

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)sipoo.fi

I detaljplanen för Nickby gårds centrum planeras ett mångsidigt område för boende och service 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 avslag 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 för 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 + en 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 förverkligandet Nickby gårds detaljplan är betydande för Nickbyområdets utveckling minst de följande 10 åren, är det befogat att göra en omfattande konsekvensbedömning om följderna av ett eventuellt avbrytande av plandens förverkligande. Ärendet skickas för brådskande utlåtande 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

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 18.08.2025 § 256

Beredare: kommundirektör Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi

Planområdet för Nickby gårds centrum har ursprungligen köpts till kommunen för utvidgning av centrumområdet. Generalplan för Sibbo 2025, som vann laga kraft år 2011, fastställer området som ett tätt centrumområde. Det första planutkastet, som publicerades år 2015, planerades i enlighet med detta till ett område för flervåningshus för över 4 000 invånare. Efter detta godkände fullmäktige 2023 i samband med den demokratiska processen, och flera iterationer, detaljplanen som en småhusdominerad plan för cirka 2 600 invånare. Planen vann laga kraft 2024 efter att förvaltningsdomstolen förkastade besvären och högsta förvaltningsdomstolen förkastade besvärsrätten om den. Ett beslut som har vunnit laga kraft är i regel bestående. Efter detta har genomförandet av planen främjats enligt fullmäktiges beslut.

Kommunfullmäktige Martin Andersson lämnade 1.6.2025 en skrivelse undertecknad av 13 fullmäktigeledamöter till registreringen om avbrytande av genomförandet av detaljplanen för Nickby gårds centrum. Kommunstyrelsen bad 16.6.2025 utskotten om brådskande utlåtanden om skrivelsens innehåll så att ärendet kan behandlas brådskande av fullmäktige, dock med god beredning.

Enligt utskottens utlåtanden kan följande nyttor konstateras om avbrytande av projektet:

- Senareläggning av ökning av lånebeståndet under de närmaste åren.
- Verkställande av den önskan som de undertecknade har framfört i adressen som motsätter sig projektet (cirka 1 500 underteckningar).
- Bevarande av motionslederna efter iståndsättning.
- Bevarande av åkerlandskapet efter iståndsättning.
- Undvikande av daghemsinvesteringen samhörande projektet.

Enligt utskottens utlåtanden kan följande olägenheter konstateras om avbrytande av projektet:

- Försämring av kommunekonomin, eftersom projektets planläggningsekonomi är positiv och dessutom medför inkomst- och fastighetsskatteintäkterna efter att området har byggts med cirka 6 miljoner euro per år, vilket kompenserar för sin del minskningen av statsandelarna.
- Detaljplanen för Nickby gårds centrum motsvarar cirka 50 procent av antalet kvadratmeter våningsyta som finns i detaljplanerna i Nickby. Projektet kan inte ersättas med ett annat projekt och kommunen har inte vetskap om ett motsvarande markområde.
- Befolkningens åldersstruktur åldras eftersom det blir svårare att upprätthålla antalet barn på den nuvarande nivån. På grund av detta finns det inte tillräckligt med elever för Lukkarin koulu och Borgby skola.
- Nickbys dragkraft för närservice försvagas då ökningen av invånarantalet och köpkraften saktar av.
- Brist på ett lönsamt befolkningsunderlag för en eventuell simhallsinvestering i Nickby.
- Betydande underskrivningar av kostnader samhörande avbrytande av projektet samt utbetalning av kostnader samhörande förhandlingar, fortsatta ersättningar och iståndsättning (4–5 miljoner euro av driftsekonomi).
- Kommunens anseende gentemot nuvarande och eventuella samarbetspartner försämras, vilket innebär att antalet anbudsgivare minskar i kommande projekt och att riskmarginalen stiger (kostnadsökning) samt finansieringens prisstegring. Samtidigt lider trovärdigheten i relation till regionala och nationella samarbetspartner (t.ex. MBT-avtalet).
- Besvikna kommuninvånare då Nickby gårds område inte utvecklas enligt förväntningarna.

Det är anmärkningsvärt att markanvändnings- och näringslivssektionens behandling av utlåtandet inte har baserat sig på tjänsteinnehavarberedning, vilket strider mot principerna för god förvaltning.

Med beaktande av konsekvensbedömningarna för genomförande av planen har inte omständigheterna kring tidpunkten för fullmäktiges beslut om att godkänna planen ändrats anmärkningsvärt. I konsekvensbedömningen är projektets nyttor fortsatt större än projektets

olägenheter. Då genomförandet av projektet har framskridit, har olägenheterna dessutom ökat efter att genomförandet inleddes. Tidpunkten för avbrytande av projektet skulle ha varit senast i samband med godkännande av planen. Att avbryta genomförandet av en lagakraftvunnen plan i detta skede motsvarar inte principerna för god förvaltning.

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen antecknar organens utlåtanden för kännedom och delger bifogade sammanfattning av utlåtandena som bakgrundsinformation till fullmäktige. Kommunstyrelsen beslutar föreslå fullmäktige att skrivelsen utarbetad av Martin Andersson och undertecknad av 13 övriga fullmäktigeledamöter inte medför åtgärder.
Behandling	Carola Juselius gjorde följande motförslag: "Kommunstyrelsen antecknar organens utlåtanden för kännedom och delger bifogade sammanfattning av utlåtandena till fullmäktige. Kommunstyrelsen föreslår inte en egen lösning till fullmäktige." Esa Kantee 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. Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 9-2. Omröstningsuppgifterna finns som bilaga.
Beslut	Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen. Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.
Bilagor	

Fullmäktige 01.09.2025
647/10.03.01.00.00/2025

Kommunstyrelsens förslag	Fullmäktige antecknar organens utlåtanden för kännedom. Fullmäktige beslutar att skrivelsen utarbetad av Martin Andersson och undertecknad av 13 övriga fullmäktigeledamöter inte medför åtgärder.
Behandling	
Beslut	
Bilagor	

- Bilaga 1 - Avbrytande av förverkligandet av NG8-detaljplanen på Nickby gård
- Bilaga 2 - Utlåtande av markanvändnings- och näringslivssektionen 26.6.2025
- Bilaga 3 - Utlåtande av tekniska utskottet 12.8.2025
- Bilaga 4 - Utlåtande av utskottet för småbarnspedagogik 13.8.2025
- Bilaga 5 - Utlåtande av utskottet för vardag och fritid 14.8.2025
- Bilaga 6 - Utlåtande av utskottet för utbildning 14.8.2025
- Bilaga 7 - Omröstningsuppgifter Framskridandet av Nickby gårds detaljplan och byggande och konsekvensbedömning om avbrytande av byggandet