

Välj tilläggsinformationen
till dokumentet.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

Tekniska utskottet

Konsekvensbedömning: Framskridandet av detaljplanen för Nickby gårds centrum och dess byggande och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet

Kommunstyrelsen i Sibbo kommun beslutade 16.6.2025 § 234 att det finns orsak att utföra en omfattande konsekvensbedömning om eventuella konsekvenser av avbrytande av detaljplanen för NG8 Nickby gårds centrum.

Situationen med detaljplanen för Nickby gårds centrum är följande:

- 8.6.2023: Kommunfullmäktige godkände detaljplanen NG8.
- 13.8.2024: Helsingfors förvaltningsdomstol förkastade besvären om detaljplanen.
- 19.12.2024: Högsta förvaltningsdomstolen avlog ansökningarna om besvärstillstånd, varvid planen vann laga kraft.
- 16.1.2025: Planen trädde i kraft med kungörelse.
- 7.4.2025: Entreprenöravtalet om byggandet av matargatan godkändes.
- 26.5.2025: Byggandet inleddes.

Konsekvensbedömning, planbeskrivning för Nickby gårds centrum 5.6.2023

Konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen Nickby gårds centrum har bedömts omfattande i planbeskrivningen på sidorna 120–145. Sammanfattning om planbeskrivningens konsekvenser:

- Befolkningsstruktur: den nya detaljplanen möjliggör en tillväxt på cirka 2 600 nya invånare i Nickby.
- Samhällsstruktur: det är en betydande ändring eftersom den gäller i huvudsak ett obebyggt område. Ollbäckens och Gretasbäckens älvdalar lämnar dock utanför byggandet som ett öppet och ängsliknande rekreatiomsområde. Även miljön kring Bybergsvägen och kärnområdena av Norrskogens friluftsområden lämnar också som skogar, såsom några mindre områden inom det nya bostadsområdet.
- Samhällsstruktur: det planerade byggandet kompletterar och förenhetligar tätortsstrukturen i norra Nickby, och en områdesstruktur som stöder sig mot Nickby minskar på behovet av mobilitet då dagliga tjänster finns nära.

Välj tilläggsinformationen
till dokumentet.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

- Tätortsbild: det nya området bildar ett särpräglat och högklassigt bostadsområde. Detta styrs med byggsättsanvisningar.
- Tjänster: Ökningen av boendet i Nickby tätort ökar lönsamheten av de kommersiella tjänsterna, och å andra sidan ökar bevarandet av de kommunala och kommersiella tjänsterna områdets dragkraft och värde som bostadsområde.
- Tjänster: Invånarantalet som planen möjliggör ökar efterfrågan på småbarnspedagogiska tjänster och utbildningstjänster i området. I princip kommer utbildningstjänsterna för invånarna i bostadsområdet Nickby gårds centrum i alla fall i början stödja sig mot de nuvarande skolorna i Nickby, som är på ett kort promenadavstånd.
- Arbetsplatser: planen möjliggör en ökning av handelns utbud och det övriga privata serviceutbudet. Planen skapar därmed förutsättningar för en ökning av kommunens arbetsplatssufficiens.
- Rekreation: en del av det existerande rekreationsområdet blir till ett bostadsområde. Det kommer även i fortsättningen finnas minst lika många friluftsleder i området som före byggandet.
- Rekreation: skogsområdena bevaras i fortsättningen med undantag av skogarna söder om Norrskogen.
- Trafik: busstrafikens behov har beaktats i planeringen av trafiknätet i området.
- Kervo–Nickby-banan: planen skapar förutsättningar för persontågtrafiken på Kervo–Nickby-banan, och persontågtrafikens konsekvenser har beaktats i planeringen av detaljplanen (bl.a. trafikplanering och placering av bostadsområden).
- Den byggda kulturmiljön och fornminnen: i planen har den byggda miljöns kulturmiljövärden beaktats genom att avse objekt med skyddsvärden som ska bevaras. Det är möjligt att bevara alla nuvarande byggnader i området.
- Den sociala miljön: detaljplaneringen har skapat förutsättningar för ett trivsamt, särpräglat och samhälleligt bostadsområde. Det nya bostadsområdet och dess invånarunderlag ökar för sin del bevarandet av servicenivån i Nickby och att servicen blir mångsidigare. Den kommersiella dragkraften ökar.
- Natur: viktiga naturområden har identifierats och byggs inte.
- Natur: byggandet av planområdet ökar på mängden dagvatten i Sibbo ås Naturaområde. Det är möjligt att ytvattens kvalitet sjunker tillfälligt under byggandet. Eventuella olägenheter kan antingen förhindras eller lindras till

Välj tilläggsinformationen
till dokumentet.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

stora delar med sedvanliga miljöåtgärder. För övriga delar har konsekvenserna för Sibbo ås Naturaområde uppskattats vara irrelevanta.

- Jord- och skogsbruk: I och med genomförandet av detaljplanen avslutas odlingen av åkrarna i området. Odling i liten skala kan fortsätta i trädgårdar och gruppträdgården. Områdets skogar anvisas till rekreation.
- Energi- och klimatkonsekvenser: de största identifierade klimatkonsekvenserna gäller byggande, invånarnas mobilitet och byggnadernas energianvändning. Planområdets läge (i Nickby tätortsstruktur) påverkar klimatkonsekvenserna positivt.
- Miljöns störande faktorer: planlösningen i sig ökar inte områdets störande faktorer på ett betydande sätt.
- Kommunekonomi: planens tomtförsäljningsintäkter uppskattas överskrida områdets byggkostnader. Dessutom påverkar tillväxten av invånarantalet kommunens ekonomi på ett positivt sätt.

Den ovannämnda listan är en sammanfattning av konsekvensbedömningen i planbeskrivningen. Avbrytande av byggandet leder till att de uppskattade positiva konsekvenserna i planbeskrivningen inte realiseras.

Välj tilläggsinformationen
till dokumentet.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

Konsekvensbedömning, Tekniska utskottet

Sammanfattning av konsekvenserna (tekniska utskottet) om byggandet av Nickby gårds centrum avbryts:

- Investeringsanslag kan minskas med uppskattningsvis 3 miljoner euro år 2025.
- Realiserade kostnader för 2020–2025 är 2,4 miljoner euro.
 - o Dessa kostnader måste nedskrivas. Kostnaderna antecknas i driftsekonomin för sektorn för samhälle och miljö. Sektorn har inte förberett sig för en motsvarande utgiftspost.
- Entreprenadavtalet för matargatans byggnadsentreprenad måste hävas. Uppskattad compensation/kostnad är cirka 1 miljon euro + nödvändiga juridiska kostnader + istandsättningskostnader.
- ARA-understödet som har beviljats för genomförandet av Nickby gårds matargata och järnvägsunderfart fås ej.
- Anseendeskadan är betydande och riktas mot flera näringsbranscher, statliga aktörer och personal.
- Om järnvägsunderfarten inte byggs, kan Nickbys försörjningsberedskap förbättras genom att reparera Borgräsvägen vid järnvägsbron. Denna kostnad är betydligt mindre än byggandet av en ny järnvägsunderfart på planområdet.
- Projektet har år 2023 uppskattas vara planekonomiskt lönsamt. Projektets lönsamhet är oklar i och med att den ekonomiska situationen har försvagats, bostadspriserna har sjunkit och byggnadsproduktionen har saktat av.
- De totala investeringskostnaderna för detaljplanen NG8 är enligt Sibbo kommuns budget 25,765 miljoner euro. Om 2,4 miljoner euro används, lämnar 23,365 miljoner euro oanvända om genomförandet av detaljplanen NG8 avbryts. ARA-understödet som kommunen lämnar utan är 2,865 miljoner euro, då matargatan och järnvägsunderfarten kostar 10,1 miljoner euro. Därmed är den sammanlagda verkan på investeringsanslagen 23,365 miljoner euro och på den totala ekonomin 20,5 miljoner euro (inkl. ARA-understödet).
- Även om Sibbo kommun skulle lida anseendeskada av externa aktörer, så skulle avbrytandet av projektet också påverka positivt på kommunens anseende bland kommuninvånarna, eftersom det nuvarande rekreationsområdet skulle bevaras och kommunen skulle spara över 23 miljoner euro.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

Dessa ämnen har granskats närmare under rubrikerna nedan.

Konsekvenser för investeringsanslag, avbrytande av planprojektet för NG8 Nickby gårds centrum och dess byggande

Sibbo kommun har reserverat tillgångar till projektet i budgeten för år 2025 enligt följande:

1,95 miljoner euro för Nickby gårds matargata (inkl. början av Klockarvägen)

2,45 miljoner euro för järnvägsunderfarten & södra delen av Klockarvägen

0,170 miljoner euro för friluftsleder.

Om beslut fattas om att avbryta byggandet, ska kommunen häva avtalen med byggarna, planerarna, övervakarna och projektledningsorganisationen. Om byggandet avbryts, kan investeringsanslagen minskas med cirka 3 miljoner euro.

Åren 2020–2025 har kostnader på cirka 2,4 miljoner euro antecknats för olika projekt vid Nickby gård.

Alla ovannämnda uppgifter har riktats mot byggande av planområdet samt tomtförsäljningen.

Sibbo kommun har beviljats ARA-understöd för byggande av planområdets gator (infrastrukturstöd för byggande av matargatan och järnvägsunderfarten). ARA-understödet är 2,865 miljoner euro. Pengarna är i stödform och stödet kan tas ut enligt faktiska kostnader. Om byggandet avbryts, får kommunen inget ARA-understöd för de faktiska kostnaderna. Om genomförandet av planområdet avbryts nu, får kommunen inget ARA-understöd för kostnader som inte ännu har realiserats (särskilt järnvägsunderfarten).

Tillgångar i driftsekonomi har använts för genomförandet av detaljplanen och dess bakgrundsutredningar, men utredning av dem kräver en separat granskning. Dessa kostnader har inte antecknats i investeringskostnaderna.

Avbrytande av byggandet medför direkta och indirekta kostnader

- Avbrytande av ett undertecknat entreprenadavtal medför sannolikt utbetalning av en kompensation till entreprenören och projektparterna. Kompensationen består av faktiska kostnader, bundna kostnader och uppskattad täckning. Kompensationen uppskattas vara över 1 miljon euro (moms 0 %).
- Förhandlingar om avbrytande med entreprenören förs delvis med egna resurser och delvis med köpta tjänster (juridiska tjänster och

Välj tilläggsinformationen
till dokumentet.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

byggkostnader). Det uppskattas att förhandlingarna om avbrytande medför kostnader på 50 000 euro.

- Sibbo kommuns arbetstagare och tjänsteinnehavare har använt rikligt med arbetstid till planering och främjande av genomförande av planprojektet NG8 under de senaste 3–4 åren. Avbrytande av projektet innebär att allt det interna arbete som kommunanställda har gjort går i spillo. Detta har en betydande indirekt kostnad, eftersom alternativt kunde kommunanställdas arbetsinsats ha allokerats till främjande av andra projekt. Dessutom skulle avbrytande av projektet medföra betydande anseendeskada till Sibbo kommun som arbetsgivare.
- Inledandet av byggande av ett alternativ detaljplaneprojekt under år 2025 är inte sannolikt, eftersom personalen är bunden till förhandlingar om avbrytande av byggandet.
- Avbrytande av byggandet innebär alltså att nedskrivningar uppstår för cirka 3,4 miljoner euro exklusive istandsättningskostnader. Om byggandet avbryts, har kommunen betalat över 3 miljoner euro till olika projektparter utan att få något i gengäld.
- Avbrytande av ett pågående projekt påverkar sannolikt kommunens lånevillkor. I nuläget anser finansinstituten att Sibbo kommun är en bra kund, eftersom kommunen växer och utvecklas. Sibbo kommun har fått lån med goda villkor (t.ex. marginal). Avbrytande av planprojektet kan påverka den totala räntan för kommunens lån.

Anseendeskada på grund av avbrytande

- Ikraftvarande beställningar ska hävas med fem planerings-, övervaknings- och projektledningsorganisationer. Hävning av avtalen medför även betydande anseendeskada för konsultparterna.
- Då fullmäktige beslutar avbryta byggandet, ökar beslutet betydande osäkerheten kring Sibbo kommun som beställare även på en allmän nivå. Avbrytandet av byggande medför betydande anseendeskada och sannolikt försvagar entreprenörers vilja att lämna anbud till Sibbo kommun.
- Upphandlingsbeslutet har fattats av kommunfullmäktige. Sibbo kommun köper en betydande andel av tjänster och material av olika parter. Kommunens anseende som en upphandlande enhet försvagas, om den betydande upphandlingen som gjordes i april 2025 avbryts.

Välj tilläggsinformationen
till dokumentet.

Samhälle och miljö / tekniska utskottet

25.8.2025

Olägenheter för kommunens utveckling som orsakas av avbrytandet

- Byggandet av järnvägsunderfarten förbättrar försörjningsberedskapen beträffande Nickby gård och Paipis. För tillfället styrs trafiken till Nickby gård och Paipis via Borgnäs vägen. Borgnäs vägen översvämmas ofta på våarna, och då kan trafiken på vägen behöva avbrytas tillfälligt. Borgnäs vägen är den enda rutten för tung trafik.
- Om planen inte genomförs, kommer Nickbys tillväxt inte att sluta eller stanna, 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. Detaljplanen N40 uppskattas medföra bostäder för cirka 1 000 invånare, varav under hälften har byggts. Detaljplanen N51 möjliggör bostäder för 200 invånare. Man uppskattar att detaljplanen N49 medför bostäder för drygt hundra invånare. Därtill erbjuder detaljplanen N60 bostäder för drygt hundra invånare. De ovannämnda detaljplanerna erbjuder bostäder för cirka 1 800 invånare. Dessutom är detaljplanerna för Dalskärr N48A och N48B anhängiga.