

## **N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, godkännande**

### **Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 55**

Beredare: planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

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

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2023–2025 (kst 25.9.2023).

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 20.10.2023. Anhängiggörandet av planen meddelades på kommunens webbplats, i lokala tidningar (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla vid SibboInfo i Nickby. Under framläggningstiden lämnades in en åsikt där en invånare på området frågade vad som planeras för området och framförde sina önskingar för planeringen.

Som en del av beredningen av planen utarbetades en översiktsplan för Klockarvägen, i vilken gatuområdet revideras för att svara på den ökande trafikens behov och att säkerställa trafiksäkerheten.

Vid beredningen av detaljplanen fördes diskussioner med Östra Nylands välfärdsområde, Servicehuset Elsie, KAS bostäder Ab och Lukkarin koulu.

#### **Planarbetets mål**

Målet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av nya bostadsbyggnader i Nickby samt att granska trafikarrangemangen på området. På den befintliga radhustomten vid Klockarvägen, där ett av radhusen brann ner och revs, kommer det befintliga byggnadsbeståndet att ersättas med ett flervåningshus. Nya flervåningshus planeras också i Nickbyvägens korsning.

Gatuområdet vid Klockarvägen granskas utifrån en kommunal teknisk översiktsplan för att tillgodose den ökande trafikens behov och för att säkerställa trafiksäkerheten.

Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsostationen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen. Nya användningsändamål utreds för den före detta brandstationen.

#### **Planens förhållande till kommunens strategiska mål**

Enligt Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) är den årliga befolkningstillväxten cirka 500 nya invånare, vilket betyder på årsnivå cirka 25 000 m<sup>2</sup>vy nytt byggande. Kommunens planreserv utökas genom planläggning således att under fullmäktigeperioden 2022–2025 skapas en ny planreserv för cirka 800 nya invånare per år och det eftersträvade antalet kvadratmeter våningsyta är cirka 40 000 m<sup>2</sup>vy. Planreserven svarar för sin del också på de regionala målen för bostadsproduktionen som har uppställts i MBT-samarbetet mellan kommunerna i Helsingforsregionen och staten. I MBT-planen dras riktlinjer

för styrning av kommunernas tillväxt i huvudsak till konkurrenskraftiga områden med tanke på kollektivtrafiken. Ett av de mest centrala målen i Sibbo kommuns strategi är att inleda persontågstrafiken mellan Kervo och Nickby och att påskynda utvecklingen av det växande området Nickby–Tallmo.

### **Planprocessens skede**

Ett utkast till detaljplanen har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

### **Planutkastets struktur**

Detaljplanens mellersta och södra delar bildar ett område med storskaliga byggnader. Området består av kvarter för offentliga byggnader: allaktivitetshallens konstruktioner ovan jord, institutsbyggnaden, seniorcentret, servicehuset samt social- och hälsostationen. På sydvästra sidan av dessa kvarter anvisas nya tomter för flervåningshus i kvarter 11034.

Byggnadsbeståndet i planens norra del är småskaligare. I kvarter 11020 finns egnahemshus och i kvarter 11025 finns servicebyggnader, såsom den före detta brandstationen och en veterinärstation. I kvarteret anvisas dessutom tre nya tomter för egnahemshus.

Planeringsområdet utgör cirka 11,8 ha och byggrätten uppgår till cirka 42 900 m<sup>2</sup>vy. För allmänna byggnader anvisas 25 650 m<sup>2</sup>vy och för servicebyggnader 1 200 m<sup>2</sup>vy av den totala byggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är byggrätten 10 000 m<sup>2</sup>vy och på tomterna för egnahemshus 6 000 m<sup>2</sup>vy, varav 700 m<sup>2</sup>vy är ny byggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,30 och ek = 0,86, medan områdeseffektiviteten är ea = 0,36.

Två alternativa lösningar, A och B, har tagits fram för utkastet till detaljplanen. Alternativen skiljer sig i fråga om det nya kvarteret för flervåningshus; AK-tomterna i kvarter 11034 längs Nickbyvägen. Till övriga delar är alternativen till planutkast identiska.

I alternativ A föreslås fyra tomter längs Nickbyvägen för fyra flervåningshus i fyra våningar samt samhörande flyglar i två våningar. Parkering har ordnats delvis i parkeringsdäck i två våningar under byggnaderna. Parkeringsdäcken har delvis byggts in i slutningen. På tomten längst västerut finns parkering på markplan.

I alternativ B föreslås två tomter längs Nickbyvägen för tre flervåningshus i fyra våningar. En av byggnaderna har en flygel i två våningar. Parkering har ordnats i två fristående parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsdäcken har delvis byggts in i slutningen.

### **Utlåtandegivarna**

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)

- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Miljöhälsovården i Borgå stad
- Sibbo byggnadstradition rf
- Sibbo hembygdsförening rf

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Föredragande	Samhällsdirektör Andersson Albert
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, plan N51 i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.
Bilagor	

## Markanvändningssektionen 27.11.2024 § 103

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### Planprocessens skede

Planutkastet var framlagt 13.6–19.8.2024 och sju utlåtanden och en åsikt lämnades in om utkastet. Sammanfattningar av responsen och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen. Utgående från responsen och intern genomgång i kommunens sektorer har planbestämmelserna i planutkastet reviderats och en utredning om trafikbuller och en byggnadshistorisk utredning om seniorcentret utarbetats. Planbeteckningen för byggnaden Vävhult ändrades till kvartersområde för servicebyggnader, vilket möjliggör både privat och kommunal verksamhet i byggnaden. Planbeteckningen för allaktivitetshallens parkeringsplats ändrades till allmänt parkeringsområde. Dessutom utarbetades byggsättsanvisningar och byggnadsytor och byggnadsrätter preciserades. Planbeskrivningen kompletterades.

Två alternativa lösningar, A och B, togs fram för utkastet till detaljplanen. Alternativ B valdes som grund för planförslaget. Parkeringslösningen i alternativ B bedömdes vara billigare och således lättare att genomföra. Dessutom är byggnaderna i alternativ B längre från seniorcentrets fönster

och ger ett bättre skydd mot trafikbuller. I planresponserna togs inte ställning till alternativen.

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

### **Planförslagets struktur**

Detaljplaneändringen möjliggör mångsidigt byggande i Nickby samt granskar trafikarrangemangen på området. Längs Nickbyvägen planeras nya flervåningshus och på den nuvarande radhustomten längs Klockarvägen ersätts det nerbrunna och rivna radhuset med ett flervåningshus. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsostationen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen. Nya användningsändamål utreds för den före detta brandstationen i Nickby.

Planeringsområdet utgör cirka 11,8 ha och byggrätten uppgår till cirka 41 400 m<sup>2</sup>vy. För allmänna byggnader anvisas 23 000 m<sup>2</sup>vy och för servicebyggnader 2 050 m<sup>2</sup>vy av den totala byggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är byggrätten 10 200 m<sup>2</sup>vy och på tomterna för egnahemshus 6 100 m<sup>2</sup>vy, varav 700 m<sup>2</sup>vy är ny byggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,30 och ek = 0,88, medan områdeseffektiviteten är ea = 0,35. Man uppskattar att planområdet får nya bostäder för cirka 200 invånare.

Bindande byggsättsanvisningar har utarbetats för området för att stödja byggandet av ett högklassigt och trivsamt centrumområde.

### **Konsekvenser för kommunekonomin**

Enligt den kommunaltekniska översiktsplanen skulle kostnaderna för att förbättra gatorna i planområdet, utan vattentjänster, kosta i sin helhet cirka 1,3 miljoner euro. Det är möjligt att bygga området i etapper t.ex. så att ändringarna på Nickbyvägen görs först när byggandet av tomterna längs den inleds. Ombyggnaden av Klockarvägen till en matargata kostar cirka 700 000 euro, ändringarna på gång- och cykelleden längs Nickbyvägen cirka 300 000 euro och ändringarna på Jussasvägen inklusive förbättrade gångförbindelser och öppna platser cirka 300 000 euro.

Kommunens tomtförsäljningsinkomster på området uppskattas till cirka 1,8 miljoner euro. I summan har inte medräknats en eventuell försäljning av byggnader som nu är i kommunens användning, t.ex. försäljning av den före detta brandstationen. Inkomsternas och infrastrukturbyggandets differens finansieras med det servicebyggande som de nya invånarna behöver antingen i detaljplaneområdet eller på annat håll i Nickby.

### **Utlåtandegivarna**

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

- NTM-centralen i Nyland
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland

- Borgå museum
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Miljöhälsovården i Borgå stad

Föredragande Planläggningschef Roselius Eric

Förslag Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

### **Kommunstyrelsen 16.12.2024 § 350**

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

### **Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 19**

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

**Planprocessens skede**

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 20.12.2024–28.1.2025.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå stads miljöhälsosektion, Sibbo Energi Ab, byggnadstillsynsmyndigheten och miljövårdsmyndigheten i Sibbo kommun.

Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå stads miljöhälsosektion, Sibbo Energi Ab och byggnadstillsynsmyndigheten i Sibbo kommun.

2 anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget 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 planförslaget, och detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

### **Detaljplan som lämnas för godkännande**

Lösningen i detaljplanen som ska lämnas för godkännande är densamma som i planförslaget (daterat 27.11.2024).

Utgående från den inlämnade responsen gjordes tekniska korrigeringar i planförslaget. Dessutom har tillräckligheten de områdesreserveringar som gjorts för parkering granskats och en bestämmelse har gjorts som möjliggör mera dagsljus i trappuppgångarna. Korrigeringarna förutsatte inte ny framläggning av planen. Detaljplanens beskrivning och bilagor har uppdaterats enligt behov.

Föredragande	Planläggningschef Roselius Eric
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.
Behandling	Kicka Lindroos föreslog att det nedersta området mot Nickbyvägen tas bort från detaljplanen, så att enbart de två översta höghusen blir kvar. De höga husen mot Nickbyvägen ger ett mastodontiskt intryck när man kommer till Nickby, om man vill bygga där, bör det vara lägre hus – radhus, tvåvåningshus eller dylikt. De höga husen stör invånarna och ökar trafiken på området ytterligare. I det här skedet är det inte heller nödvändigt att planera hela området eftersom det finns flera lediga höghustomter i Nickby och fler kommer det då NG8 byggs ut.  Kicka Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

## **Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 69**

Föredragande                      Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag                                Kommunstyrelsen beslutar:  
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget  
samt  
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den  
hörande byggsättsanvisningar.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut                                 Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Bilagor

## **Fullmäktige 17.03.2025**

973/10.02.03/2023

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen och till den hörande  
byggsättsanvisningar.

Behandling

Beslut

Bilagor

Bilaga 1 - N51 Kommunalhusbacken, detaljplanebeteckningar och -bestämmelser  
Bilaga 2 - N51 Kommunalhusbacken, detaljplaneändring beskrivning  
Bilaga 3 - N51 Kommunalhusbacken, detaljplaneändring illustrationsplan  
Bilaga 4 - N51 kommunalhusbacken, detaljplaneändring byggsättsanvisningar  
Bilaga 5 - N51 Kommunalhusbacken, rapport om bemötande  
Bilaga 6 - N51 Kommunalhusbacken, detaljplaneändring beskrivning bilagor