

## Framskridandet av Nickby gårds detaljplan och byggande och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet

Kommunstyrelsen 16.06.2025 § 234

Beredare: samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson(at)sibbo.fi

Ett mångsidigt område för boende och service planeras i detaljplanen för Nickby gårds centrum för cirka 2 650 nya invånare.

Beslutsfattandet av detaljplanen för NG8 Nickby gårds centrum har framskridit på följande sätt i Sibbo kommun.

- 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.

Martin Andersson har lämnat in en skrivelse till kommunen med underskrifter av 13 fullmäktigeledamöter. Skrivelsen handlar om avbrytande av byggandet av detaljplanen Nickby gårds centrum. Åtgärderna som ges i skrivelsen är:

- 1) 4 miljoner euro avdras för budgeten för år 2026.
- 2) Kommunens upplåning minskas med 4 miljoner euro år 2025.
- 3) Byggandet av matargatan på Nickby gårds område avbryts.

I Martin Anderssons skrivelse presenteras följande motivering:

- a) Risk för kommunens ekonomi; bostadsproduktionen och bostadspriserna har sjunkit
- b) Sibbos låneskuld växer
- c) Detaljplanen har väckt motstånd bland kommuninvånarna
- d) Det finns även andra bostadsområden i Nickby som kan utvecklas.

### Kommunens bemötanden:

- 1) 4 miljoner euro avdras för budgeten för år 2026.

Fullmäktige godkände 9.12.2024 112 § budgeten för år 2025.

- Fullmäktige godkände även en ändring i budgeten för år 2025 26.5.2025, med ett anslag för byggandet av matargatan.

- Upphandlingen av byggnadsentreprenaden har gjorts och entreprenadavtalet har undertecknats.

- Planeringen av järnvägsunderfarten inleddes redan år 2024, och projektet har beaktats i budgeten för år 2024, som godkändes av fullmäktige 11.12.2023 120 §.

2) *Kommunens upplåning minskas med 4 miljoner euro år 2025*

4,570 miljoner euro har reserverats för projekten samhörande Nickby gårds område år 2025. Allokeringen har gjorts enligt följande:

- 1,95 miljoner euro för en matargata
- 2,45 miljoner euro för en järnvägsunderfart
- 0,170 miljoner euro för motionsleder + discgolfbana

Den uppdaterade kostnadskalkylen för järnvägsunderfarten fås enligt aktuella uppgifter hösten 2025. Den första kostnadskalkylen för järnvägsunderfarten bestämmer fortsättningen för planeringen av genomförandet av investeringarna.

3) *Byggandet av matargatan på Nickby gårds område avbryts.*

Upphandlingen av byggandet av Nickby gårds matargata godkändes av fullmäktige 7.4.2025 då entreprenören valdes (55 §). Efter valet av entreprenör har entreprenadavtalet om byggandet av matargatan undertecknats och ett inledande möte har redan ordnats för byggprojektet. Byggandet har inletts, skog har röjts undan vägar och matargatan byggs.

**Avbrytande av byggandet, dvs. hävning av entreprenadavtalet**

Byggandet kan endast avbrytas genom att häva det undertecknade entreprenadavtalet. Byggandet kan även avbrytas på vissa villkor.

**Avbrytande av byggandet enligt bygglagen**

Enligt bygglagen kan byggnadsarbeten avbrytas på följande villkor:

- bygglovets eller byggbestämmelser bryts
- byggandet är olovligt
- utförda inspektioner påvisar att arbetet måste avbrytas om det inte uppfyller de krav som ställts för arbetet
- om betydande fel observeras, kan myndigheten avbryta arbetet för den tid som reparation av felen tar
- myndigheten kan avbryta byggandet, om arbetet medför allvarig fara för miljön eller personer som arbetar på byggnadsområdet.

Det ska anmärkas att arbetet kan avbrytas av myndigheten enligt bygglagen, men avbrytandet leder inte alltid till hävning av avtalet.

De ovannämnda villkoren för avbrytande uppfylls inte beträffande byggarbetsplatsen i Nickby gårds centrum.

**Hävning av entreprenadavtal enligt allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader**

Enligt allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader (YSE 1998) kan avtal hävas av beställaren på grund av

- entreprenörens kontraktsbrott (YSE 1998, 78 §)
- entreprenörens konkurs eller oförmåga till prestation (YSE 1998, 79 §)
- force majeure (YSE 1998, 80 §)
- entreprenörens död (YSE 1998, 81 §).

De ovannämnda villkoren uppfylls inte beträffande byggarbetsplatsen i Nickby gårds centrum.

Entreprenadavtal kan inte hävas ensidigt.

### **Det resterande alternativet är att sträva efter avtal.**

Beställaren, Sibbo kommun, kan sträva efter att ingå ett avtal med entreprenören om avbrytande av arbetet. Detta förutsätter troligtvis kompensation. Sibbo kommun har svaga möjligheter att påverka och förhandla om storleken på kompensationen. Entreprenören kan vägra hävning av avtalet eftersom avtalet har undertecknats.

Hävning av ett undertecknat entreprenadavtal skulle medföra betydande anseendeskada för Sibbo kommun.

### **Konsekvensbedömning**

I skrivelsen som Martin Andersson lämnade in föreslås avbrytande av byggandet. Konsekvensbedömningen utarbetas således för avbrytande av hela projektet för Nickby gårds centrum.

Det ska anmärkas att det att inte genomföra Nickby gårds centrum kan påverka det befintliga och planerade servicenätet för utbildning, småbarnspedagogik och vardag och fritid. Ifrågavarande utskott har inte ännu haft möjlighet att behandla ärendet.

Beredningen har utarbetats på kort sikt utan att höra externa experter. Konsekvensbedömningen är därmed preliminär i nuläget.

### **Allmänna konsekvenser:**

- Nickbys tillväxt kan sakta av inom 5 år och stanna inom 10 år.
- Avbrytandet kan leda till att tjänster enligt detaljplanen inte genomförs (skola, daghem, serviceboende, fritidstjänster).
- Nickbys dragkraft och därmed dess serviceutbud förbättras inte om invånarantalet inte utvecklas.
- Det är svårt att bedöma objektivt de direkta ekonomiska konsekvenserna utan tilläggsfrist.

### **Konsekvenser för invånarantalet och markanvändningen:**

- Detaljplanen möjliggör ett tillägg på 2 650 invånare, varav 2 050 kan bo i småhus.
- I och med detaljplanen skulle Nickbys invånarantal stiga till cirka 8 500.

- De ovannämnda tilläggen i invånarantalet realiseras inte om byggandet avbryts.

### **Konsekvenser för kommunens utveckling och spårtrafik:**

- Projektet för Nickby gårds centrum stöder inledning av persontågstrafiken på Kervo–Nickby-banan samt utvecklingen av Tallmo. Genomförandet av Nickby gårds område beror dock inte på lösningen för persontågstrafiken.

- Avbrytandet av byggandet leder till en situation där kommunens framtida utveckling betonas i södra Sibbo.

### **Konsekvenser för skatteintäkter:**

- Projektet för Nickby gårds centrum möjliggör en tillväxt på cirka 11,6 procent för hela kommunens invånarantal.

- Det uppskattas att tillväxten av invånarantalet kan öka på inkomstskatteintäkterna med 4,95 miljoner euro per år.

- Det uppskattas att tillväxten av invånarantalet kan öka på kommunens fastighetsskatteintäkter med 1,53 miljoner euro, inklusive ovisshet (flera faktorer påverkar utvecklingen av fastighetsskatten).

### **Direkta konsekvenser:**

- Det är svårt att bedöma direkta konsekvenser i nuläget.

- Det är osäkert om den andra parten samtycker till hävning av avtalet.
- Det är oklart om miljön behöver istandsättas.
- Det är oklart hur hävning av avtalet påverkar Sibbo kommuns övriga upphandlingar.

### **Anseendeskada:**

- Fullmäktige godkände detaljplanen i juni 2023 och entreprenadavtalet i april 2025.

- Beslut om avbrytande av byggande påverkar väsentligt de redan fattade besluten och förbindelserna och skulle medföra långsiktig och betydande anseendeskada för kommunen.

Föredragande

Ekonomidirektör Ahvonen Tuula

Förslag

Eftersom genomförandet av detaljplanen för Nickby gårds centrum är betydande för utvecklingen av Nickby i minst de följande 10 åren, finns det orsak att göra en omfattande konsekvensbedömning om konsekvenserna för eventuellt avbrytande av planen. Ärendet skickas på brådskande remiss till markanvändnings- och näringslivssektionen, tekniska utskottet, utskottet för vardag och fritid, utskottet för utbildning och utskottet för småbarnspedagogik.

Behandling

Carola Juselius gjorde följande motförslag:

"Jag föreslår, att inga utlåtanden bes och att kommunstyrelsens föreslår att ärendet behandlas som brådskande av fullmäktige."

Caroline Högel-Starck understödde Carola Juselius förslag.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Carola Juselius motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag "ja" – 5 röster: Ritva Tarvainen, Johanna Muurinen, Tuomo Repo, Tuomas Alaterä, Mari Nikkanen

Carola Juselius motförslag "nej" – 5 röster: Mikael Therman, Caroline Högel-Starck, Tim Kankfelt, Carola Juselius, Esa Kantee

Blankt – 1 röst: Sonja Hällfors

Ordföranden konstaterade att då röstetalen är lika avgör ordförandens röst.

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 5-5 (1 blank).

Beslut Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Bilagor

#### **Utskottet för småbarnspedagogik 13.08.2025 § 4**

647/10.03.01.00.00/2025

Beredare: Planerare inom småbarnspedagogik Hanna Manner, hanna.manner(at)sibbo.fi; Direktör för småbarnspedagogik Mervi Keski-Oja, mervi.keski-oja(at)sibbo.fi

#### **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 avslag ansökningarna om besvärstillstånd, varvid planen vann laga kraft.

- 16.1.2025: Planen trädde i kraft med kungörelse.
- 7.4.2025: Entreprenadavtalet för första delområdet godkändes.
- 26.5.2025: Byggandet inleddes.

### **Konsekvensbedömning, planbeskrivning för Nickby gårds centrum 5.6.2023**

Konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen för 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 rekreationsområde. 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.
- Tätortsbild: det nya området bildar ett särpräglad 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 småbarnspedagoiska 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 trafikinätet 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 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.

### **Konsekvenser av avbrytande av planprojektet för Nickby gårds centrum för småbarnspedagogiken:**

Småbarnspedagogikens servicenätplan baserar sig på tillväxt enligt befolkningsplanen. Om detaljplanen för NG8 Nickby gårds centrum inte genomförs och möjligheter till byggande minskar, påverkar det Sibbos befolkningstillväxt och småbarnspedagogikens barnantal i framtiden.

Småbarnspedagogikkapaciteten i Nickby är stram, och behovet av platser inom småbarnspedagogiken har fortsatt ökat enligt antalet ansökningar hösten 2025. Lokallösningarna för småbarnspedagogiken i Nickby har utretts hösten 2024 som ett samarbete mellan sektorn för

småbarnspedagogik och sektorn för samhälle och miljö (tekniska utskottet 12.11.2024 § 156). Som en tillfällig lösning har två grupplokaler i Päiväkoti Kaisla hyrts av en privat aktör, och fastigheten Solåker saneras till en lokal för en grupp inom småbarnspedagogiken under hösten 2025. Denna lokalkapacitet är tillräcklig i området under de närmaste åren, men det långsiktiga målet är att avstå från tillfälliga lokaler som dels inte fungerar och bygga en ny daghemsbyggand i området. Planeringen av daghemmet bör inledas senast år 2028 för att daghemmet ska kunna användas i början av 2030-talet.

I utredningen om småbarnspedagogikens alternativ i Nickby har det främsta alternativet varit P-tomten i detaljplanen för Nickby gårds centrum, med Y-tomten på andra plats. Om detaljplanen för Nickby gårds centrum inte genomförs bör en annan tomt hittas för daghemsbyggnaden. Utredning av möjligheter för daghemmets placering och utvidgning i samband med ny planläggning av gamla Sockengårdens kvarter har presenterats som ett alternativ.

Befolkningstillväxten skulle möjliggöra högklassig förbättring av småbarnspedagogikens servicenät. Även om befolkningstillväxten skulle realiseras saktare eller till och med stanna av i Nickby, försvinner inte behovet av en ny daghemsbyggnad helt, eftersom barnantalet i småbarnspedagogiken ökar även av att deltagandet ökar. De nuvarande lokallösningarna är tillfälliga och försämrar kvaliteten på servicenätet. Om barnantalet minskar i området, bör även andra alternativ granskas på nytt för lokalbehovet i stället för investering i en nybyggnad.

Det finns för tillfället extra kapacitet inom förskoleundervisningen i servicenätet i mellersta och norra Sibbo, eftersom förskoleundervisning ordnas i området enligt elevupptagningsområdena i samband med fyra finskspråkiga skolor, två svenskspråkiga skolor och en språkbadsskola samt i två privata daghem. Om åldersklasserna blir mindre än beräknat i Nickby, måste nedskärning av förskolegrupperna övervägas så att ordnandet av förskoleundervisning är ändamålsenligt både gällande ekonomin och verksamheten. Då försvagas principen om närservice inom förskoleundervisningen, vilket leder till att allt fler barn i elevupptagningsområdet deltar i förskoleundervisning någon annanstans än i sin närskola. Planläggning som stöder flyttning till området och därmed även en tillväxt av barnens åldersklasser, är önskvärt om man vill bevara förskolegrupperna.

Projektet för Nickby gårds centrum stöder även indirekt utvecklingen av Tallmo. För tillfället finns ett daghem i en hyresfastighet i Tallmo, men dess lokaler uppfyller inte småbarnspedagogikens krav för funktionerna. Om områdets befolkningstillväxt realiseras, har byggandet av ett bestående daghem planerats under 2030-talet. Då kan kommunen avstå från de hyrda lokalerna.

Detaljplanen för Nickby gårds centrum har inga betydande konsekvenser för ordnandet av den nuvarande småbarnspedagogiken och förskoleundervisningen. Utflykterna ut i naturen med barnen inom småbarnspedagogiken riktar sig mot förskoleenheternas närnatur och tar sig inte i regel till detaljplaneområdet. Närskog som är lämpligt för småbarnspedagogikgrupper är i P-tomtens, som är planerad till ett daghem i detaljplanen NG8, omedelbara närhet vid Bybergsvägen och Norrskogen.



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förslag    | <p>Utskottet för småbarnspedagogik beslutar ge ett utlåtande om följderna av avbrytandet av planprojektet Nickby gårds centrum för småbarnspedagogiken i enlighet med föredragningstexten.</p> <p>Paragrafen justeras omedelbart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Behandling | <p>Michaël Vanamo gjorde ett förslag till tillägg i slutet av utlåtandets första stycke:</p> <p>Om detaljplanen för Nickby gårds område inte genomförs enligt planerna ska tillräckligheten av platser inom småbarnspedagogiken säkerställas i Nickby. Då planen genomförs ska gårdsplanerna vid daghemmen vara naturenliga och garantera att daghemsbarnen har en naturlig relation till naturen.</p> <p>Utgående från diskussionen godkände utskottet för småbarnspedagogik enhälligt Michaël Vanamos förslag till tillägg.</p> |
| Beslut     | <p>Utskottet för småbarnspedagogik beslutade enhälligt att ge ett utlåtande om följderna av avbrytandet av planprojektet för Nickby gårds centrum för småbarnspedagogiken i enlighet med föredragningstexten inklusive det ovannämnda tillägget.</p> <p>Paragrafen justerades omedelbart.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bilagor    | <p>Liite Bilaga 1 - Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |