskraften i Nickby. Banan kan också anses stärka kopplingen mellan Nickby och huvudstadsregionen i det regionala utvecklingsarbetet.

*Kommuninvånarinitiativ: 3. Att planeringen av Nickby gårds centrum (NG8) avbryts.*

Bemötande:

Kommunfullmäktige i Sibbo godkände 8.6.2023 detaljplanen för Nickby gårds centrum (NG8).

Grönska och trivsel, tillväxt, mångsidiga boendeformer, inledandet av persontågstrafiken på KeNi-banan och smidig service är faktorer i Sibbo kommuns strategi som lyfts fram vid planeringen av Nickby. Att centrumen omges av landsbygd och de vidsträckta grönområdena nära centrumen är exempel på Sibbos trumfkort. Alla dessa teman binds samman i planeringen av Nickby. Alla faktorer som nämns i strategin kan emellertid inte genomföras fysiskt på samma plats, såsom bostadsbyggande och rekreationsområden, men de kan placeras nära varandra och vara sammanflätade. Därför har man planerat ett bostadsområde som stöder sig på spårtrafiken och den befintliga servicen i Nickby och som omges av en levande landsbygd och utmärkta rekreationsområden. Dessutom planeras smidiga och trivsamma förbindelser genom det nya bostadsområdet till andra betydande rekreationsområden.

Uppgörandet av en detaljplan handlar om att uppnå en sorts konsensus bland olika – till och med motstridiga – önskemål och behov. Även målen som nämns i markanvändnings- och bygglagen kan vara motstridiga i vissa områden. I konfliktsituationer utreds enligt vilka ramvillkor ett sådant bostadsområde kan planeras. I detta fall har en kompromiss gjorts mellan en fungerande samhällsstruktur och rekreations-, natur- och landskapsvärden: boendet har flyttats så nära centrumets service och stationen som möjligt samtidigt som den mest värdefulla delen av



landskapet, dvs. bäckdalen längs Ollbäcken, bevaras. Dessutom har rekreativsmöjligheterna bevarats på en god nivå och de mest värdefulla naturobjekten har skyddats.

Planeringen har utgått ifrån att bostadsområdet ska planeras tätt och minutiöst på lämpliga platser för att så mycket som möjligt ska kunna bevaras av det nuvarande rekreativsområdet. Största delen av byggandet har anvisats på åkrar, och därför kommer det öppna åkerlandskapet att förändras mest. Det nya bostadsområdet i Nickby gårds centrum ger även framtida Nickbybor möjligheten att bo i den omedelbara närheten av goda rekreativsområden, samtidigt som rekreativsmöjligheterna bevaras fortsatt som omfattande helheter för även de nuvarande invånarna. Inom ramen för den kraftiga tillväxten i Nickby och Söderkulla är det naturligt att nya invånare delvis också flyttar till områden som ingår i terräng som tidigare använts för rekreation. Så har det ofta hänt under de senaste decennierna när nya bostadsområden har anslutits till tätorterna. Nya invånare ger kommunen livskraft och möjligheter att även förbättra rekreativsmöjligheterna och friluftslederna framöver.

Till skillnad från den uppgift som presenteras i initiativet innebär inte byggandet av ett bostadsområde heller att rekreativsmöjligheterna försvinner helt. Utgående från invånarresponsen har skogsområdet bevarats under planprocessen i och med ändringar i planen. Byggnad har planerats anvisas på under 5 ha av skogsområdet. Cirka 35 ha kommunägd outbruten skogsmark med det nuvarande skidspåret på 4 km kvarstår i friluftsområdet. Dessutom lämnar cirka 18 ha av mindre kommunägda skogsområden samt åkerkanter som är lämpliga för rekreativbruk i området. Kommunen har köpt cirka 4 ha mer mark från området, på vilket det är möjligt att bygga ett nytt cirka 2 km långt skidspår som planerat i planen, då hus byggs på åkern där det nuvarande 2 km långa skidspåret går. Tack vare det nya spåret kan man även i fortsättningen ta sig t.ex. från centrum till Norrskoggen med skidor i ett öppet åkerlandskap utan att röra sig bredvid bostadsområden.

*Kommuninvånarinitiativ: 4. Att utkastet till planstommen för Nickby (KR3) revideras utgående från ovan framförda synpunkter.*

Bemötande:

Kommunstyrelsen i Sibbo godkände 11.4.2022 planstommen för Nickby som grund för den fortsatta planeringen. Därmed granskas inte planstommen. Planstommen kommer att i fortsättningen fungera som en utgångspunkt som styr Nickbys utveckling och som en plan då detaljplaner utarbetas, men planstommen är utan rättsverkningar. Planstommens översiktliga anteckningar och lösningar preciseras under detaljplaneskedet, då kommunen även ber invånarna om kommentarer om aktuella planlösningar

Föredragande	Planläggningschef Roselius Eric
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar ge ovanstående svar på invånarinitiativet till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

**Kommunstyrelsen 16.12.2024 § 367**

Föredragande                      Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag                                Kommunstyrelsen föreslår att fullmäktige ger ovanstående svar på invånarinitiativet.

Behandling

Beslut                                 Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

**Fullmäktige 10.02.2025 § 20**  
1159/10.00.00/2021

Kommunstyrelsens förslag

    Fullmäktige ger ovanstående svar på invånarinitiativet.

Behandling

Beslut                                 Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - Invånarinitiativ om att bevara Nickbys identitet, historia och attraktionskraft