



Utlåtande

26.6.2025

Markanvändnings- och näringslivssektionen

Referens: Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård

Utlåtande av markanvändnings- och näringslivssektionen i Sibbo kommun gällande detaljplanen för Nickby gårds centrum och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet

Markanvändnings- och näringslivssektionen har bekantat sig med förslaget om att avbryta genomförandet av detaljplanen NG8 och kommunstyrelsens 16.6.2025 (ärende 18) behandling och ger följande utlåtande:

Hävning av entreprenadavtal

Tekniska utskottet beredde valet av entreprenör för byggandet av matargatan vid Nickby gårds område. Således har tekniska utskottet huvudansvar för att uttala sig om ärendet. I allmänhet kan dock konstateras att entreprenadavtalet baserar sig på allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader YSE 1998. Hävning av avtal behandlas i kapitel 10 i avtalsvillkoren. Beställaren (kommunen) har rätt att häva avtalet på grund av entreprenörens avtalsbrott, konkurs, oförmåga till prestation eller död. Entreprenören har rätt att häva avtalet på grund av underlåtenhet av beställaren att fullgöra förpliktelser eller force majeure. Entreprenören har rätt att häva avtalet om beställaren inte fullgör sin avtalsenliga betalningsskyldighet. Kommunen ska alltså förhandla om hävning av avtalet. Att nå fram till ett avtal förutsätter sannolikt kompensation till entreprenören. Om man inte kommer överens om hävning av avtalet och betalning av ersättning, kan ärendet avgöras i tingsrätten.

Ändring av budgeten

Enligt 14 § i kommunallagen ansvarar fullmäktige för budgeten och ändringar i den.

Enligt 74 § i Sibbo kommuns förvaltningsstadga ska ändringar i budgeten föreläggas fullmäktige så att fullmäktige hinner behandla ändringsförslagen under budgetåret.

Fullmäktige har senast 26.5.2025 § 72 beslutat om ändringar i utbyggnadsinvesteringar i budgeten. Budgeten kan ändras, men den får inte visa underskott. Enligt förslaget till fullmäktige skulle en minskning på fyra miljoner euro göras i investeringarna i budgeten och samtidigt skulle upptagningen av lån minskas med fyra miljoner euro så att budgeten inte visar ett underskott.

4,57 miljoner euro har reserverats för projekten samhörande Nickby gårds område år 2025. Att minska anslaget med fyra miljoner euro skulle lämna 570 000 euro för eventuella ersättningar för hävning av entreprenadavtalet och byggandet av motionsleden och discgolfbanan (170 000 euro). En reservering på 400 000 euro för hävning av entreprenadavtalet är sannolikt överdimensionerat, eftersom företaget som har vunnit entreprenadavtalet kan främst be om ersättning för vinster som entreprenaden har medfört företaget och övriga eventuella kostnader.

Konsekvensbedömning

1. Skola och daghem

I kommunstyrelsens arbetsdokument 16.6 konstateras: ”det att inte genomföra Nickby gårds centrum kan påverka det befintliga och planerade servicenätet för utbildning, småbarnspedagogik och vardag och fritid”. Markanvändnings- och näringslivssektionen påpekar att i detaljplanen NG8 konstateras: ”området stöder sig i första hand på den befintliga servicen i Nickby centrum”¹. Dessutom kan vi konstatera att södra delen av området har reserverats till en skola, som även kan ha andra offentliga funktioner, såsom ett daghem. I planen konstateras: ”inom de närmaste åren är det inte aktuellt att bygga en skola, utan det är frågan om en reservering på längre sikt”². Byggande av en skola eller ett daghem skulle kräva separata beslut av fullmäktige. Invånarantalet som planen möjliggör skulle öka efterfrågan på småbarnspedagogiska tjänster och utbildningstjänster i området. De planerade ändringarna i servicenätet för utbildning, småbarnspedagogik samt vardag och fritid behövs inte om bostadsområdet inte byggs. Således är det nuvarande servicenätet tillräckligt.

2. Konsekvenser för invånarantalet och markanvändningen

Man uppskattar att i planområdet byggs bostäder för cirka 2 600 invånare.³ Invånartillväxten realiseras inte som sådant om byggandet avbryts.

Om planen inte genomförs, kommer Nickbys tillväxt dock inte att sluta eller stanna under de följande 5–10 åren, eftersom det finns andra detaljplaneområden i kommunen som inte har utnyttjats.

Detaljplanen N65 trädde i kraft i början av året, och den möjliggör bostäder för cirka 800 invånare.⁴ Detaljplanen N40 uppskattas medföra bostäder för cirka 1 000 invånare⁵, varav under hälften har byggts.

Detaljplanen N51 möjliggör bostäder för 200 invånare.⁶ Man uppskattar att detaljplanen N49 medför bostäder för drygt hundra invånare.⁷ Därtill erbjuder detaljplanen N60 bostäder för drygt hundra invånare.⁸ Sammanlagt erbjuder dessa detaljplaner bostäder för cirka 1 800 invånare. Dessutom är detaljplanerna för Dalskärr N48A och N48B anhängiga. Utöver de ovannämnda detaljplanerna kan nya områden i Nickby planläggas vid behov.

Avbrytande av byggandet orsakar inte en situation där kommunens framtida utveckling betonas i södra Sibbo, eftersom invånarantalet kan ökas i Nickby med andra detaljplaner som medför mindre kostnader för kommunen än genomförandet av detaljplanen för Nickby gårds bostadsområde.

3. Konsekvenser för persontågstrafiken

Sibbo har eftersträvat persontågstrafik på Kervo–Nickby-banan de senaste 15 åren. Projektet för Nickby gårds centrum stöder inledning av persontågstrafiken på Kervo–Nickby-banan samt utvecklingen av Tallmo.

¹ Planbeskrivningen för detaljplanen NG8, 5.1.2 Service, s. 98

² Planbeskrivningen för detaljplanen NG8, s. 109

³ Planbeskrivningen för detaljplanen NG8, s. 23

⁴ Planbeskrivningen för detaljplanen NG65, s. 40

⁵ Planbeskrivningen för detaljplanen N40, s. 3

⁶ Planbeskrivningen för detaljplanen N51, s. 15

Investeringar som krävs för persontågstrafiken mellan Kervo och Nickby hör inte till genomförandet av detaljplaneområdet NG8.

Persontågstrafik kan inledas på Kervo–Nickby-banan utan att Nickby gårds område genomförs. Kommunen har publicerat Destias utredning om ärendet ifjol, och enligt den kan persontågstrafik inledas med små kostnader på den nuvarande banan.⁹ Inledning av persontågstrafiken kräver byggande av en ny perrong vid Nickby station; de uppskattade byggkostnaderna skulle då vara 0,25 miljoner euro. Kostnaderna för närtågstrafiken har uppskattats vara 0,4–0,6 miljoner euro årligen, om fem tågturer körs tur och retur under vardagar. Enligt utredningen motsvarar Mårtensbyvägens plankorsning inte planeringsanvisningarna och kräver uppskattningsvis 1,2 miljoner euro i ändringsinvestering. Regeringens förslag 66/2025 rd möjliggör för kommuner, samkommuner och andra regionala myndigheter ordnande av upphandlad trafik i persontågstrafiken. Målet för möjliggörandet av tågtrafik som ordnas av kommuner är att öka på konkurrensutsättningen i persontågstrafiken. Meningen är att lagarna träder i kraft 1.1.2026.¹¹

4. Konsekvenser för skatteintäkterna

I kommunstyrelsens arbetsdokument 16.6 har det uppskattats att planprojektet för Nickby gårds centrum möjliggör en befolkningstillväxt för hela kommunen på cirka 11,6 procent, vilket kunde öka på inkomstskatteintäkterna med 4,95 miljoner euro per år.

Om de övriga detaljplanerna i Nickby utnyttjas (N40, N49, N51, N60, N65), är befolkningstillväxten cirka 8 procent och inkomstskatteintäkterna är 3,4 miljoner euro per år. Vi ska dock komma ihåg att investeringar i Nickby gårds centrum är betydligt större än i de övriga detaljplaneområdena, eftersom där behöver byggas en matargata och en järnvägsunderfart.

5. Ekonomiska konsekvenser

Om genomförandet av detaljplanen NG8 avbryts, medför det ersättningar till entreprenören. Det är svårt att uppskatta kostnaderna i nuläget, eftersom de beror på förhandlingarna mellan kommunen och entreprenören.

Det finns orsak att istandsätta miljön på planområdet beträffande den avverkade skogen genom att plantera trädslag som växer snabbt (asp, björk eller vide). Plantering av skog kostar drygt 1 400 euro/ha.¹² Den gamla motionsleden istandsätts vid behov. Kostnaderna för istandsättning av miljön på planområdet skulle vara cirka 50 000 euro.

De ekonomiska besparingarna skulle inom några år vara över 25 miljoner euro, eftersom de beräknade kostnaderna för genomförandet av planen är 25,765 miljoner euro.

6. Konsekvenser för kommunens anseende

Fullmäktige har godkänt detaljplanen i juni 2023 och entreprenadavtalet i april 2025. Beslutet att avbryta byggandet kan medföra anseendeskada inom byggbranschen. Å andra sidan har detaljplanen NG8 väckt mycket motstånd bland kommuninvånarna. 1 522 personer undertecknade en adress där de motsatte sig planen. 10 besvär lämnades in om planen till förvaltningsdomstolen och 4 till högsta förvaltningsdomstolen. Detta förfarande har orsakat anseendeskada för kommunen. Kommunens dragkraft och anseende skulle kunna förbättras genom att bevara det nuvarande rekreationsområdet.

⁹ Kommunstyrelsens protokoll 25.11.2024/Paragraf 324, bilaga

¹⁰ Destia Oy:s utredning: Inledning av persontågstrafik i mindre omfattning på banavsnittet Kervo–Nickby, s. 18

¹¹ https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/HallituksenEsitys/Sidor/RP_66+2025.aspx

¹²[Metsänhoitoyhdistykset, puukauppa ja metsänhoito | Metsänomistajat | Metsänuudistaminen: taimet istutettuna maahan \(kuusi tai mänty\)](#)