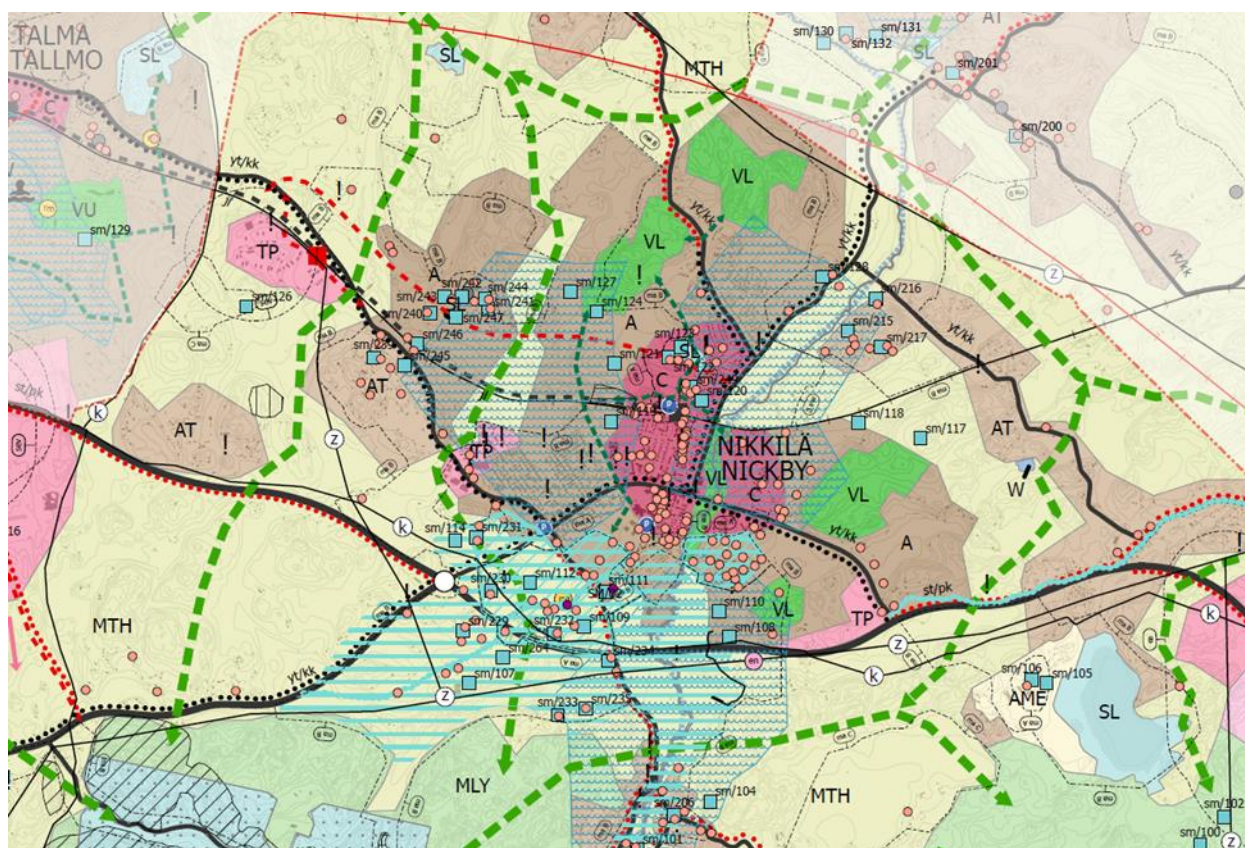


Sibbo kommun

G28 Generalplan för Sibbo 2050, planutkast

Generalplanebeskrivning

09.10.2025



Anhängig 15.12.2022

PLANENS UTARBETARE

Sipoon kunta— Sibbo kommun

Generalplanläggare Miika Norppa

Mårtensbyvägen 94, 04130 Sibbo

+358(0)401877401

fornamn.efternamn@sibbo.fi

Kartritare:

Kiara Pashley

Assisterande kartritare:

Alexandros Telemachou

Andra deltagare i generalplanprocessen:

Generalplanläggare Jani Arponen (inledningskede 2022–2023)

Planläggningschef Eric Roselius

Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm

Planläggare Henna Malinen

Planläggningsexpert Nele Korhonen

Strukturmodeller (inledningsskede): Katja Koskela, Susanna Harvio, Emmi Korhonen, Terhi Tikkanen-Lindström, Timo Kärkinen, Anni Laurila/ WSP Finland

Växelveverkanskonsultering (inledningsskede): Pilvi Nummi, Eveliina Harsia, Anni Hapuoja/ Asiantuntijat N+1 Oy, Et May Oy ja Monsita Oy

Översättningar: Monica Suhoinen/ CiD Oy, Birgitta Smeds, planberedare

Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv: Mona Schalin, Kristina Karlsson, Marica Schalin, Varvara Protassova, Maija Korvenkangas, Kari Mikkonen, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Naturvärdesbedömning: Rauno Yrjölä, Timo Metsänen, Antti Kotilainen/ Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy

Innehåll

PLANENS UTARBETARE	2
FRISTÅENDE DOKUMENT I UTKASTET TILL GENERALPLAN	5
FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN AV UTKASTET TILL GENERALPLAN	5
FÖLJMATERIAL SOM VARIT FRAMLAGT UNDER GENERALPLANPROCESSEN.....	5
KÄLLOR SOM ANVÄNTS VID PLANERINGEN.....	6
SAMMANFATTNING	9
INLEDNING	11
OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	11
Inledningsskede	12
Beredningsskedet.....	14
Förslagsskedet.....	15
Godkännande och ikraftträdande.....	15
UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	16
Läget i regionen och utvecklingsutsikter	16
Om utvecklingsförutsättningarna i Sibbo	18
Allmän beskrivning av Sibbo	20
Markägoförhållanden	21
Boende och befolkning	21
Serviceutbud	22
Näringsliv och arbetsplatser	25
Trafiksystem.....	27
Vattentjänster och övrig infrastruktur	30
Markgrund och natur	30
Kulturmiljöer	34
Störnings- och riskfaktorer i miljön.....	37
Planeringssituationen	38
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	38
Landskapsplan.....	39
MBT-avtalet.....	40
Gällande generalplan	41
Delgeneralplaner.....	42
Planstommar.....	43
Detaljplaner.....	43
Kommunens vision	44
GENERALPLANENS MÅL	44

STRUKTURMODELLSYNTES	46
GENERALPLANER OCH MOTIVERINGAR TILL DEN.....	47
Allmän motivering.....	47
Allmän beskrivning och viktiga ändringar jämfört med den gällande generalplanen.....	48
BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER I GENERALPLANEN	51
GENERALPLANENS KONSEKVENSER.....	55
Utgångspunkter för konsekvensbedömningen.....	55
Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	55
Boende och service	55
Arbetsplatser.....	56
Rekreation.....	57
Buller och vibration.....	57
Luftkvalitet	58
Konsekvenser för mark- och berggrunden, vattnet och klimatet.....	58
Mark- och berggrund	58
Grund- och ytvatten.....	59
Klimat	59
Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna	61
Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt trafiken ..	62
Områdes- och samhällsstruktur	62
Samhälls- och energiekonomi.....	63
Trafik	63
Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den bebyggda miljön.....	64
MÅLUTFALLET	65
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	65
Krav på generalplanens innehåll enligt lagen	67
Landskapsplan.....	68
Grannkommunerna.....	69
Aspekter på genomförandet av generalplanen.....	70
Osäkerhetsfaktorer	70
Slutledningar	71
GENERALPLANENS RÄTTVERKNINGAR.....	71
Planens verkan för myndigheter.....	71
Bygginstränkningskränkningar.....	71
Generalplanebestämmelser.....	72
Inlösning.....	72

FRISTÅENDE DOKUMENT I UTKASTET TILL GENERALPLAN

Sipoon yleiskaava 2050 luontoarvotarkastelu (naturinventering)

Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv)

Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (utredning om kommersiell servicenät)

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN AV UTKASTET TILL GENERALPLAN

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning, uppdaterad 1.10.2025

Bilaga 2. Myndigheternas samråd (4.5.2023), promemoria

Bilaga 3. Kommunstyrelsens beslut om strukturmodellsyntesen 29.4.2024

Bilaga 4. Naturskyddsområden

Bilaga 5. Natura 2000-områden

Bilaga 6. Grundvattenområden

Bilaga 7. Vidsträckta sammanhängande skogsområden och grönförbindelser

Bilaga 8. Kulturmiljöer av riksintresse

Bilaga 9a. Fornlämningar

Bilaga 9b. Fornlämningar, objektlistor

Bilaga 10a. Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt

Bilaga 10b. Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt, objektlista

Bilaga 11a. Värdefull kulturmiljö och/eller värdefullt kulturlandskap

Bilaga 11b. Värdefull kulturmiljö och/eller värdefullt kulturlandskap, objektlista

Bilaga 12. Förorenad mark

Bilaga 13. Områden för centrum- och tätortsfunktioner

Bilaga 14. Områden för arbetsplatser, industri- och lagerverksamhet

Bilaga 15. Områden för vattentjänster

Bilaga 16. Elledningar, huvudledning för naturgas, behov av förbindelser för överföring av fjärrvärme

Bilaga 17. Utkast till målnät för cykeltrafiken

Bilaga 18. Sura sulfatjordar

Bilaga 19. Värdefulla bergsområden och områden som har värdefulla miljövärden

Bilaga 20. Kommunens markinnehav

Bilaga 21. Linjekarta, HRT

Bilaga 22. Sammanställning av generalplaner

Bilaga 23. Utdrag ur landskapsplanen

Bilaga 24. Utdrag ur de riksomfattande målen för områdesanvändningen

FÖLJMATERIAL SOM VARIT FRAMLAGT UNDER GENERALPLANPROCESSEN

Sammanfattningsrapport om generalplansprocessen

Bedömning av klimatverkan och kolsänkornas nuvarande tillstånd

Planeringsmål för generalplanen

Sammanfattning av resultaten från invånarenkäten
Sammanfattning av workshoppen för beslutsfattare
Strukturmodeller för Sibbo kommun
Sammandrag av växelverkan i strukturmodellsskedet av Generalplan för Sibbo 2050, rapport
Strukturmodellens klimatkonsekvensbedömning för Sibbo generalplanprocess

KÄLLOR SOM ANVÄNTS VID PLANERINGEN

Aluesarjat (2024/2025). <https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/>

Asuntojen hinnat (2025). <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>

Avtal mellan Helsingforsregionens kommuner och staten om markanvändning, boende och trafik 2020–2031 (2020). 23 s.

Avtal mellan Helsingforsregionens kommuner och staten rörande markanvändning, boende och trafik 2024–2035 (2024) 35 s.

Bilaga 1. Markanvändningens primära zoner enligt MBT 2019-planen (2019).

Beställningsrestauranger och festlokaler, Sibbo kommuns webbplats (2024). <https://www.sipoo.fi/sv/visit-sibbo/mat-och-dryck/bestallningsrestauranger-och-festlokaler/>

Borgå museums informationsportal MIP (2023).

Brandt, E., S. Kantele & P. Rätty (2019). Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2018. 172 s. HRT:s publikationer 9/2019.

Bullerbekämpningslagstiftningen, Miljöministeriet. <https://ym.fi/sv/bullerbekampningslagstiftningen>
Delgeneralplan för skärgården och kusten, planbeskrivning (2011). 112 s. FCG Oy.

Esbo generalplan 2060, utkast (2024). <https://www.espoo.fi/sv/projekt/esbo-generalplan-2060>

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri (2024). Tilastokeskus.

Friluft, Sibbo kommuns webbplats (2024). <https://www.sipoo.fi/sv/fritid-och-unga/friluft/>

Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanebeskrivning 15.12.2008. 65 s. Sibbo kommun, VTT, Pöyry Environment Oy.

GTK Maankamara 2024. <https://qtldata.gtk.fi/maankamara/>

Helsingin seudun asukkaiden arkipäivän matkat syksyllä 2023. 13 s. HSL.

Helsingin seudun MAL-sopimus 2024–2035. MAL-seurantakatsaus 2025. 22 s. Uudenmaan liitto.

Hiilineutraali Sipoo 2035. Sipoon kunnan ilmastosuunnitelma (2024). 57 s. MDI.

Hosiokangas, J. (2017). *Talman meluselvitys*. 42 s. Ramboll Finland Oy.

HRT:s tidtabeller. www.hsl.fi

HRT Reseplaneraren. www.hsl.fi

Husa, J. & J. Teeriaho. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla. 469 s. *Regionala miljöpublikationer* 350. Finlands miljöcentral. Helsingfors 2004.

Inkvartering, Sibbo kommuns webbplats (2024). <https://www.sipoo.fi/sv/visit-sibbo/inkvartering/>

Kankare, J. (2010). *Talma-Nikkilä-rataosuus, Sipoo. Raideliikennemeluselvitys*. 37 s. Promethor Oy.

Karlsson, K., M. Schalin, Ma. Schalin, V. Protassova, M. Korvenkangas & K. Mikkonen (2025). *Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys*. Arkitektbyrå Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.

Karttjänsten Vesi.fi. Finlands miljöcentral, NTM-centralerna, Meteorologiska institutet, Översvämningscentret. <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>

Koivisto, S. (2007). *Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit*. 253 s. Museiverket.

Kultur, Sibbo kommuns webbplats (2024). <https://www.sipoo.fi/sv/fritid-och-unga/kultur/>

Kulturmiljöns tjänsteportal, Museiverket.

<https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>

Laitakari, P., T. Kiuru & S. Runsten (2023). Plan för säker och hållbar mobilitet i Sibbo. Närings-, trafik- och miljöcentralen, *rapporter* 2/2023.

Laivoranta, O. (2016). *Raideliikenteen tärinäselvitys. Talman keskustan eteläisen osan asemakaava, Sipoo*. 34 s. Promethor.

Laivoranta, O. & J. Kankare (2019). *Raideliikenteen tärinäselvitys*. Nikkilä, Sipoo. 40 s. Promethor Oy.

Lautala, M., A. Korhonen, J. Martikainen & A. Krankka (2012). Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma. 55 s. *Närings-, trafik- och miljöcentralen, rapporter* 16/2012.

MBT 2023 Helsingforsregionens plan för markanvändning, boende och trafik. *HRT:s publikationer* 5/2023.

Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012). *Nylands förbunds publikationer* E 245- 2022.

Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? (2025). Sibbo kommun.

Nationellt värdefulla landskapsområden, VAMA 2021 (2021). 100 s. Miljöministeriet, Finlands miljöcentral.

Naturvård, Sibbo kommuns webbplats (2024). <https://www.sipoo.fi/sv/miljo-och-djur/naturvard/>

Nikkilän liikenneverkkoselvitys (2022). 50 s. Ramboll Finland Oy.

Nyman, J. & S. Penttilä (2002). *Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä*. 100 s. Nylands miljöcentral Nr 106.

Parkeringsriktlinjer för Sibbo (2020). 117 s. Sibbo kommun.

Planläggning av Östersundom (2023) Helsingfors stad. <https://www.hel.fi/sv/stadsmiljo-och-trafik/stadsplanering-och-byggande/planer-och-byggnadsprojekt/planlaggning-av-ostersundom>

Raivio, T., V. Kontiokari, H. Vainio-Hietanen & T. Lindholm (2018). *Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa - selvityksen päivitys*. 59 s. Gaia Consulting Oy.

Räty, P. & S. Valtonen (2024). *Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2023*. 183 s. HSL 14/2024.

Seppälä, S.-L. (2006). Perinnemaisemien yhteys varhaiseen asutus- ja maankäyttöhistoriaan. *Finlands miljö* 1/2006, 107.

Sibbo i siffror 2021 (2021) 22 s. Sibbo kommun.

Sibbo kommuns servicenätsplan om tjänster som lyder under bildningsutskottet (2023). 79 s. FCG Consulting Group Oy.

Sibbo skärgårdsprogram (2021). 32 s. Sibbo Skärgårdsdelegation.

Siivola, Y. & T. Wermundsen (2006). *Sipoon lepakkokartoitus 2006. Kartoitusraportti*. 30 s. Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group.

Sipoon kasvihuonepäästöt 2008–2019. Ennakkotieto vuodelta 2020 (2021). 64 s. Sitowise Oy.

Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (2021). 48 s. WSP Finland Oy.

Sipoon kunnan energiapolku (2020). 7 s. Sibbo kommun.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (2006). 449 s. Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy. Ympäristötoimisto Oy.

Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkko (2019). 43 s. Sibbo kommun.

Sipoon kunnan väestösuunnite (2024).

Sipoo Webgis. <https://sipookuntarekisteri.cqisaas.fi/webqis.sipoo/>

Statistikcentralen (2025). <https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/>

Statistikcentralens befolkningsstatistiktjänst 2024.
<https://stat.fi/tup/vaestotilastopalvelu/kirjautuminen.html>

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen (2017). 12 s.

Strategi Sibbo 2022–2025. 13 s. Sibbo kommun.

Suhonen, V.-P. (2007). *Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007*. 199 s. Museiverket.

Suomen Väylät (2024). Trafikledsverket. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (2021). 27 s. Sitowise.

Söderlund, M. (2023). *Sipoonkorven kansallispuiston kävijätutkimus 2022 – Suositettu päiväretkikohde lähellä pääkaupunkia*. 29 s. Forststyrelsen, Vanda.

Taloustutka 2024. <https://www.taloustutka.fi/>

Tieliikenteen meluselvitys (2010). 21 s. WSP Finland Oy.

Träskända generalplan 2040 (2021). <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/yleiskaava/jarvenpaan-yleiskaava-2040>

Tulvariskien alustava arviointi. 20. Sipoonjoen valuma-alue (2010). 23 s. NTM-centralen.

Utriainen, R. (2023). Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2020–2022. 50 s. *Stadsmiljöns publikationer* 2023:28.

Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.
<https://www.keuke.fi/keuke/elinvoimatilastot/>

VALUE – Valuma-alueen rajaustyökalu KM10. <https://paikkatieto.ymparisto.fi/value/>

Vanda generalplan 2020 (2023). Vanda stad. <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/vantaan-yleiskaava-2020>

Yrjölä, R. (2006). *Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset*. 55 s. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

Yrjölä, R. (2008). *Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta*. 43 s. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

Yrjölä, R., T. Metsänen & A. Kotilainen (2025). *Sipoon yleiskaava 2050 luontoarvotarkastelu*. 83 s. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen.

SAMMANFATTNING

Att en ny generalplan för Sibbo ska utarbetas kungjordes i december 2022, målen för generalplanen godkändes i mars 2023, beslut om framläggande av strukturmodeller fattades i maj 2023 och strukturmodellssyntesen godkändes i kommunstyrelsen i april 2024.

Det utkast till generalplan som nu läggs fram följs av ett förslag till generalplan som utarbetas utifrån de myndighetsutlåtanden och den respons som kommit in om utkastet. Förslagsskedet omfattar en bedömning av generalplanens konsekvenser. Målet är att lägga fram förslaget till generalplan offentligt sommaren 2026.

Sibbos nya generalplan, som har planbeteckningen G28, är en uppdatering av den generalplan som trädde i kraft 2012. De ändringar som gjorts i generalplanen är av tämligen måttlig skala. Generalplanen har utarbetats för hela kommunen. Generalplanen är en plan med rättsverkningar. Generalplanen åsidosätter inga hela delgeneralplaner utan delgeneralplanerna förblir i kraft. Generalplanen upphäver delgeneralplanen för Box bytätort i och omkring Box arbetsplatsområde. Generalplanens byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt -bestämmelse upphäver gällande delgeneralplanens byggnadsvård-bestämmelser. Värdefull kulturmiljö och/eller värdefullt kulturlandskap -beteckningen i generalplanen kompletterar motsvarande beteckningar i delgeneralplanerna. Dessutom har andra nya rutt- och egenskapsbeteckningar anvisats i delgeneralplaneområdena för att gestalta helheten. Dessa beteckningar har emellertid inga rättsverkningar och upphäver inga delar av lösningarna i delgeneralplanerna. Generalplaner som tagits fram med en annan teknik beskrivs på kartan med anpassade, informativa beteckningar som inte har rättsverkningar när delgeneralplanerna är i kraft. I förhållande till den gällande generalplanen har kartbeteckningar (t.ex. för byområden och arbetsplatsområden) i den nya generalplanen i fråga om delgeneralplaneområden uppdaterats så att de överensstämmer med delgeneralplanerna och de uppdaterade detaljplanerna. Avsikten är att de generalplanemässiga frågorna i Norra Paipis samt Gumbostrand-Västerskog-Hitå ska lösas på en mer detaljerad nivå i de delgeneralplaner som är under beredning.

I den nya generalplanen har områdena för centrumfunktioner och tätortsfunktioner i huvudsak bibehållits oförändrade, liksom de flesta byområden och glesbygdsområden. Området för tätortsfunktioner har utvidgats i Majvik-, Västerskog- och Bergkulla-områdena i enlighet med landskapsplanen, och minskats i Hitå längs Borgåleden, där det delvis har ändrats och försetts med beteckningen för en by. Även i Antbacka har området för tätortsfunktioner ändrats till ett byområde. Det finns även vissa regionala förändringar för områdena för centrum- och tätortsfunktioner i Söderkulla och Nickby. Båda också har de mest betydande områdena för närrecreation anvisats. Närrecreationområden i Majviksområdet kommer att anvisas under förslagsskedet. I Hitå, Eriksnäs och Savijärvi har områden anvisats med beteckningen Näringsområde med öppet landskap. I Hitå och Eriksnäs har områden anvisats med beteckningen Vidsträckt, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och viktigt för det ekologiska nätverket. Den senare beteckningen förekommer också på Löparö, som i delgeneralplanen för skärgården och kusten har betecknats som ett utredningsområde. Bestämmelserna för flera planbeteckningar har preciserats bland annat utifrån landskapsplanen. Söderkullaområdet har planerats parallellt med planstommen för Söderkulla.

Generalplanen har uppdaterats för att motsvara den gällande landskapsplanen samt för att beakta andra förändringar i verksamhetsmiljön som skett efter att den nuvarande generalplanen trädde i kraft. Sådana är bland annat förändringar i lösningarna för det eftersträlvade spårtrafiksystemet och den markanvändning som kopplas till det samt betoning på hållbar mobilitet. Generalplanen har också uppdaterats i enlighet med naturstudien, kulturmiljö- och byggnadsarvsinventeringarna som utarbetats för generalplanen, samt de senaste geodatamaterial. Tryggheten av tillräckliga arbetsplatsområden har uppmärksamats genom att utöka antalet med ett i Nickby, samt genom att lägga till arbetsplatsområden i Svartböle längs Jokivarsivägen och i Västerskog längs Borgåleden, och genom att utvidga de tre befintliga områdena (Bastukärr, Stormossa, Box). Det arbetsplatsområde som i strukturmodellsyntesen hade förlagts till Myras har tagits bort i utkastskedet av generalplanen på grund av den betydande översvämningsrisken. I området finns dessutom bebyggelse samt en del av sträckningen för Stora Strandvägen, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse. Planbeteckningar har anvisats i utredningsområdena i Eriksnäs och på Löparö, i områden som saknat beteckningar i Hitå och Majvik samt på Granö och Karingholmen, som hittills inte haft någon generalplan. Marktäktsområdet har dragits ett stycke längre bort från kommungränsen till Borgnäs. Planbeteckningar för många områden kommer att förfinas allt eftersom utredningarna slutförs under förslagsskedet.

I fråga om dimensionering har kvarterseffektiviteten i områden för centrumfunktioner fastställts till "typiskt över 0,6", i områden för tätortsfunktioner "typiskt mellan 0,3 och 0,7" och i byområden "i huvudsak under 0,1".

Generalplanen har också utarbetats som en webbaserad plan där man utnyttjat och tillämpat innehåll i ett geodatapaket för generalplaner från Träskända stad. Fördelen med en webbaserad generalplan är ett användargränssnitt där det är möjligt att bestämma antalet kartlager som visas på generalplanekartan enligt det aktuella behovet. Generalplanen omfattar tre temakartor med rättsverkningar samt en kartsammanställning utan rättsverkningar.

Generalplanen gör det möjligt att utveckla Sibbo kommun i enlighet med kommunens strategi, målen i generalplanen och strukturmodellsyntesen.

INLEDNING

Den nya generalplanen, Generalplan för Sibbo 2050, är en översiktlig plan över markanvändningen och trafiken i hela kommunen. Generalplanen presenterar målbilden för utvecklingen av markanvändningen och samhällsstrukturen i kommunen och styr utvecklingen av markanvändningen. I generalplanen samordnas olika funktioner, såsom boende, service, trafiknät, arbetsplatser och grönområden.

Det är omöjligt att förutspå förändringar i verksamhetsmiljön fram till 2050 med någon större exakthet. En oväntad utvecklingsgång som förändrar markanvändningsbehoven kan ske till exempel i den ekonomiska och teknologiska utvecklingen samt i boendepreferenserna. Därför är det nödvändigt att generalplanen är flexibel och möjliggör olika alternativa utvecklingsförlopp. I generalplanen har man förberett sig på de framtida behoven hos olika verksamheter.

Generalplanen för Sibbo består av en beskrivning med bilagor, tre generalplanekartor med rättsverkningar, en kartsammanställning utan rättsverkningar samt generalplaneanteckningar och -bestämmelser i anslutning till generalplanekartorna. Generalplanekartorna och -bestämmelserna godkänns med rättsverkningar.

Syftet med generalplanebeskrivningen är att beskriva de olika skedena i planeringsprocessen, de utgångspunkter som ligger till grund för planeringen, generalplanens mål och de centrala lösningarna i generalplanen. I beskrivningen ingår också en bedömning av generalplanens konsekvenser, där bakgrunden till och konsekvenserna av de valda lösningarna framgår. Till beskrivningen hör dessutom ett antal bilagor, till exempel kartor som preciserar och ger bakgrundsinformation om planmaterialet.

OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

Processen för att utarbeta en generalplan kan indelas i fyra skeden. Inledningsskedet är det första skedet. I det här skedet inleds processen för att utarbeta generalplanen. Det andra skedet är beredningsskedet, under vilket ett utkast till generalplan tas fram. Utkastet till generalplan läggs fram offentligt i 30 dagar. Under framläggningstiden kan invånare och myndigheter lämna in åsikter om planutkastet. Det tredje skedet är förslagsskedet, under vilket utkastet bearbetas till ett förslag till generalplan utifrån intressenternas åsikter, myndigheternas utlåtanden och konsekvensbedömningen. Förslaget till generalplan läggs fram offentligt i 30 dagar. Därefter görs behövliga justeringar i förslaget utifrån anmärkningar och myndighetsutlåtanden. Det fjärde skedet är det politiska godkännandet av generalplanen och planens ikraftträdande.

Inledningsskede

Utarbetandet av generalplanen kungjordes anhängigt, 15–16.12.2022
Program för deltagande och bedömning, 15.12.2022
Kommunenköten Sibbos story 2050, 15.12.2022–15.1.2023
Målen för generalplanen godkändes i kommunstyrelsen, 27.3.2023
Myndigheternas samråd i inledningsskedet, 4.5.2023
Markanvändningssektionens beslut om offentlig framläggning av strukturmodellerna, 10.5.2023
Kommunstyrelsens beslut om offentlig framläggning av strukturmodellerna, 22.5.2023
Strukturmodellerna var framlagda och en webbenkät genomfördes om dem, 15.6.2023–15.9.2023
Invånarmöten om strukturmodellerna hölls 10.8.2023, 15.8.2023, 17.8.2023, 24.8.2023, 5.9.2023, 12.9.2023, 31.8.2023
Workshop för beslutsfattare om strukturmodellsyntesen, 29.1.2024
Markanvändningssektionen godkände strukturmodellsyntesen, 6.3.2024
Kommunstyrelsen godkände strukturmodellsyntesen, 29.4.2024



Beredningsskedet

Ett utkast till generalplan togs fram utifrån strukturmodellsyntesen, 2024
Utredningarna inför utkastskedet färdigställdes, våren 2025
Offentlig framläggning av utkastet till generalplan, oktober 2025
Invånarmöten om utkastet till generalplan, november-december 2025
Behandling av utlåtanden och åsikter om utkastet till detaljplan, 2025



Förslagsskedet

Utredningarna inför förslaget till generalplan färdigställs, 2025/ början av året 2026
Offentlig framläggning av förslaget till generalplan, sommaren 2026
Invånarmöten om förslaget till generalplan, sommaren 2026
Behandling av utlåtanden och anmärkningar om förslaget till generalplan till detaljplan, 2026



Godkännande och ikraftträdande

Inledningsskede

Arbetet med att uppdatera hela kommunens generalplan har inletts i planeringsprogrammet för 2021–2025 (kommunstyrelsen 27.4.2024).

Utarbetandet av en ny generalplan för Sibbo kungjordes anhängigt 15.12.2022 i Sipoon Sanomat och 16.12.2022 i Östnyland. Programmet för deltagande och bedömning lades fram samtidigt. I inledningsskedet genomfördes enkäten Sibbos story 2050 för att kartlägga invånarnas synpunkter på kommunens styrkor och på vad som bör förbättras i kommunen. Enkäten var öppen 15.12.2022–15.1.2023. På enkäten inkom 543 svar och 1 743 markeringar som hade införts på en karta. Markeringarna på kartan hörde samman med grönområden och rekreation, boende, trafik och mobilitet, näringar och företagande, service, turism eller med styrkor och förbättringspunkter i anslutning till något annat tema. För enkäten och analysen av de öppna svaren svarade Asiantuntijat n+1 Oy, för kartan och analysen av markeringarna på kartan WSP Finland Oy. Över resultaten från invånarenkäten sammanställdes en webbplats och ett sammandrag.

Målet för generalplanen godkändes genom Sibbo kommunstyrelses beslut 27.3.2023 § 117. Myndigheternas samråd i inledningsskedet ordnades 4.5.2023.

Arbetet med strukturmodeller för generalplanen inleddes 1.7.2022 med en öppen anbudsbegäran om framtagandet av strukturmodeller. Utifrån en helhetsekonomisk bedömning valdes WSP Finland Oy för uppgiften 15.9.2022. Syftet med strukturmodellarbetet var att förena kommunens olika utvecklingsplaner och strategier, och att särskilt staka ut utarbetandet av generalplaneutkastet och dess strategiska markanvändningslösningar. Syftet med strukturmodellarbetet var att gestalta Sibbos framtida samhällsstruktur samt kommunens framtida ställning i Helsingforsregionen och Nyland.

Utarbetandet av strukturmodellerna baserade sig på Sibbo kommunstrategi (2022–2025), tidigare utredningar samt riksomfattande mål (bl.a. beträffande banreserveringar), mål på landskapsnivå (bl.a. beträffande utvecklingszoner som stöder sig på spårtrafiken i landskapsplanen) och regionala mål för markanvändningen (bl.a. MBT 2023-planen). Dessutom beaktades lagakraftvunna delgeneralplaner. I arbetet med strukturmodellerna togs hänsyn inte bara till generalplanens mål, utan även till den information och respons som erhållits vid programmeringen av generalplanearbetet samt i enkäter till kommuninvånare och intressentgrupper i generalplanens inledningsskede. Utgångspunkterna var en modell med tre tätorter, livskraftiga byar, Kervo–Nickby-banan och den ökning av invånarantalet som den förutsätter samt det i kommunstrategin fastställda tillväxtmålet (+500 invånare/år) Tillväxten skulle öka med 500 invånare per år fram till 2035¹.

För strukturmodellerna samlades omfattande information om utvecklingen av markanvändningen i Sibbo från olika källor samt analyserades megatrender som påverkar samhällsutvecklingen i framtiden.

För Sibbo utarbetades tre strukturmodeller som representerade alternativa utvecklingsmodeller för markanvändningen i Sibbo fram till 2050. Genom de olika strukturmodellerna sökte man olika alternativ för kommunens framtid, med hänsyn till den föränderliga verksamhetsmiljön. Konstruktionsmodellalternativen var därmed mycket olika och skiljer sig från varandra sinsemellan.

Strukturmodellsalternativ 1 hette Byarnas och skärgårdens Sibbo. I alternativet fördelades tillväxten mellan de tre centrumområdena samt byarna och skärgården så att Nickbys andel av den totala tillväxten år 2050 skulle vara cirka 40 procent, Söderkullas andel 25 procent, Tallmos andel 15 procent och byarnas och skärgårdens andel 20 procent.

Strukturmodellsalternativ 2 kallades Södra utvecklingskorridoren. I alternativet betonades utvecklingen av Söderkulla och utbyggnaden av tätortsområdet i riktning mot Östersundom med stöd av en snabbspårväg. Fram till 2050 skulle cirka 60 procent av den totala tillväxten styras till Söderkulla, 35 procent till Nickby och 5 procent till Tallmo.

Strukturmodellsalternativ 3 hette Betoning på KeNi-banan. I alternativet låg tyngdpunkten på att utveckla Nickby och Tallmo med utgångspunkt i KeNi-banan. Fram till 2050 skulle cirka 55 procent av den totala tillväxten gå till Tallmo, 35 procent till Nickby och 10 procent till Söderkulla.

Strukturmodellerna presenterades på en karta på ett åskådligt sätt i stora drag. I alla strukturmodellalternativ beskrevs prioriterade områden för framtida boende, service och rekreation

¹ Kervo–Nickby-banan är med i MBT-investeringsprogrammet för åren 2024–2035, och för att banan ska kunna byggas krävs en viss tillväxt. Sibbo kommunfullmäktige har beslutat att främja KeNi-banan. I kommunstrategin ges riktlinjer för ett årligt tillväxtmål på 500 invånare, och strukturmodellarbetets årliga befolkningstillväxtmål fram till 2035 baserar sig på detta, eftersom inget annat tillväxttal har beslutats om senare. Invånarantalet i Sibbo har ökat med över 500 invånare under flera år.

samt de viktigaste trafik- och andra förbindelserna som skulle utvecklas. Det utvecklingsförlopp som föreslogs i alternativen till strukturmodell delades in i etapper för att motsvara läget 2035 och 2050. Dessutom presenterades i strukturmodellalternativen en befolkningsutveckling enligt respektive modell samt en konsekvensanalys för de faktorer som påverkar utvecklingen i åtta kommuner. Strukturmodellalternativen utgjorde inte som sådana någon modell som ska styra den slutliga generalplanen, utan i dem presenterades olika möjliga utvecklingsförlopp för framtidens Sibbo.

Om offentlig framläggning av strukturmodellerna fattades beslut i markanvändningssektionen 10.5.2023 och i kommunstyrelsen 22.5.2023. Strukturmodellerna var framlagda på kommunens webbplats och vid kundserviceplatserna 15.6.2023–15.9.2023. Under samma period pågick en webbenkät om strukturmodellerna. Webbenkäten besvarades av 200 personer. I augusti och september 2023 ordnades invånarmöten i anslutning till strukturmodellutkasten i kommuncentrumen (15.8.2023 i Söderkulla, 17.8.2023 i Nickby, 24.8.2023 i Tallmo), separata evenemang för unga (5.9.2023) och äldre (12.9.2023), ett webinarium (10.8.2023) samt en pop-up-turné i byarna (31.8.2023 i Gumbostrand och Box, och 12.9.2023 i Norra Paipis). Sammanlagt 237 personer deltog i evenemangen. Om strukturmodellerna mottog registratorskontoret 15 åsikter av invånare och 16 utlåtanden från myndigheter och föreningar. Svaren på webbenkäten, invånarnas skriftliga åsikter och åsikter som yttrades vid evenemang samt utlåtanden från myndigheter och föreningar beaktades vid utarbetandet av strukturmodellssyntesen.

Utkastet till en strukturmodellssyntes presenterades för beslutsfattarna i Sibbo vid ett informationsmöte 13.12.2023. I utkastet till strukturmodellssyntes fördelades befolkningstillväxten fram till 2050 områdesvis enligt följande: Nickby 35 procent, Söderkulla 29 procent, Tallmo 26 procent samt byarna och skärgården 9 procent.

Om strukturmodellssyntesen ordnades dessutom en workshop för beslutsfattarna 29.1.2023. De kommentarer som gavs på workshoppen beaktades i den slutliga strukturmodellssyntesen.

För godkännande av markanvändningssektionen lade man 6.3.2024 fram en strukturmodellssyntes där befolkningstillväxten fram till 2050 fördelade sig så att Nickbys andel var 32 procent, Söderkullas andel 26 procent och Tallmos andel 24 procent. Andelen övriga områden var 18 procent; till övriga områden räknas även Majviksområdet, som i landskapsplanen har beteckningen för ett område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik.

Markanvändningssektionen godkände strukturmodellssyntesen med tekniska korrigeringar. I det slutliga beslutet var befolkningstillväxten fördelad enligt följande: Nickby 31,2 procent, Söderkulla 25,3 procent, Tallmo 22,4 procent samt de övriga områdena 21,2 procent. Kommunstyrelsen godkände strukturmodellssyntesen med tekniska korrigeringar 29.4.2024.

Strukturmodellssyntesen bildar en strategisk syn på kommunens struktur i framtiden, och fungerar som utgångspunkt för beredningen av generalplanen för Sibbo.

Beredningsskedet

Beredningen av Generalplan för Sibbo 2050 inleddes i början av 2024. I januari 2024 publicerades i upphandlingssystemet Cloudia två anbudsförfrågningar om två utredningar inför generalplanen: en uppdatering av kulturmiljö- och byggnadsarvsinventeringen i Sibbo och en naturinventering inför Generalplan för Sibbo 2050. Upphandlingsbeslut om utredningarna fattades i februari och mars. Utifrån en helhetsekonomisk bedömning utsågs Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab att

utarbete kulturmiljö- och byggnadsarvsinventeringen och Ympäristötutkimus Yrjölä Oy att utarbete naturinventeringen. Båda utredningarna inleddes i mars 2024 och slutfördes i slutet av 2024.

I april 2024 började man rita upp kartan för generalplaneutkastet. Avfattandet av planbeskrivningen hade inletts i november 2023 med inhämtande av bakgrundsinformation. Det egentliga skrivningsarbetet inföll mellan april och november 2024. I oktober 2024-december 2025 konkurrerades ut den arkeologiska inventeringen inför generalplanen, Naturkonsekvensbedömningen samt de preciserande naturinventeringarna inför generalplanen.

Läget för förslaget till generalplan presenterades för Sibbo markanvändningssektion i december 2024 och i januari 2025. I mars 2025 anordnades en workshop för ledamöterna i Sibbo markanvändningssektion och kommunstyrelse, där de hade möjlighet att bekanta sig med, och kommentera kartorna för generalplaneförslaget samt generalplanens beteckningar och bestämmelser. Med workshopen som utgångspunkt gjordes diverse ändringar i generalplanekartorna.

Utkastet till generalplan lades fram offentligt i oktober 2025.

Förslagsskedet

Förslagsskedet för generalplanen för Sibbo inleddes vid årsskiftet 2024–2025 med valet av konsulter för konsult för Natura-konsekvensbedömning och arkeologiska inventering av generalplanen. I tävlingen valdes Ympäristösuunnittelu Enviro Oy ut för att utföra Natura-konsekvensbedömningen och Mikrolitti Oy för att göra den arkeologiska inventeringen. I konkurrerades ut Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, Rejlers Finland Oy och Sitema Oy att genomföra de specificerande naturundersökningarna för generalplanen. Under 2025 genomförs en konkurrerades ut för utvärdering av generalplanens konsekvenser. Vid bedömningen av konsekvenserna beaktas generalplanens ekonomiska, trafikmässiga och klimatmässiga konsekvenser samt bullereffekterna. Utredningen om det kommersiella servicenätet i Sibbo utarbetades 2021. Natura-konsekvensbedömningen, den arkeologiska inventeringen samt de preciserande naturinventeringarna genomförs under 2025 och bedömningen av generalplanens konsekvenser början av året 2026.

De åsikter och myndighetsutlåtanden som inkommer om generalplaneutkastet beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget – detta skede infaller under våren 2026.

Förslaget till generalplan är tänkt att läggas fram sommaren 2026. Anmärkningar och myndighetsutlåtanden beaktas vid färdigställandet av förslaget till generalplan.

Godkännande och ikraftträdande

Förslaget till generalplan för Sibbo är tänkt att läggas fram för godkännande år 2026. Tidpunkten för ikraftträdandet beror på när kommunen godkänner generalplanen och hur länge eventuella besvärprocesser pågår.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

Läget i regionen och utvecklingsutsikter

Helsingfors har genom årtionden utvecklats till en storstad: ett nätverksmässigt metropolområde som sträcker sig över tiotals städer och kommuner, vars viktigaste referensområden och konkurrenser finns bland de övriga europeiska metropolområdena. Den största förändringen i stadsområdets geografiska omfattning har skett i och med det växande antalet bilar sedan 1960-talet. Sedan 1975 har invånarantalet i huvudstadsregionens kranskommuner nästan fördubblats.²

På sommaren 2025 hade Helsingfors 689 758 invånare, huvudstadsregionen 1 276 592 invånare, Helsingforsregionen 1 616 656 invånare och Nyland 1 793 948 invånare. Fram till 2050 förutspåddes invånarantalet, enligt basalternativet 2023, öka till 847 325 i Helsingfors, till över 1,6 miljoner i huvudstadsregionen, till 2 015 774 i Helsingforsregionen och till 2 177 000 i Nyland.³

Förändringarna i Helsingfors och Helsingforsregionen har för sin del också berört Helsingfors östra grannkommun Sibbo, vars procentuella befolkningstillväxt har varit kraftig under de senaste decennierna.⁴ Trots tillväxten har kommunen omedelbart öster om Helsingfors bevarats som en till invånarantalet relativt liten (22 903 invånare, år 2025⁵) och till sina landskap till stora delar landsbygdsliknande kommun. År 2023 var Sibbo den 14:e största av Nylands 26 kommuner sett till antalet invånare.⁶ Av Finlands 308 kommuner var Sibbo år 2025 den 45:e största sett till antalet invånare. Helsingfors västra grannstad Esbo blev i början av 1990-talet Finlands näst största stad sett till antalet invånare. På satellitbilder har man sett tonvikten ligga på vissa håll i Helsingforsregionens samhällsstruktur. Den fortsatta tillväxten i Helsingfors stad innebär att en viss andel av detta tillväxttryck även i fortsättningen riktas till Sibbo. Det finns rumsliga förutsättningar för tillväxt i Sibbo, eftersom kommunen till arealen är större än Helsingfors, Vanda eller Esbo.

Helsingfors annekterade 2009 en stor del av Östersundom som tidigare hört till Sibbo. Syftet var att, för att hantera den samhällsstrukturella decentraliseringen i och med det så kallade Nurmijärvi-fenomenet, koncentrera småhusbebyggelsen på olika håll i Helsingforsregionen till området kring Östersundom, längs metrolinjen som skulle förlängas från östra Helsingfors. Helsingfors, Vanda och Sibbo utarbetade en gemensam generalplan för kommunerna för Östersundomområdet 2010–2018. Helsingfors generalplan kungjordes anhängig 2012. Östersundom lämnades på grund av den separata delgeneralplanprocessen utanför Helsingfors generalplan.

Under generalplanprocessen i Helsingfors förändrades dock paradigmet snabbt inom stadsplaneringen. Nurmijärvi-fenomenet avtog och det skedde en urban vändning i Helsingfors stadsplanering, vilket ledde till att tankar om att bygga stadsboulevarder längs infartslederna till Helsingfors samt om kompletteringsbyggande av det gamla förortsområdet accentuerades i Helsingfors generalplan, som delvis vann laga kraft 2018. I stället för Nurmijärvi-fenomenet började man 2018 tala om Träskända-fenomenet, där kommuner längs banan drog till sig invånare. Paradigmskiftet inom planeringen senarelade byggtidtabellen för Östersundom längre fram i framtiden.

² Aluesarjat 2024.

³ Statistikcentralen 2025; Aluesarjat 2024.

⁴ Aluesarjat 2024.

⁵ Statistikcentralen 2025.

⁶ Aluesarjat 2024.

Delgeneralplanen för Östersundom överklagades flera gånger till förvaltningsdomstolen och den förkastades slutligen genom beslut av högsta förvaltningsdomstolen 2021, främst på grund av de skadliga konsekvenserna för de områden som ingår i nätverket Natura 2000. År 2022 började man på nytt utarbeta en delgeneralplan för Östersundom i Helsingfors. Det är tänkt att förslaget till delgeneralplan ska bli klart under 2025⁷. I stället för en metroförbindelse planeras nu en snabbspårväg till området. Områden som anvisas för byggande har minskats på grund av Natura-områdena. Det planerade invånarantalet i Östersundom har minskat betydligt jämfört med tidigare planer. Genomförandet av Östersundom är bundet till beslut om spårtrafik och omfattande byggande i området torde förverkligas först på lång sikt, på 2040–2070-talen. Innan dess är det tänkt att i Östersundomområdet främja kompletteringsbyggande av befintliga småhusområden, utveckling av grön- och rekreationsnätverket samt byggande av arbetsplatsområden. År 2024 pågick några detaljplaneändringar i Östersundom i Björnsö och Landbo.⁸

Med tanke på utvecklingen i södra Sibbo har byggandet av Östersundom och i synnerhet en snabbspårvägsförbindelse stor betydelse. Eftersom Helsingfors har schemalagt byggandet av Östersundom längre bort i framtiden än tidigare, är det sannolikt att Kervo–Nickby-banan skulle kunna förverkligas före en spårförbindelse via Östersundom till Sibbo, eventuellt på 2030-talet. I avtalet mellan Helsingforsregionens kommuner och staten om markanvändning, boende och trafik 2020–2031 nämns Kervo–Nickby-banan bland de planeringsobjekt som prioriteras i den riksomfattande trafiksystemplanen för Helsingforsregionens kommuner.⁹ Områdena längs Kervo–Nickby-banan och den då planerade metroförbindelsen via Östersundom till Sibbo hade betecknats i MBT 2019-planen som primära utvecklingszoner för markanvändningen i Sibbo, med beteckningen för en "primär zon som stöder sig på ny kollektivtrafikinvestering"¹⁰. I MBT-avtalet för åren 2020–2023 nämndes Östersundoms spårväg dock inte som en prioriterad plan på samma sätt som Kervo–Nickby-banan. I MBT-planen 2023¹¹ har sträckan Kervo–Nickby i investeringsprogrammet schemalagts för åren 2024–2035 och betecknats som en del av Helsingforsregionens stomnät för kollektivtrafiken år 2040. I MBT-avtalet för åren 2024–2035 är Kervo–Nickby-banan markerad som ett investeringsprojekt för 2028–2031¹². Som det nu ser ut kommer spårvägen till Östersundom att byggas efter 2040.

I kommunstrategin som godkänts av Sibbo kommunfullmäktige dras riktlinjer upp för hur genomförandet av Kervo–Nickby-banan ska främjas.¹³ I MBT 2023-avtalet nämns att trafik på Kervo–Nickby-banan kan inledas före 2030 om markanvändningen utvecklas enligt prognoserna för Sibbo och Kervo – zonen kring banan borde då ha 20 000 invånare.¹⁴ För att uppfylla förutsättningarna för att genomföra Kervo–Nickby-banan är det därför nödvändigt att hålla Nickby–Tallmo-axeln som geografisk tyngdpunkt för befolkningstillväxten i Sibbo åtminstone under de kommande tio åren. Därefter kan det vara motiverat att förskjuta tyngdpunkten för tillväxten från Nickby till sydvästra Sibbo och Söderkulla för att stödja förutsättningarna att genomföra den planerade snabbspårvägen via Östersundom. Att välja och växla tyngdpunktsområden innebär inte att man stoppar befolkningstillväxten på andra håll i Sibbo.

⁷ Planläggning av Östersundom 2023, Helsingfors stads webbplats.

⁸ Planläggning av Östersundom 2023, Helsingfors stads webbplats.

Avtal mellan Helsingforsregionens kommuner och staten om markanvändning, boende och trafik 2020–2031, 2020.

¹⁰ Bilaga 1. Markanvändningens primära zoner enligt MBT 2019-planen, 2019.

¹¹ MBT 2023 Helsingforsregionens plan för markanvändning, boende och trafik.

¹² Avtal mellan Helsingforsregionens kommuner och staten rörande markanvändning, boende och trafik 2024–2035, 2024.

¹³ Strategi Sibbo 2022–2025.

¹⁴ MBT 2023 Helsingforsregionens plan för markanvändning, boende och trafik.

I Finland har man med hjälp av markanvändnings- och bygglagen (fr.o.m. 1.1.2025 lagen om områdesanvändning), de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplanerna samt MBT-avtalen strävat efter att förebygga glesbebyggelse som decentraliserar samhällsstrukturen och ökar mängden personbilstrafik, trafikstockningar och de negativa externa effekterna av detta. För samhällsstrukturens funktion, ekonomi och ekologiska hållbarhet har uppställts lagstiftningsmässiga mål, vars uppnående NTM-centralerna ansvarar för på landskapsnivå. NTM-centralen har yttrat sig och överklagat till förvaltningsdomstolen om generalplaner som NTM-centralen har bedömt strida mot markanvändnings- och bygglagen (fr.o.m. 1.1.2025 lagen om områdesanvändning). Även i Sibbo har det funnits en politisk vilja att främja småhusbyggandet utanför detaljplaneområdena. I Sibbo låg 24,3 procent av bostadsproduktionen utanför de prioriterade utvecklingszonerna i MBT-avtalet år 2024¹⁵. Byautveckling som stöder serviceutbudet i byområdena kan för sin del erbjuda möjligheter att upprätthålla förutsättningarna för ett landsbygdsinriktat boende och förebygga decentralisering av glesbebyggelsen, men mycket hänger också på den politiska viljan att bevara servicen och på kommunernas ekonomiska realiteter. För att byautvecklingen ska kunna genomföras framgångsrikt måste man också fästa uppmärksamhet vid att bedöma skalan på byautvecklingen och huruvida lösningarna är förenliga med lagen.

Om utvecklingsförutsättningarna i Sibbo

Förutsättningarna för Sibbos utveckling och tillväxt skapas av kommunens läge som granne till landets viktigaste ekonomiska region och den snabbt växande befolkningsskoncentrationen. Detta skapar efterfrågan på bostäder, bostadsproduktion och förbättrar Sibbos förutsättningar att locka nya företag till kommunen.

Sibbo har namn om sig att vara en lugn, trygg, landsbygdsliknande och naturnära kommun med goda möjligheter till framför allt småhusboende. Havsnära områden och högklassiga boendemiljöer på kort avstånd från Helsingfors erbjuder potential att locka så kallade goda skattebetalare till kommunen. Från Sibbo finns goda förbindelser med personbil till grannkommunerna och inom kommunen. Det finns flera busslinjer mellan Sibbo och grannkommunerna, vilket gör det möjligt att åka till jobbet även med kollektivtrafik. Detta ger möjligheter att locka nya invånare, arbetstagare och experter.

Att distansarbete blir vanligare och mer permanent stärker Sibbos attraktionskraft då det inte längre finns behov av att dagligen pendla till arbetsplatsen. Även i Sibbo kommuns område finns det rimligt med arbetsplatser och företagsverksamhet. Med tanke på förutsättningarna för utveckling av antalet arbetstillfällen är det viktigt att se till att utbudet av företagstomter är tillräckligt och mångsidigt samt att företagstomterna har ett attraktivt läge och kan nås smidigt. Sibbo, som ligger vid Borgåleden och Lahtisleden, nära Nordsjö hamn och Helsingfors-Vanda flygplats, är nationellt och internationellt mycket tillgängligt, och därmed ett attraktivt lägesalternativ för till exempel logistikföretag som behöver gott om utrymme. Med tanke på elöverföringen har man på senare tid i Sibbo identifierat en stark potential för till exempel solkraftverk och datacentraler. I Sibbo finns idag god basservice och ett stort utbud av specialtjänster i grannstäderna. Befolkningstillväxten och en starkare lokal köpkraft skapar i framtiden möjligheter till utveckling av specialhandelsutbudet.

Sibbo kommun är enligt många mätare en livskraftig kommun. Befolkningen växer jämförelsevis snabbt, ålderspyramiden är yngre än genomsnittet i landet och befolkningens utbildningsnivå ligger över det nationella genomsnittet. Befolkningen är också fördelaktig med tanke på kommunalskatteinkomsterna: bostadshushållens genomsnittliga inkomstnivå ligger på toppnivå i hela

¹⁵ Helsingin seudun MAL-sopimus 2024–2035. MAL-seurantakatsaus 2025.

landet och även i Nylands kommuner, låginkomsthushållens andel ligger under genomsnittet i Nylands kommuner, och arbetslöshetsgraden och sjuklighetsindexen har legat under genomsnittet i landet.¹⁶ Skattesatsen i Sibbo är lägre än i de flesta kommuner i Nyland. Kommunens tvåspråkighet innebär språklig kompetens som kan ses som en styrka.

En av de viktigaste enskilda faktorerna för Sibbos fortsatta utveckling är att kommunen för passagerartrafikens del ansluts till spårtrafiknätet. Som nämnts ovan har förutsättningarna för att genomföra KeNi-banan varit att invånarantalet ökar längs bansträckningen. Landskapsplanen har reserveringar i Sibbo även för Östbanan och Söderkullas kollektivtrafikförbindelse. I de preliminära planerna finns inga stationer för Östbanan i Sibbo, utan i Kervo och Borgå, men frågan är fortfarande öppen. Även om man har för avsikt att utveckla spårtrafiken i Sibbo, skulle det med tanke på den flerriktade tillgängligheten i Sibbo vara viktigt att kunna bevara och till och med förtäta busstrafikens turintervaller. Med tanke på kostnaderna för ordnandet av kollektivtrafiken är en förutsättning även för detta att antalet passagerare i busstrafiken ökar till följd av ökat invånarantal och/eller ändrad färdssättsfördelning. Förläggning av befolkningstillväxten i anslutning till befintliga befolkningskoncentrationer och längs kollektivtrafikens huvudrutter stöder möjligheterna att öka antalet bussturer.

Förutsättningarna för Sibbos utveckling skapas också genom att utbudet av centrumboende förbättras. Nytt centrumboende har planlagts i Nickby och Söderkulla, planprojekt pågår och det finns även fler bra ställen för byggande i centrumområdena. Det mångsidiga närserviceutbudet samt tillgängligheten till fots och med cykel är faktorer som gör centrumliknande boendet attraktivt. I centrumen är också bussförbindelserna mångsidigare och tätare än utanför centrumen. Det ökade centrumboendet skapar genom ett ökat invånar- och kundantal möjligheter till kumulativa fördelar, bland annat utveckling av butiks- och serviceutbudet. Samtidigt måste man skapa rumsliga förutsättningar för att tjänsteutbudet ska bli mångsidigare, t.ex. lokaler för så kallade stenfotsbutiker.

För att skilja sig från bostadsutbudet i de övriga kommunerna i Helsingforsregionen är det också viktigt för Sibbo att skapa boendeanternativ som det finns ett litet utbud av på annat håll i regionen. Exempel på sådana kan vara byggande som planerats i Nickby gårds centrumområde och som uttrycker traditionell arkitektur, traditionsbyggande med timmerhus som planerats i Tallmo i människoanpassad skala. Genomförandet av det nya byggandet med bevarande av natur- och kulturhistoriskt värdefulla objekt stöder värnandet om styrkorna i bostads-, fritids- och turistmiljöerna i Sibbo.

Sibbo är stugkommun för tusentals stugägare och deras gäster. När det gäller fritidsaktiviteter skapar Sibbo storskogs nationalpark, havsstränderna, skärgården, Sibbo ådal, sjöarna, odlings- och skogsområdena samt naturskyddsområdena förutsättningar för att utveckla naturturismen. Att skärgårdens och friluftsområdenas tillgänglighet och upplevelser utvecklas – till exempel med levande småbåtshamnar, cykel- och naturvandningsleder, badplatser, bastur, skärmskydd och grillplatser – skapar en attraktiv miljö för såväl invånare, fritidsboende som turister. När det gäller kulturturism är Sibbos styrkor den kulturhistoriskt värdefulla bebyggda miljön, bland annat den medeltida och nya kyrkan i Sibbo, sjukhusmiljön i Nickby, Sibbesborg, museer samt gamla herrgårdsmiljöer. Tack vare närheten till huvudstadsregionen kan det mycket väl finnas dolda möjligheter och efterfrågan på entreprenörskap och service även inom när- och gårdsturism, såsom inkvarterings- och restaurangverksamheter, olika resepaket eller till exempel ett spa. Bland herrgårdarna i Sibbo har till exempel Söderkulla gård en kurortshistoria och vissa herrgårdar och gårdar har redan idag

¹⁶ Aluesarjat 2024; Sibbo i siffror 2021; ANM, arbetsförmedlingsstatistik 2024; Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

företagsverksamhet. Det är viktigt att identifiera styrkor och attraktionsfaktorer, marknadsföra dem och skapa tjänstehelheter. När det gäller kulturutbudet finns det ett konsthalleri och en biograf i Sibbo, men inte till exempel ett konstmuseum.

Faktorer som eventuellt bromsar Sibbos utvecklingsmöjligheter är avsaknaden av spårförbindelser för persontrafiken till grannstäderna, ställvis få turintervaller och långa restider för busstrafiken samt det begränsade utbudet av centrumboende och specialhandel. Arbetsplatssufficiensen är inte heller särskilt hög. Skärgårdens och friluftsområdenas tillgänglighet och serviceutbud är inte nödvändigtvis tillräckligt mångsidiga. Natur- och kulturturismens möjligheter har inte nödvändigtvis utnyttjats fullt ut om man ser till kommunens geografiska läge och de förutsättningar som styrkorna erbjuder.

Ett potentiellt hot mot utvecklingen i en mindre kommun som Sibbo är att man motarbetar kommunens utveckling och förnyelse samt använder resurserna till konflikter i stället för att sträva efter kompromisser. Detta kan förhindra att nya bostäder byggs och därigenom att nya invånare, tjänster och arbetsgivare väljer kommunen. Det låga antalet nybyggen kan också leda till att tyngdpunkten i befolkningens åldersstruktur förskjuts snabbare till de äldre åldersklasserna jämfört med nuläget. En risk är också att en för stor del av det nya byggandet genomförs som gles- och bybyggnad i stället för att koncentreras till kommuncentra, vilket bromsar upp de kumulativa fördelarna och kan medföra extra kostnader för den kommunala ekonomin. Delvis i samband med detta finns det också risk för att kollektivtrafikens utveckling stagnerar: man får ingen spårförbindelse till en kommun som byggs decentraliserat, busstrafikens turintervaller blir inte kortare och kommunens tillgänglighet med kollektivtrafikmedel stampar på stället. När det gäller utvecklingen av centrum finns det risk för att det inte byggs tillräckligt med nya bostäder samt verksamhets- och affärslokaler i centrumen, vilket leder till att utbudet av tjänster och arbetsplatser inte utvecklas i enlighet med potentialen.

Ett hot utgörs också av det otillräckliga tomtutbudet på arbetsplatsområdena: om det inte finns tillräckligt och flexibelt med nya företagstomter på arbetsplatsområdena i de populära områdena kan kommunen mista företag som överväger att etablera sig i kommunen och därmed arbetstillfällen och invånare till andra kommuner. Särskilt skadligt är det att förlora ankarföretag som lockar till sig andra företag. Ogenomtänkt nybyggnad – till exempel sådant som försämrar natur- och kulturhistoriska värden – kan delvis minska kommunens attraktionskraft som bostadsort och turistmål.

Allmän beskrivning av Sibbo

Sibbo är en kommun i Östra Nyland vid Finska viken som omfattar hela 340 kvadratkilometer mark. Kommunen ligger avlång i sydlig-nordlig riktning. Kommunen omfattar mer havs- än landområden; havsområdena utgör hela 356 kvadratkilometer. Vid Sibbo kust finns ett femtiotal större öar och ett stort antal mindre kobbar och skär. Antalet öar är sammantaget ca 250¹⁷. Strandlinjen i Sibbo är cirka 380 kilometer, varav öarnas andel är cirka 320 kilometer. Skärgården kan delas in i den inre skärgården som gränsar till kontinentalzonen, den yttre skärgården och havszonen. Sjöarna inom kommunens område utgör ca tre kvadratkilometer. Sibbo har åtta grannkommuner: Helsingfors, Vanda, Kervo, Tusby och Träskända i väster, Mäntsälä i norr samt Borgnäs och Borgå i öster.

¹⁷ Delgeneralplan för skärgården och kusten, planbeskrivning 2011:62.

Markägförhållanden

Största delen av markerna inom Sibbo kommuns område är i privat ägo. Det privata jordägandet är fragmenterat. Det kommunala markägandet koncentreras till kommuncentrumen (Nickby, Söderkulla, Tallmo) och deras omgivningar, men det finns också en del kommunägda marker i övriga Sibbo.¹⁸ Kommunen förvärvar mark aktivt. Även bland annat staten och Helsingfors stad äger mark i Sibbo.

Boende och befolkning

På sommaren 2025 hade Sibbo 22 903 invånare. På sommaren 2025 var Sibbo i fråga om antalet invånare på 45:e plats bland de 308 kommunerna i Finland.¹⁹ Kommunen är relativt glest befolkad i förhållande till sitt läge: år 2025 var befolkningstätheten 67 personer per kvadratkilometer, vilket gav kommunen placeringen 38/308. Bostadsbeståndet domineras av småhus. År 2023 fanns 59 procent av bostadsbeståndet i Sibbo i egnahems- och parhus, 6 procent i radhus och 35 procent i höghus.²⁰ Boenderymligheten i Sibbo var 45,3 m² per person år 2023. Av Helsingforsregionens kommuner är boenderymligheten större endast i Grankulla och Borgnäs.²¹ Ägarbostad är den vanligaste boendeformen i Sibbo. År 2022 var cirka två tredjedelar (65 %) av bostäderna i Sibbo ägarbostäder, 15 procent övriga hyresbostäder, 6 procent understödda hyresbostäder, 3 procent bostadsrättsbostäder, i 10 procent av bostäderna var besittningsgrunden annan eller okänd.²² Det vanligaste bostadshushållet i hela Sibbo 2023 hade en och det näst vanligaste två invånare.²³ De största bostadskoncentrationerna i Sibbo finns i Nickby och Söderkulla. Dessutom finns det bosättning i byarna och i glesbygdsområdena. År 2022 hade skärgården (inkl. Löparö) 144 fast bosatta. Sibbo kommunstyrelse har tillsatt en särskild skärgårdsdelegation för att bevaka skärgårdsbornas intressen.

Det genomsnittliga realiserade kvadratmeterpriset för en gammal lägenhet i Sibbo under andra kvartalet 2025 var 2 520 euro/m², jämfört med 5 191 euro i Helsingfors, 4 348 euro i huvudstadsregionen och 2 336 euro per kvadratmeter i hela landet. Sibbo var den 14:e dyraste kommunen i Finland sett till kvadratmeterpris. De genomsnittliga kvadratmeterpriserna i Söderkulla var högre än i Nickby.²⁴

Sibbo är också en stugkommun, år 2021 fanns det 2 192 fritidshus i kommunen, varav 55 procent låg i skärgården.²⁵ År 2019 var 14 procent av sommarstugorna i Sibbo ägda av sabbobor, 58 procent av invånare i huvudstadsregionen, 9 procent av andra icke-kommuninvånare och 21 procent av företag, föreningar, dödsbon och utlänningar.²⁶

År 2023 hade 65 procent av invånarna i Sibbo finska som modersmål och 27,4 procent svenska. Något annat modersmål har 7,6 procent av invånarna. Sibbo är en tvåspråkig kommun. De svenskspråkigas andel av kommunens befolkning har under de senaste decennierna minskat betydligt, och andelen finskspråkiga och personer med ett annat språk som modersmål har ökat i motsvarande grad. Förändringen i andelen svenskspråkiga har berott både på att antalet finskspråkiga och personer med annat språk som modersmål har ökat och på att antalet svenskspråkiga har minskat. För ett trettiotal

¹⁸ Sipoo WebGis.

¹⁹ Statistikcentralen 2025.

²⁰ Aluesarjat 2024.

²¹ Aluesarjat 2024.

²² Aluesarjat 2024.

²³ Aluesarjat 2024.

²⁴ Asuntojen hinnat 2025.

²⁵ Sibbo i siffror 2021.

²⁶ Sibbo skärgårdsprogram 2021.

år sedan, år 1994, var andelen svenskspråkiga av invånarna i Sibbo 47,9 procent och andelen personer med ett främmande språk som modersmål 0,8 procent.

Invånarantalet i Sibbo ökar. Det rekordartade tillväxtåret i Sibbo var 1997–1998, då ökningen var 542 invånare. Ökningen var då nästan 3,4 procent. Antalsmässigt har Sibbo nått tillväxtsiffror på över 500 invånare under flera år; under de senaste tio åren 2015–2016, 2018–2019, 2019–2020 och 2020–2021.²⁷ Befolkningen i Sibbo förutspås enligt kommunens befolkningsprognos²⁸ 2024 öka till 31 706 invånare fram till år 2043, det vill säga med över 9 000 invånare. För befolkningstillväxten har i olika prognoser förutsetts både långsammare och snabbare tillväxt²⁹.

Liksom i övriga Finland åldras befolkningen också i Sibbo, men ålderspyramiden är fördelaktigare i Sibbo än i landet i genomsnitt. År 2023 var befolkningsandelen personer över 65 år 18,8 procent i Sibbo, medan den i hela landet var 23,4 procent³⁰. Sibbo lockar barnfamiljer och personer i arbetsför ålder, och unga människor flyttar bort från Sibbo³¹, till exempel för att studera. Befolkningens utbildningsnivå i Sibbo ligger över det nationella genomsnittet. År 2023 var andelen personer med högskoleexamen av befolkningen över 24 år i Sibbo 42,4 procent, medan den i hela landet var 38,3 procent.³² Andelen av befolkningen med högskoleexamen har ökat stadigt i Sibbo³³. Bostadshushållens genomsnittliga inkomstnivå låg 2019 klart över landets medeltal och toppnivån i Nylands kommuner³⁴. Andelen bostadshushåll med låga inkomster ligger under genomsnittet i landet och även i Nylands kommuner³⁵. Mätt enligt statsskattepliktiga inkomster var inkomstnivån bland delområdena i Sibbo år 2022 högst i Majvik, Eriksnäs, Träskby, Immersby och Västerskog. Områden under medelinkomsten i Sibbo var bland annat Nickby, Simsalö, Södra Paipis, Östanåparken och Nickby gård.³⁶ Det relativa arbetslöshetstalet i Sibbo har legat under landets och Nylands medeltal; i juli 2024 var 7,6 procent av arbetskraften arbetslös, medan motsvarande andel i hela landet var 11,4 procent. Samma situation kan skönjas när det gäller långtidsarbetslöshet och ungdomsarbetslöshet.³⁷ Sjuklighetsindexet i Sibbo är lägre än genomsnittet i Finland³⁸.

Serviceutbud

Social- och hälsovård, småbarnspedagogik och utbildning

I Sibbo finns två social- och hälsostationer, en i Nickby och en i Söderkulla. Söderkulla har också en tandvårdsstation. I Nickby finns ett seniorcenter.³⁹

²⁷ Aluesarjat 2025.

²⁸ Sibbo kommuns befolkningsprognos, 2025.

²⁹ Sibbo kommuns befolkningsprognos, 2024.

³⁰ Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.

³¹ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

³² Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.

³³ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

³⁴ Aluesarjat 2024.

³⁵ Aluesarjat 2024.

³⁶ Statistikcentralens Befolkningsstatistiktjänst 2024. Den genomsnittliga regionala inkomstnivån påverkas starkt av byggnads- och bostadsbeståndets struktur samt befolkningsstrukturen och visar inte vilka områden som är till exempel planekonomiskt mest fördelaktiga eller hur stort skatteutfallet från området som helhet är.

³⁷ ANM, arbetsförmedlingsstatistik 2024; Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.

³⁸ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

³⁹ Sipoo WebGis.

I Sibbo finns totalt 21 daghem, varav 12 är kommunala och 9 privata. Av daghemmen finns nio i Nickby, Nickby gård och Östanåparken, sex i Söderkulla och Massby, två i Västerskog, två i Södra Paipis, ett i Tallmo och ett i Box. Förskoleundervisning ges på tio ställen i Sibbo, varav sex i Nickby, Nickby gård och Östanåparken, ett i Söderkulla, ett i Massby, ett i Västerskog och ett i Tallmo.⁴⁰

Det finns 17 skolor i kommunen. Av dessa är 10 svenska och 7 är finska skolor. Åtta av skolorna ligger i Nickby och Östanåparken, två i Söderkulla, en i Västerskog, en i Box, en i Träskby, en i Borgby, en i Södra Paipis, en i Tallmo och en i Norra Paipis.⁴¹

I Sibbo finns ett finskspråkigt och ett svenskspråkigt gymnasium, båda belägna i Nickby. Yrkesutbildning erbjuds vid samkommunen Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä Keudas verksamhetsställe i Nickby. I Sibbo erbjuds ingen utbildning på tredje stadiet.

Om servicenäten för småbarnspedagogik och grundläggande utbildning i Sibbo färdigställdes servicenätsutredningar år 2020 och 2021, och om de tjänster som är underordnade bildningsutskottet färdigställdes en servicenätsplan år 2023⁴².

Kultur

Det finns två bibliotek i Sibbo. Kommunens huvudbibliotek ligger i Nickby, det andra biblioteket i Söderkulla. Dessutom har kommunen en biblioteksbuss. Det finns tre museer i kommunen: Hembygdmuseet Sibbesgården, Jordbruksmuseet och Skolmuseet. Kulturevenemang hålls i Topeliussalen i Nickby, där bland annat filmföreläsningar, spelar och konserter arrangeras. Konserter hålls också i Nickby och Söderkulla kyrkor. I Lilla Villan i centrala Nickby ordnas också olika kulturevenemang. På Nickby sjukhusområde har konsthuset Artborg 35 verksamhet och i Gumbostrand konstgalleriet Konst & Form.⁴³ På Söderkulla gård finns en sommarteater.

Idrott och motion

Idrotts- och motionsplatserna i Sibbo är koncentrerade till Nickby, Söderkulla och Tallmo.

I Nickby finns en centralidrottsplan, gräs-, konstgräs-, sand-, skridsko- och bollplaner, näridrottsplatser, en rink, fotbollshall, ishall, allaktivitetshall, ett gym, utomhusgym, en tennisbana, skateboardramper, asfalterade basketplaner och frisbeegolfbanor. Skolorna har gymnastiksal.

I Söderkulla finns en idrottsplats, konstgräs-, sand- och skridskoplaner, innebandyhall, ett gym, utomhusgym, en motionstrappa, frisbeegolfbana, ett parkourområde, en basketplan, badstränder, en badplats, vinterbadplats. Skolorna har gymnastiksal.

I Tallmo finns en golfbana, skidanläggning, äventyrspark, frisbeegolfbana, en cykelpark, beachvolleybollplan, näridrottsplats, skridskobana, rink, skateboardramper, en badplats och ridbanor. Skolan har en gymnastiksal.

Bollplaner, gräsplaner, rinkar och/eller skridskobanor finns dessutom i Gesterby, Box, Borgby, Myras, Massby, Norra och Södra Paipis, Träskby och Västerskog. Gymnastiksal finns i Box och Västerskog. Nära Söderkulla i Massby finns en badstrand, en pool, ett gym, en frisbeegolfbana och en

⁴⁰ Sipoo WebGis.

⁴¹ Sipoo WebGis.

⁴² Sibbo kommuns servicenätsplan om tjänster som lyder under bildningsutskottet 2023.

⁴³ Kultur, Sibbo kommuns webbplats 2024.

beachvolleybollplan. I Gumbostrand kan man vinterbada. Ridbanor och maneger finns i Eriksnäs, Hangelby, Mårtensby, Massby, Ollkärr (2), Norra Paipis och Savijärvi. I Nevas finns en golfbana. I Savijärvi finns en motorbana, en skjutbana och här finns även möjlighet till skidskytte. I skärgården finns det landtagsningsplatser för paddlare.

I Sibbo finns det även motionsleder, främst i omgivningarna kring Nickby och Söderkulla. Kortare leder finns i Träskbyssa, Tallmo och Fagerö. Cykelrutten South by Cycle går genom kommunen.

Platser som klassas som motionsområden är Sibbo storskogs nationalpark samt i skärgården Villstrand, en del av Möholmen, Bastuholmen, en del av Söderkullalandet och Norrkullalandet, Östholmen, Furuholmen, Högholmsören, Skogsholmen, Krokholmen, Fagerö, Tallholmen och Estlotan.⁴⁴

Handel och service

Den kommersiella servicen i Sibbo är koncentrerad till Nickby och Söderkulla. I Nickby finns en K-Supermarket och en S-market, i Söderkulla en K-Supermarket, en Lidl-butik och en S-market. År 2024 öppnade Tokmanni butiker i Söderkulla och Nickby. Livsmedelsbutiker finns inte i de övriga delarna av kommunen.⁴⁵ Således är butiksresorna på många ställen i Sibbo flera kilometer eller på vissa ställen, till exempel från Löparö som kopplats till fastlandet via väg, upp till cirka 20 kilometer. Flera gårdar säljer sina produkter såsom örter, rotfrukter, grönsaker, spannmålsprodukter, bär, frukter, ägg, kött, plantor och blommor i gårdsbodarna. Fiskare säljer den fisk de fångar. I Gumbostrand finns en bryggeributik.

Från kommunens gränsområden är det ställvis kortare avstånd till grannkommunens område än till dagligvaruhandeln i Sibbo. I fråga om dagligvaror går inköpsresor i viss mån till exempel från Norra Paipis till Träskända och Borgnäs, från Tallmo till Kervo samt från Majvik till Helsingfors och Vanda. Det händer också att man handlar i grannkommunen på väg från arbetsplatsen.

Specialvaruhandelns och serviceföretagens utbud finns likaså främst i Nickby och Söderkulla.⁴⁶ Exempel på specialhandel är en elektronikaffär, en blomsterhandel, ett apotek och en hästutrustningsbutik i Söderkulla, och en guldsmedsbutik, en blomsterhandel och ett apotek i Nickby. Järnhandlar finns utanför centrumen i Svartböle, Västerskog och Hangelby. I Sibbostrand finns en idrottsaffär och en hundtillbehörsbutik, i Västerskog en butik som säljer hemartiklar. I Tallmo finns affärer för slalom och golf. Här och där finns också några små butiker där man säljer till exempel inredningsvaror och hantverksprodukter. För specialhandelns del utnyttjar sibboborna i stor utsträckning även näthandel och grannkommunernas serviceutbud.

Företag som erbjuder café- och/eller restaurangtjänster finns förutom i Nickby och Söderkulla åtminstone i Västerskog och Box, två i vardera tätorten, samt i Tallmo, Sibbostrand, Sibbo storskog, Gumbostrand och Kalkstrand. I Spjutsund, Norrkullalandet och Fagerö finns sommarrestauranger och vid Savijärvi herrgård finns sommartid ett trädgårdscafé. I Söderkulla finns en servicestation med restaurangservice. Kalla stationer finns i Nickby, Nickby kyrkby, Bastukärr (2 st.) och Söderkulla.

I Sibbo finns inga egentliga hotell. Gårds-, bed & breakfast- och stuginkvartering finns på flera ställen. Dessutom finns det resandehem, tillfälligt boende, inkvartering i hem samt stuguthyrning. En del av

⁴⁴ Sipoo WebGis.

⁴⁵ Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2021.

⁴⁶ Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2021.

dessa företagare tillhandahåller även konferenstjänster. I kommunen finns också ett campingområde för husvagnsfolk.⁴⁷ Det finns också ett utbud av fest- och möteslokaler i Sibbo.⁴⁸

Utredningar det kommersiella servicenätet i Sibbo har utarbetats åren 2010, 2016 och 2021⁴⁹. Om Söderkulla har man 2017 utarbetat en komplettering till servicenätsutredningen för Sibbo handel vad gäller de kommersiella effekterna av dagligvaruhandeln i Söderkulla företagsområde. En utredning om handelsställena i Nickby sammanställdes 2005.

Näringsliv och arbetsplatser

År 2024 fanns det totalt 1 903 företag i Sibbo, varav 69 procent var verksamma inom servicesektorn, 27,6 procent inom förädling och 3,3 procent inom primärproduktion. Andelen företag som var verksamma inom förädling var större, och andelen tjänster och primärproduktion mindre än i landet i genomsnitt. Sett till antalet personer hade företagen i Sibbo följande storleksfördelning år 2024: färre än 5 personer 1 740 företag, 5–9 personer 80 företag, 10–49 personer 56 företag, 49–249 personer 6 företag, över 249 personer 2 företag. För 19 företag kände man inte till antalet sysselsatta. Den sammanlagda omsättningen för företagen i Sibbo var cirka 1,51 miljarder euro år 2022.⁵⁰

Det till antalet anställda överlägset största företaget i Sibbo är logistikbolaget Inex Partners Oy, som hade 1 331 anställda år 2023⁵¹. Näst störst är mejeribolaget Arla Oy, som samma år hade 331 anställda. Över 100 anställda hade också K. Hartwall Oy Ab, som koncentrerar sig på tillverkning av metallprodukter, och Attendo Joenranta Oy, som arbetar med handikappservice. Färre än 100, men över 30 anställda hade Nano, lasten ja nuorten Kerhotoiminta Oy, som ordnar eftermiddagsverksamhet för skolelever, partihandelsföretaget inom idrottsbranschen Halti Oy, Finnvacuum Oy Ab som är verksamt inom förpackningsmaskiner och förpackningstillbehör, invataxföretaget A&H Taksipalvelut Oy samt jordbyggnads- och schaktningsföretaget Reinikka Oy.⁵²

Mätt i omsättning var Sibbos största företag år 2023 Inex Partners Oy, vars omsättning uppgick till 456 miljoner euro. Därefter var de största företagen Arla Oy, belysningsföretaget Oy Lival Ab och K. Hartwall Oy Ab med en omsättning på 394, 188 och 70 miljoner euro. Halti Oy:s företag i släpvagns- och trailerbranschen PNO Finland Oy:s, Finnvacuum Oy Ab:s, fastighetsbolag Massby Facility & Services Ltd Oy , Semtu Oy, som är inriktat på betongmaskiner och anordningar för betongindustri, Ruokarysä Oy (Söderkulla K-Supermarket), ASM Kiviaines Oy och W&W Marine Oy Ab låg omsättningen mellan 8 och 36 miljoner euro.⁵³

Mätt enligt antalet företag fanns det i Sibbo år 2024 flest företag inom byggverksamhet (395 st.), yrkesmässig, vetenskaplig och teknisk verksamhet (306 st.) samt parti- och detaljhandel (inkl. reparation av motorfordon, 226 st.). Därefter följde administrations- och stödtjänstverksamhet (147 st.), industri (119 st.), transport och lagring (117 st.), övrig serviceverksamhet (108 st.), konst, underhållning och rekreation (98 st.), hälso- och sjukvård och sociala tjänster (69 st.), information och kommunikation (65 st.), jordbruk, skogsbruk och fiske (61 st.), hotell- och restaurangverksamhet (54 st.), fastighetsverksamhet (49 st.), utbildning (47 st.), finans- och försäkringsverksamhet (21 st.),

⁴⁷ Inkvartering, Sibbo kommuns webbplats 2024.

⁴⁸ Beställningsrestauranger och festlokaler, Sibbo kommuns webbplats 2024.

⁴⁹ Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2021.

⁵⁰ Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.

⁵¹ Antalet arbetsplatser i Inex Partners Oy har inte separerats i statistiken efter verksamhetsställe, så det faktiska antalet arbetstillfällen är osäkert.

⁵² Taloustutka 2024.

⁵³ Taloustutka 2024.

vattentjänster, vatten och avlopp, avfallshantering och övrig renhållning i miljön (7 st.), el-, gas- och värmeförsörjning (3 st.) samt gruvarbete och brytning (2 st.).⁵⁴

Det fanns 6 920 jobb i Sibbo år 2023⁵⁵. År 2023 var arbetsplatssufficiensen 62,2 procent i Sibbo.⁵⁶ Arbetsplatssufficiensen har ökat på lång sikt, men har minskat de senaste åren⁵⁷. År 2023 låg 28,3 procent av sibbobornas arbetsplatser inom Sibbo. Med andra ord arbetade hela 71,7 procent av sibboborna utanför sin hemkommun. Hela 33 procent av sibbobornas arbetsplatser fanns i Helsingfors, 15,8 procent i Vanda och 6,2 procent i Borgå. De övriga kommunernas andelar stannade under fem procent.⁵⁸

Av dem som arbetade i Sibbo var 44 procent (2020) bosatta i Sibbo, 11 procent i Helsingfors, 9 procent i Vanda, 9 procent i Borgå och 7 procent i Kervo. De övriga kommunernas andelar stannade under fem procent.⁵⁹

Det finns flera arbetsplatsområden inom Sibbo kommun. En del av de områden som anvisas som arbetsplatsområden har tills vidare inte bebyggts. Till arbetsplatsområdena hör Arlaområdet i närheten av Sibbo å i Söderkulla, Sibbovikens affärsområde söder om Söderkulla vid Borgåleden, Kalkstrandens arbetsplatsområde vid havet, Box företagsområde på ömse sidor om Borgåleden, nära gränsen till Borgå, Stormossa arbetsplatsområde på ömse sidor om Oljevägen, nära gränsen till Borgå, Bastukärrs logistikområde söder om Tallmo vid gränsen till Kervo, Lönnbacka företagspark invid Nickbybanan, det så kallade Livalområdet i västra delen av Nickby och arbetsplatsområdet i Norra Paipis vid Rajakulmavägen, nära Träskända.

Mellan 2010 och 2023 ökade antalet jobb i Sibbo med 37,2 procent. Tillväxten i antalet jobb i Sibbo har varit snabb jämfört med nästan alla andra kommuner i Finland.⁶⁰

Mätt enligt antalet arbetstillfällen är de största näringsgrenarna i Sibbo (år 2023) transport och lagring, hälsovårds- och socialtjänster, byggande, industri, administrations- och stödtjänstverksamhet, parti- och detaljhandel, utbildning samt yrkesmässig, vetenskaplig och teknisk verksamhet.⁶¹

Överlägset mest ökade antalet arbetsplatser i Sibbo åren 2007–2022 inom transport och lagring, förvaltnings- och stödtjänstverksamhet, yrkesmässig, vetenskaplig och teknisk verksamhet samt byggande. Mest minskade antalet arbetsplatser inom näringsgrenarna industri, jordbruk, skogsbruk och fiske samt den offentliga förvaltningen, försvaret och den obligatoriska socialförsäkringen.⁶²

Antalet gårdar i Sibbo minskade från 172 till 134 under 2013–2023, men samtidigt har gårdarnas storlek ökat.⁶³

⁵⁴ Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.

⁵⁵ Aluesarjat 2025.

⁵⁶ Utvecklingscentret för Mellersta Nyland Ab KEUKE 2025.

⁵⁷ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁵⁸ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁵⁹ Sibbo i siffror 2021.

⁶⁰ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁶¹ Aluesarjat 2025.

⁶² Aluesarjat 2024.

⁶³ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

Trafiksystem

För kollektivtrafikens del hör Sibbo till HRT-området, beläget i dess yttersta D-zon. HRT ansvarar för planeringen av linjerna. Alla bussar som kör genom Sibbo omfattas dock inte av HRT. Det finns bussförbindelser till Sibbo från Helsingfors, Vanda, Träskända, Kervo, Borgnäs och Borgå. Busstrafiken går främst från grannkommunerna till eller genom Sibbo centrum (Nickby och Söderkulla), men det finns också tolv interna busslinjer i Sibbo. Busslinjerna sammanlänkar centrumen i Sibbo. Från Nickby kan man åka buss direkt både till Söderkulla och Tallmo. Mellan Söderkulla och Tallmo förutsätter bussförbindelsen omstigning. Bussförbindelserna i byområden och glesbygder är i regel sämre än i centrum: det finns färre linjer och turer. I byområden och glesbebyggda områden beror förbindelsetätheten till stor del på läget; i områden längs en central vägförbindelse finns det fler busslinjer och bussturer. Från Helsingfors och Borgå går en nattbuss till Sibbo under veckosluten. På en del busslinjer pausar trafiken på sommartid och på en del linjer är antalet turer som trafikeras på sommaren mindre än under övriga årstider. En förbindelsebåt trafikerar i Sibbo skärgård.

När det gäller förbindelserna mellan Sibbo och grannkommunen, mätt enligt antalet bussturer⁶⁴, är Söderkulla det område i Sibbo som nås bäst. Beträktat på detta sätt kommer Nickby på andra plats i fråga om tillgänglighet, följd av Box, Sibbostrand, Västerskog samt Mårtensby och Tallmo. Detta visar dock inte direkt hur områden kan nås från olika väderstreck eller hur lång tid det tar.

Också när det gäller interna bussförbindelser i Sibbo är Söderkulla det område som mätt med antalet bussturer⁶⁵ bäst kan nås i Sibbo. I fråga om tillgänglighet kommer Nickby på andra plats. Söderkulla och Nickby fungerar också som anslutningstrafikcentraler där man byter från ett fortskaffningsmedel till ett annat. Mätt i antal bussturer följer Hangelby, Broböle, Box och Tallmo.

Ändstationer för bussförbindelserna mellan grannkommunerna och Sibbo är i Sibbo förutom Nickby och Söderkulla även Bastukärr, Eriksnäs, Kalkstrand, Herrgårdsbrinken och Tasträsk.

Längs bussrutterna mellan Sibbo och grannkommunerna ligger flera byar i Sibbo, bland annat Box, Broböle, Södra och Norra Paipis, Gesterby, Hagalund, Hangelby, Hertsby, Hindsby, Immersby, Borgby, Majvik, Martensby, Västby, Gränshörnan, Salpar, Sibbostrand, Skräddars, Svartböle, Träskby och Västerskog.

Nickby och Söderkulla har interna förbindelser med bland annat Box, Broböle, Eriksnäs, Gesterby, Hangelby, Hindsby, Immersby, Kallbäck, Massby och Skogsby. Till Nickby har även Bastukärr, Södra och Norra Paipis, Mårtensby, Rajakulma, Tallmo och Lönnbacka kopplats med interna förbindelser. Söderkulla har dessutom interna förbindelser även med Gumbostrand, Kalkstrand, Kitö, Kringelmalm, Salpar, Sibbostrand, Spjutsund, Träskby och Västerskog. I en del av de tidigare områdena är bussförbindelserna mycket glesa; områdena i fråga är i praktiken beroende av personbilstrafik.

Tidsmässigt sett kan man som snabbast ta bussen från Järnvägstorget i Helsingfors till Nickby, Söderkulla och Tallmo på mindre än en timme. Från Helsingfors når man dock snabbast de områden som ligger nära Helsingfors östra gräns, såsom Sibbostrand – restiden med buss från Järnvägstorget är ca 45 minuter.

Via Nickby och Söderkulla går dagligen även ett antal långfärdsbussar. Sedan 1874 har det funnits en tågbanan genom Nickby i Sibbo, men banan har inte haft persontrafik sedan 1981.

⁶⁴ Antalet bussturer har kontrollerats på HRT:s webbplats våren 2024.

⁶⁵ Antalet bussturer har kontrollerats på HRT:s webbplats våren 2024.

I Sibbo finns anslutningsparkering vid Mårtensbyvägen och Nickbyvägen (Vargrondellen), vid Skillnaden och tills vidare Nickby gamla busstation samt i Söderkulla vid Centrumvägen, vid Miilis terminal och tills vidare även längs Lärdomsvägen⁶⁶.

Kollektivtrafikens andel av resor med personbil och kollektivtrafik i Sibbo inom Helsingforsregionen ökade från 11 procent till 15 procent mellan 2012 och 2018, men hade sjunkit igen till 11 procent år 2023. Andelen kollektivtrafik i dessa resor i Sibbo var betydligt lägre än genomsnittet för Helsingforsregionen (36 procent). Av kommunerna i Helsingforsregionen användes kollektivtrafik mindre flitigt i Tusby, Hyvinge, Mäntsälä, Borgnäs och Vichtis, jämfört med Sibbo. Den högsta andelen kollektivtrafik fanns i Helsingfors, 55 procent. Den sammanlagda andelen hållbara färd sätt (kollektivtrafik, gång, cykling) av resor i Sibbo år 2023 var 33 procent, medan den genomsnittliga andelen i Helsingforsregionen var 62 procent, med ett spann från 31 procent (Borgnäs) till 73 procent (Helsingfors).⁶⁷

Personbil är den viktigaste mobilitetsformen i Sibbo. Personbilens popularitet förklaras av resornas längd, den splittrade samhällsstrukturen, bussarnas glesa turintervall och avsaknaden av spårförbindelse. Bilägandegraden i Sibbo är klart högre än genomsnittet i Helsingforsregionen. År 2017 hade 89 procent av hushållen i Sibbo en bil (38 procent hade en bil och 51 procent två bilar), medan motsvarande siffra i Helsingforsregionen var 68 procent (44 procent hade en bil och 24 procent hade två bilar). Av Helsingforsregionens kommuner var andelen bilfria hushåll år 2017 lägre än i Sibbo endast i Borgnäs (10 procent vs. 7 procent). Den lägsta autonomigraden i Helsingforsregionen fanns i Helsingfors, där 54 procent av hushållen hade en bil eller två bilar och 45 procent av hushållen inte hade någon bil. År 2023 hade 90 procent av Sibbos invånare alltid en bil tillgänglig, jämfört med genomsnittet för Helsingforsregionen på 67 procent och spridningen av kommuner i regionen på 57–92 procent.⁶⁸

Parkering är i Sibbo i huvudsak öppen parkering, som i centrum tar ganska mycket markyta från alternativ markanvändning och påverkar tätortsbilden. Parkeringsriktlinjer för Sibbo utarbetades 2020⁶⁹.

När det gäller landsvägstrafiken går den mest betydande vägförbindelsen i Sibboområdet – Borgåleden – söder om Söderkulla genom kommunen från Helsingfors till Borgå. Det är också klart livligast, trafikmängden var år 2023 över 30 000 bilar per dygn.⁷⁰ Andra viktiga regionala vägförbindelser är även Nya Borgåvägen, som går mellan Helsingfors och Borgå genom Söderkulla, Jokivarsivägen, som leder från Nickby till Vanda, Nickbyvägen som går från Nickby till Jokivarsivägen och Oljevägen, Kervovägen och Mårtensbyvägen som går från Nickby i riktning mot Kervo, Paipisvägen-Rajakulmavägen från Nickby till Träskända, Oljevägen från Nickby i riktning mot Sköldvik, och Borgnäsavägen som leder till Borgnäs. Brobölevägen-Söderkullavägen är en intern väg mellan Nickby och Söderkulla. På de övriga ovan nämnda vägarna är trafikmängderna dock betydligt mindre än på Borgåleden, på samtliga under 7 000 bilar per dygn år 2023⁷¹.

⁶⁶ HRT Reseplaneraren.

⁶⁷ Brandt et al. 2019, 71, 73; Helsingin seudun asukkaiden arkipäivän matkat syksyllä 2023; Rätty & Valtonen 2024, 101.

⁶⁸ Brandt et al. 2019, 42, 113. I undersökningen hade även Sjundeå en lägre andel bilfria hushåll än Sibbo, men Sjundeå hör inte till Helsingforsregionen. Rätty & Valtonen 2024, 51.

⁶⁹ Parkeringsriktlinjer för Sibbo 2020.

⁷⁰ Karttjänsten Suomen Väylät 2024.

⁷¹ Karttjänsten Suomen Väylät 2024.

Trafikvolymerna i Östra Nyland hade inte återgått till nivåerna före coronapandemin år 2023. Även den tunga trafiken har minskat.⁷²

Andelen personer som cyklar dagligen eller nästan dagligen var lägst i Sibbo bland kommunerna i Helsingforsregionen år 2018 och 2023. Cykeltrafikens andel bland färdssätten minskade också i Sibbo åren 2012–2023, medan andelen gång som färdssätt har ökat något.⁷³ Nätverk för gång och cykling finns i Sibbo både längs landsvägar och i tätorterna. År 2020 utgjorde nätverket av huvudleder för gång och cykling 40 km i Sibbo.⁷⁴ Det tätaste nätverket för gång och cykling finns i Nickby och Söderkulla, där nätet är någorlunda bra, men även i dessa områden finns det brister i förbindelserna. Det nuvarande nätverket för gång och cykling i Sibbo betjänar framför allt tätorternas interna mobilitetsbehov; förbindelser mellan tätorterna och byområdena saknas på många håll. Det finns regionala cykelförbindelser från centralorterna Nickby till Vanda och vidare till Helsingfors, från Nickby till Kervo samt från Söderkulla till Östra centrum i Helsingfors. Förbindelsen mellan Söderkulla och Borgå upphör vid Boxen då man kör från Sibbohållet mot Borgå. Från Nickby mot Borgå slutar regionförbindelsen vid korsningen mellan Nickbyvägen och Oljevägen. I riktning mot Träskända, Borgnäs, Mäntsälä och Tusby finns inget regionalt cykelstråk från Sibbo.

År 2016 utarbetades ett program för främjande av gång och cykling i Sibbo. Ett huvudnät för gång och cykling i Sibbo fastställdes 2019. Av de regionala förbindelserna har i planen för huvudnätets del prioriterats gång- och cykelförbindelser från Box till Borgå samt från Paipis till Träskända och Borgnäs och i fråga om kommunens interna förbindelser mellan Nickby och Söderkulla samt förbindelser från Gumbostrand till landsväg 170 och från södra och norra Paipis till Nickby.⁷⁵ Arbetet med att uppdatera huvudnätet för gång och cykling genomfördes hösten 2024 som en del av uppdateringen av programmet för främjande av gång och cykling som genomförs 2025. Sibbo var hösten 2024 också på väg att delta i försöket med en gemensam stadscykeljänst för kommunerna i Helsingforsregionen, som ska inledas våren 2026.

En trafiksäkerhetsplan för Sibbo utarbetades 2012 och en plan för säker och hållbar mobilitet 2023.⁷⁶ Åren 2012–2021 inträffade i Sibbo varje år i medeltal 74 trafikolyckor som kom till polisens kännedom. Under denna period omkom 10 (i genomsnitt 1/år) och skadades 244 personer (i genomsnitt 24,4/år) i trafiken i Sibbo. I slutet av granskningsperioden har antalet trafikolyckor varit klart mindre än i början av granskningsperioden, men siffrorna påverkas också av ändringar i statistikföringen.⁷⁷ I trafiken år 2021 var det sammanlagda antalet skadade och döda (23 st.) i Sibbo över det dubbla i förhållande till invånarantalet till exempel i Helsingfors (322 st.).⁷⁸

För den gällande generalplanen för Sibbo utarbetades 2008 en trafiknätsutredning. Därefter har trafiknätsutredningar gjorts i Nickby åren 2009, 2012–2013 och 2022.⁷⁹ En trafikutredning gjordes i Söderkulla 2015 och en trafikutredning 2021.⁸⁰ En trafikutredning gjordes inför delgeneralplanen för Tallmo år 2012. Dessutom har det gjorts flera trafikutredningar på lokal nivå. Trafikmängderna i Sibbo granskades 2012.

⁷² Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁷³ Brandt et al. 2019, 54, 67; Rätty & Valtonen 2024, 62.

⁷⁴ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 6.

⁷⁵ Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkko 2019.

⁷⁶ Lautala et al. 2012; Laitakari et al. 2023.

Laitakari et al. 2023.

⁷⁸ Aluesarjat 2024; Utriainen 2023.

⁷⁹ Nikkilän liikenneverkkoselvitys 2022.

⁸⁰ Söderkullan liikenteellinen tarkastelu 2021.

Vattentjänster och övrig infrastruktur

Kommunens centrum- och tätortsområden samt centrala byområden är i huvudsak anslutna till vattenledningsnätet. Bruksvatten levereras i huvudsak av Keski-Uudenmaan Vesi (KUVESI), i Myras av Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). Däremot finns det i synnerhet i glesbygden och skärgården ännu rikligt med fastigheter där man använder brunn- eller borrhunnsvatten. I skärgården pågår ett projekt för att bygga en vatten- och avloppsledning. Det genomförs i etapper av Sibbe Vattenserviceandelslag. En del byområden är också beroende av lokal vattenförsörjning.

Kommunens centrum- och tätortsområden samt centrala byområden är i huvudsak anslutna till avloppsnätet. Avloppsvatten som leds till avloppsnätet renas vid reningsverket i Vik, Helsingfors. I glesbygden och skärgården finns det dock rikligt med fastigheter som har något slags fastighetsspecifikt avloppsvattensystem. Fastighetsspecifika avloppsvattensystem förekommer också i en del byområden. Det finns två snötippningsplatser i Sibbo.

Genom Sibbo går två naturgasrör mellan Mäntsälä och Vanda samt mellan Borgå och Kervo. Det senare har dragits till Nickby och Söderkulla. Fjärrvärmenätet i Sibbo har koncentrerats till Nickby och Söderkulla. I Nickby får fjärrvärmenätet uppvärmt vatten från Kervo. Produktionen av fjärrvärme i Söderkulla har baserat på naturgas som i och med den nya värmecentralen har ersatts med pelletar. I stora områden i Sibbo är uppvärmningslösningarna dock fastighetsspecifika.

Kommunens elnät är omfattande och sträcker sig även i stor utsträckning ut i skärgården. Kommunen korsas av flera huvudelledningar som går mellan Andersböle (Borgå)-Västsundet (Vanda), Andersböle (Borgå)-Fagersta (Vanda), Andersböle (Borgå)-Borgnäs-Nurmijärvi samt Andersböle (Borgå)-Vähänummi (Träskända).

En avfallsstation finns på Skjutbanevägen på sydöstra sidan av Nickby.

Markgrund och natur

Mark- och berggrund

I en ganska stor del av Sibbo består ytjordarten av berggrund. I Södra Sibbo är andelen berggrund större än i Norra Sibbo, som åter har mer ler- och sandmoränjordar. Utöver de ovan nämnda förekommer ställvis även åtminstone starrtorv, sand, grovmo och finmo samt gyttjelera, men dessa matjordsarters andel av kommunens totala areal är liten.⁸¹

Bergarterna i Sibbo utgörs huvudsakligen av mikroklingranit, kvarts-fältspatsgnejs, kvarts- och granodiorit samt glimmernejs. Dessutom förekommer små mängder av amfibolit och metavulkanit samt gabbro och diorit.⁸²

Bergsområdena i Östra Nyland inventerades 1989–1990 och en kompletterande kartläggning gjordes 2001. Bergsområdena har bedömts utifrån geologiska, biologiska och landskapsmässiga värden på en sjugradig skala, där 1–4 är bergsområden av riksintresse eller annars av betydelse för naturvärden, 5–6 lokalt betydande bergsområden och 7 bergsområden av ringa betydelse för naturvärdena.

Till de nationellt betydande bergområdena har i Sibbo klassificerats två områden i Hindsby, norra delen av Sibbo storskog.: Böleberget-Oxberget och Gillerberget-Åkerbacka. Båda hör till klass 4 (värdefullt bergsområde). Det finns tre lokalt betydande bergsområden: Hacklisbacka–Kasaberget,

⁸¹ GTK Maankamara 2024.

⁸² GTK Maankamara 2024.

bergen vid Byträsk och Hältinberget. De hör till klass 5 (måttligt värdefullt bergsområde). Bergen vid Byträsket har bedömts ha betydande biologiska värden. I Sibbo storskog har även landskapsmässigt värdefulla bergsområden inventerats.⁸³

I GTK:s karttjänst Maankamara⁸⁴ har värdefulla bergsområden av riksintresse markerats i Sibbo enligt följande: Kummelbergen öster om Norra Paipis, Tallbacka-Kalkberg öster om Byända, fyra områden mellan Hindsby och Svartböle (bergsområdet intill Kappaleberget, Böleberget-Oxberget, Gillerberget-Bisapottsberget-Ängesböleberget-Åkerbacka och bergsområdet intill Ängesböleberget), Brännberg och Brännbergen vid gränsen till Vanda i Viirilä, Falkbergsklobbarna-Söder och Bertas-Lyftenberget på sydvästra sidan av Massby samt Lill-Bengts, Segelklimp, Söderskogbergen, Pellbacka, Bärnäsudden, Degerängsbergen, Flyen och Harubergen på nordvästra sidan av Söderkulla.

Grundvattenområden

Inom Sibbo kommun finns ett flertal grundvattenområden, vilka räknas upp i det följande. Efter områdena finns inom parentes en klassificering av grundvattenområdet, där 1E är ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde där ytvatten- eller markekosystemet är direkt beroende av grundvattnet, 1 ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde och 2 andra grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning. Grundvattenområdena finns i Boxby (2), Söderkulla (1), Nikukälla (1), Norrkulla (2), Broböle (1), Nickby (1), Nordanå (1), Ollisbacka (2), Nygård (1), Marjamäki (1), Borgby (2), Forsbacka (1E), Norra Paipis (1) och Myllylä (1).⁸⁵ Bestämmelser om utnyttjande och byggande av grundvattenområden finns i vattenlagen och miljöskyddslagen.

Ytvatten

Största delen av Sibbo hör till Sibbo ås avrinningsområde. Dessutom rinner Nevas å genom Box och Nevas till Köningsviken, Hangelbybäcken från Hangelby till Hangelbyviken och Fallbäcken till Storören.⁸⁶ Det finns minst 29 sjöar i Sibbo, men de är ganska små till ytan. De största av sjöarna är Savijärvi (nästan 40 ha) och Fiskträsk (cirka 23,5 ha). De andra sjöarna i Sibbo är mindre än 20 hektar – de minsta träsken är bara cirka en hektar stora.

Norra Sibbos enda sjö är Vermijärvi som ligger i Borgby och Nickby-Tallmo-områdets enda sjö är Dammen som ligger norr om Tallmo. I mellersta Sibbo finns klart fler sjöar än i Norra Sibbo och Nickby-Tallmo. Där ligger sjön Savijärvi sydost om Nickby, Kittträsket, Storträsk och Lillträsk i Gesterbytrakten, Kantorträsk sydväst om Nickby och Trollträsket åt Svartböhålet. Katrinträsk, Abborrträsk, Fiskträsk och Helgräsk ligger inom eller i omedelbar närhet av Sibbo storskogs nationalpark.

I omgivningarna runt Söderkulla finns flera sjöar, där ligger Molnträsket, Mjödträsket, Grundträsket, Tasträsket – och lite längre bort – Hangelbyträsket.

Sjöar i södra Sibboområdet är Byträsket, Genaträsk och Bakunkärträsket i riktning mot Immersby och Sibbo storskogs nationalpark, Hampträsk och Vägaträsk väster om Massby samt Särkijärvi, Ormträsket

⁸³ Husa & Teeriaho 2004.

⁸⁴ GTK Maankamara 2024.

⁸⁵ Karttjänsten Vesi.fi.

⁸⁶ VALUE – Valuma-alueen rajaustyökalu KM10.

och Linnanträsk i riktning mot Västerskog. Byträsket ligger åt Träskbyhålet. Några sjöar finns även i skärgården på Löparö (Långviken och en namnlös sjö) och Norrkullalandet (Träsket).

Ytvattnens ekologiska och hydrologisk-morfologiska status varierar; målet om god status har ännu inte uppnåtts i Sibbo.⁸⁷

Det ekologiska nätverket

I gällande generalplan för Sibbo 2025 har 18 behov av grönförbindelse antecknats. I den gällande landskapsplanen finns det behov av grönförbindelse inom eller till ett tiotal områden i kommunen.

I den gällande generalplanen har beteckningen MLY anvisats på sex ställen: Vidsträckta, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydelsefullt för det ekologiska nätverket. Med beteckningen anges till sin areal vidsträckta och enhetliga skogsområden, huvudsakligen i skogsbruksanvändning, som är betydelsefulla för det regionala ekologiska nätverket.”

I flera gällande delgeneralplaner finns dessutom beteckningar för behov av grönförbindelse. Likaså finns det i generalplanerna för grannkommunerna beteckningar om behov av grönförbindelse som leder till Sibbo kommuns områden.

Naturskyddsområden och andra naturvärden

Det finns sammanlagt 58 naturskyddsområden i Sibbo, varav 50 är belägna på fastlandet eller i dess närhet i ett vattenområde och resten på öar som saknar vägförbindelse.⁸⁸

Inom Sibbo kommuns område finns följande sju Natura 2000-områden: Mossarna i Box, Byträsket, Sjöarna och mossarna i Gesterby, Kummelbergen, Gammelskogen vid Rörstrand, Sibbo å och Sibboskogen. En nationalpark finns i Sibbo – Sibbo storskog.⁸⁹

I den gamla generalplanen finns det 14 beteckningar för ”Område med miljövärden som bör bevaras”.

I alla gällande delgeneralplaner finns även planbeteckningar för olika naturvärden. Utöver naturskyddsområdena och de områden som ingår i nätverket Natura 2000 omfattar delgeneralplanerna bland annat olika typer av luo-planteckningar spelas såsom område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald -, objekt som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald, betydande naturobjekt på landskapsnivå -, betydande naturobjekt på landskapsnivå inom bostadsområde -, betydande naturobjekt på lokal nivå -, betydande naturobjekt på lokal nivå inom bostadsområde -, till sina naturvärden betydande objekt -, värdefullt naturområde samt jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda landskaps-/ miljö-/ skyddsvärdsbeteckningar. Det finns 227 luo-beteckningar i delgeneralplanerna och detaljplanerna.

Naturobjekt

Det viktigaste naturobjektet i Sibbo är Sibbo storskogs nationalpark som grundades 2011 och som ligger i Sibbo, Helsingfors och Vanda kommuners områden. Totalt omfattar nationalparken ca 24 km². Sibbo storskog hade år 2022 sammanlagt 134 400 besökare.⁹⁰ Sibbo storskog är därmed ett betydande

⁸⁷ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025; Vesi.fi.

⁸⁸ Naturvård, Sibbo kommuns webbplats 2024.

⁸⁹ Naturvård, Sibbo kommuns webbplats 2024.

⁹⁰ Söderlund 2023.

turistmål inte bara på det lokala planet utan även på ett regionalt plan, landskapsplan och nationellt plan.

Naturinventeringar

Inför den gällande generalplanen i Sibbo utarbetades 2006 en mer omfattande naturinventering⁹¹ och en naturinventering av detaljplaneområdena i Sibbo samt 2008 en Natura-bedömning⁹². I fråga om fladdermöss gjordes en mer omfattande kartläggning i Sibbo 2006⁹³. En fiskeriekonomisk granskning av Sibbo å gjordes 2008. METSO-objekten i Sibbo inventerades 2011. För utkastet till generalplan färdigställdes en naturinventering 2025⁹⁴.

I Sibbo har man också på 2000-talet gjort ett stort antal lokala naturinventeringar i samband med delgeneralplane- och detaljplaneprojekt. I Norra Sibbo har inventeringar gjorts bland annat 2010, 2013 och 2015 i anslutning till delgeneralplanen för Borgby samt 2016 och 2023 i anslutning till delgeneralplanen för Norra Paipis.

I Nickby-Tallmo har naturinventeringar gjorts på 2000-talet bland annat inför följande planer och projekt: 2001 detaljplanen för Nickby sjukhusområde, 2006 detaljplanen för Bastukärr, 2009 och 2011 detaljplanen för Herrgårdsbrinken, 2010 och 2011 delgeneralplanen för Tallmo, 2012 detaljplanen Bastukärr III, 2012 Detaljplan för Sibbo Ådal, 2017 detaljplanen för Talma Hills, 2018 detaljplanen för företagsparken i Nickby, 2019 detaljplanen för Tallmo centrum, södra delen, 2019 och 2023 detaljplanen för Nickby gårds centrum, 2020 detaljplanerna för Genstigen och Skogsbrinken, 2021 detaljplanen för Dalkärsvägen (Trä-Tallmo) och detaljplanen för Karlsgård, 2021 och 2022 detaljplanen för Tallmobågen samt 2024 detaljplanen Bastukärr 5 och Savijärvi arbetsplatsområde.

I Söderkullaområdet har naturinventeringar gjorts på 2000-talet bland annat i anslutning till följande planer och projekt: 2000 Söderkulla delgeneralplaneområde, 2002 Söderkullaområdet, 2007 detaljplanen för Hansas, 2009 detaljplanen för Söderkulla port, 2009 detaljplanerna Tasträsk II och III, 2010, 2011 och 2012 delgeneralplanen för Eriksnäs, 2012 detaljplan för båthamnen i Joensuu, 2014 detaljplanen för Massby ridcenter, 2014 och 2015 detaljplanen för Kiinteistö Oy Sipoon hotelli ja koulutuskeskus, 2015 detaljplanen för Stenkulla, 2015 och 2016 delgeneralplanen för Sibbesborg, 2017 detaljplanerna för Östra Tasträsk och Sandbacka, 2017 detaljplanen Hangelbyträskets trädgårdsby, 2018 detaljplanen för Söderkulla gård, 2018 detaljplanen för Massby värmecentral, 2018 detaljplanen för Massby, 2020 detaljplanerna för Massby och Söderkulla arbetsplatsområden och 2023 detaljplanen för Söderkulla centrum, södra delen.

I Södra Sibbo har naturinventeringar gjorts på 2000-talet bland annat inför följande planer och projekt: 2003 delgeneralplan för Box, 2004 delgeneralplan för Kringelmalm, 2008 detaljplan för Storören, 2009 marktäktssområden i Box, 2010 Majvik och Granö, 2011 delgeneralplanen för skärgården och kusten, 2013 och 2014 detaljplanen för Nevas Gård, stranddetaljplanen för Krokholmen, 2014 delgeneralplanen för Immersby, 2015 detaljplanen för Jontas trädgårdsby, 2015 och 2016 detaljplanen för Boxin arbetsplatsområde, 2016 detaljplanen för Majvik, 2016 och 2017 detaljplanen för Fagerö, 2017 detaljplanen för Löparö, 2018 och 2019 detaljplanen för Norrkullalandet, 2018 delgeneralplanen för Gumbostrand och Västerskog, och 2020 utvidgningen av den sistnämnda (Hitå).

⁹¹ Yrjölä 2006.

⁹² Yrjölä 2008.

⁹³ Siivonen & Wermundsen 2006.

⁹⁴ Yrjölä et al. 2025.

Utöver de föregående naturinventeringar också gjorts i samband med olika infrastrukturprojekt.

Flygekorror

I Sibbo har man tidigare granskat förekomsten av flygekorre i en mer omfattande inventering 2006 samt på en mer detaljerad nivå i Box (2009), Tallmo (2010, 2017), Bastukärr (2012), Sibboviken (2015), Norra Paipis (2016) och Nickby gårds centrum (2019). Inga observationer av flygekorror har gjorts i områdena. Flygekorrpotentialen i Gumbostrand kartlades 2020. Spillning efter flygekorror observerades i Smedsbackaområdet i Box 2006, men inte längre efter detta.

Kulturmiljöer

En omfattande byggnadskulturinventering genomfördes i Sibbo 1982 och en inventering av byggnadsbeståndet 1981–1984 samt en kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning 2005–2006⁹⁵, som uppdaterats i samband med detta utkast till generalplan 2024.

Särdrag som lyfts fram i kulturmiljö- och byggnadsarvsutredningen inför den nya generalplanen⁹⁶ (2024) är bland annat bl.a. kulturlandskapet från medeltiden, de öppna odlingsområdena i å- och bäckdalarna och bebyggelsen vid skogsgränsen längs dessa samt gruppbyarna, byarnas landmärken (FBK, skola, föreningslokal, bönehus, affär), herrgårdarna (de mest betydande Eriksnäs, Nickby, Söderkulla, Nevas, Savijärvi och Löparö), det historiska sockencentrumet med kyrkor, kyrkoherde- och kaplansprästgårdar och klockarboställen, Stora byvägen i Nickby med affärsbyggnader fram till Nickby station, Nickby mentalsjukhusområde, vägnätet med byvägar från 1700- och 1800-talet, landsvägen mellan Helsingfors och Borgå från 1930-talet, traditionell skärgårdsbebyggelse och villabebyggelsen längs ångbåtsrutterna. Skärgårdens och kustens villabebyggelse har senare också kompletterats med några byggnader av hög klass som företräder modern arkitektur.

Dessutom har flera lokala kulturmiljöutredningar och inventeringar av den byggda miljön genomförts i Sibbo under 2000-talet: I delgeneralplaneområdena Box och Västerskog 2004, Immersby delgeneralplaneområde 2012, Östra Tasträsk detaljplaneområde 2017, Tallmobågens detaljplaneområde 2022, Talman koulu 2022 och Nickby gård detaljplaneområde 2023.

Landskapsutredningar i Sibbo har under 2000-talet genomförts åtminstone i Söderkulla 2002, Nickby 2002, Kringelmalm 2004, Tallmo 2010, Borgby 2010 och 2020, Eriksnäs 2010 och 2011, Joensuu småbåtshamn 2012, Nevas Gård 2013, Nickby 2014 och 2020, Sibbesborg 2015, Norra Paipis 2016, Söderkulla gård 2020, Danielsbacka 2020 och Skogsbrinken 2023.

Byggda kulturmiljöer av riksintresse och nationellt värdefulla landskapsområden

Inom Sibbo kommuns område finns sex bebyggda kulturmiljöer som bedöms vara av riksintresse, så kallade RKY-objekt. Dessa är Hindsby, Löparö herrgård, Nickby sjukhusområde, den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal, Sibbo kyrkor och sockencentrum samt Stora Strandvägen.⁹⁷

⁹⁵ Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006.

⁹⁶ Karlsson et al. 2025.

⁹⁷ Sipoo WebGis.

Landskapsområden som bedömts vara nationellt värdefulla har inte identifierats i Sibbo (s.k. VAMA-områden).⁹⁸

Kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå

Åtta kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå har identifierats i Sibbo. Objekten är Estlotan, sommarvillorna längs Helsingfors ångbåtsleder – Sibbo skärgård, Kalkstrands industriområde, Fagerö rekreatiomsområde, Löparö kulturlandskap, byggnadsarvet vid farleder – Gråskär och Tallörn, Nickby sjukhusområde och Sibbo ådals kulturlandskap.⁹⁹

Det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet

I Sibbo finns en byggnad som är skyddad enligt byggnadsskyddslagen (Lill-Stufas) och två byggnader som är skyddade enligt kyrkolagen: Sibbo nya kyrka och Sibbo gamla kyrka.¹⁰⁰

Detaljplanerna i Sibbo omfattar cirka 104 byggnader som är skyddade enligt detaljplanen.¹⁰¹ I delgeneralplanerna för skärgården och kusten, Box bytätort, Borgby, Tallmo och Immersby finns dessutom rikligt med olika byggnadsskyddsbeteckningar (195 st.).

Uppgifterna i kulturmiljö- och byggnadsarvsutredningen från år 2006 har i efterhand registrerats på objektskort i Borgå museums informationsportal (MIP). Infoportalen omfattar i och med flertalet inventeringar totalt 918 byggnader i Sibbo, varav 415 byggnader har uppskattats ha lokalt värde, 232 byggnader regionalt värde, 64 byggnader värde på landskapsnivå, 35 byggnader historiskt värde och 34 byggnader värde på riksnivå. Värdeklassen har inte fastställts för alla objekt.¹⁰²

Vid uppdateringen av kulturmiljö- och byggnadsarvsutredningen i Sibbo (2025) lokaliserades 128 områdesobjekt, varav 27 hörde till högsta värdeklass 1, 92 till värdeklass 2 och 9 till värdeklass 3. I utredningen dokumenterades inalles 1 100 byggnadsobjekt, varav 769 objekt placerades i de högsta värdeklasserna 1–2 och 150 objekt placerades i värdeklass 3.

Sibbo är en kommun med många herrgårdar. Inom Sibbo kommuns område har det funnits minst 14 herrgårdar eller storgods.¹⁰³ Av dessa ligger 12 inom nuvarande Sibbo kommuns område. Dessa är Hovgård i Hindsby (från början av 1400-talet, Hitå gård (1540), Tallmo gård (1540), Savijärvi på sydöstra sidan av Nickby (1540), Joensuu i Söderkulla (1540), Norrkulla som ligger mellan Nickby och Söderkulla (mitten av 1500-talet), Söderkulla gård (1558), Eriksnäs gård (1586), Nickby gård norr om Nickby centrum (1606), Nevas gård på nordöstra sidan av Söderkulla (1610), Löparö gård (1650) och Flätbacka som låg i Mårtensby (1869).

Värdefulla vårdbiotoper

Tretton vårdbiotoper har identifierats i Sibbo: Södra Paipis betesmarker (äng), Hindsby ängar (äng), Kallbäck strandbete (havsstrandäng), Löparö fårbete (äng), Mattas fårbete (havsstrandäng), Mosabacka äng (äng), Ollbäckens betesmark (äng), Sibbesborg (hällmarkstorräng), Snickars betesmark

Nationellt värdefulla landskapsområden (2021).

⁹⁹ Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012.

¹⁰⁰ Kulturmiljöns tjänsteportal, Museiverket

¹⁰¹ Sipoo WebGis 2023.

¹⁰² Borgå museums informationsportal (MIP).

¹⁰³ Ynnilä et al. 2022, Jutikkala & Nikander 1939. De år då herrgårdarna grundades, som nämns i texten, grundar sig på en känd ägarhistoria och är därmed inte exakta.

(äng), Takvedaholmens hällmarkstorräng (hällmarkstorräng), Vermijärvi strandängar (strandäng), Ängsvikens torräng (torräng) och Bäckängens beten (hagmark). Vårdtopens huvudtyp har angetts inom parentes.

Av vårdbiotoperna ligger Kallbäck, Löparö och Sibbesborg i RKY-områden, men inget av vårdbiotoperna i Sibbo har klassificerats som nationellt värdefulla. Av vårdbiotoperna har Södra Paipis, Hindsby, Kallbäck, Löparö, Sibbesborg, Vermijärvi och Bäckängen klassats som värdefulla på landskapsnivå; för resten av vårdbiotoperna är värdeklassificeringen lokal.

I närheten av Hindsby, Sibbesborg och Snickars finns fornlämningar inom 100 meters radie, i närheten av Mattas och Mosabacka inom 500 meters radie.¹⁰⁴

Fornlämningsobjekt

I fornlämningsregistret har 352 fornlämningar registrerats inom Sibbo kommuns område, varav som fast fornlämning har antecknats 151 objekt, som övrigt kulturarvsobjekt 81, som fyndplats 58, som möjlig fornlämning 29, som borttagen fast fornlämning (ej fredad) 18, som naturformation 8 och som övrigt objekt 7 objekt.

I fråga om typ av fornlämningsobjekt har 159 objekt klassificerats som boplat, 59 som fyndplats, 57 som stenkonstruktion, 27 som arbets- och tillverkningsplats, 26 som fartygsvrak, 8 som naturformation, 6 som markkonstruktion, 5 som industriobjekt, 5 som gravplats, 4 som förvärvsplats för råmaterial, 4 som kult- och berättelseplats, 3 som färdväg, 2 som försvarsverk, 1 som konstminnesmärke och 1 som kyrkobyggnad. Av ovan nämnda objekt är 27 stycken undervattensobjekt.

För dateringens del har 200 objekt definierats som historiska, 87 som objekt från stenåldern, 9 som objekt från bronsåldern, 9 som objekt från medeltiden, 8 som objekt från järnåldern, 4 som objekt från modern tid och 3 som objekt från förhistorisk tid. För 35 objekt har ingen tidsperiod fastställts. För fem objekt har ingen ålder fastställts.¹⁰⁵

I Sibbo har 11 objekt bekräftats som arkeologiska objekt av riksintresse (så kallade VARK-områden): Asplandet 2 (stenlabyrint), Diana (vrak), Löparö (mångsidigt objekt), Mariendahl (Mariedal) glasbruk (rester av ett glasbruk), Röhöll (gravröse från bronsåldern), Sibbesborg (försvarsverk/borg), kalkbrotten i Byändan (2 st.), Sibbo kyrka (kyrkobyggnad/-plats), Stenskyberget (gravrösen från bronsåldern) samt Träskby, Gammelby (medeltida byplats)¹⁰⁶.

Omfattande inventeringar av fornlämningar genomfördes i Sibbo 2007¹⁰⁷. Andra arkeologiska inventeringar och/eller provundersökningar har gjorts på 2000-talet bland annat i södra delen av Sibbo ådal samt i Box och Västerskogs planområden 2002, Sibbo storskog 2007, Granö 2011, Kalkberget i Tallmo 2011, Nevas Gårds område 2013, Tallbacka 2013 och 2014, Hangelby 2013, 2014 och 2015, Immersby 2014, Västeråker i Nickby 2014, Sibbo kyrkoby 2015, Fagerö 2016, Hertsby 2017, Danielsbacka 2019, Stor-Massby och Söderkulla tegelbruks område 2019, Nickby gårds område 2020 och 2021 samt Tallmo 2025.

¹⁰⁴ Seppälä 2006.

¹⁰⁵ Kulturmiljöns tjänsteportal, Museiverket

¹⁰⁶ Kulturmiljöns tjänsteportal, Museiverket

¹⁰⁷ Koivisto 2007; Suhonen 2007.

Historiska vägar

Genom Sibbo går den så kallade Gamla Kungsvägen eller Stora Strandvägen, som var en historisk landsväg som ledde från Åbo till Viborg. Vägförbindelsen bildades i mitten av 1300-talet. Vägen fungerade som postväg från Bergen i Norge via Oslo, Stockholm, Mariehamn, Åbo och Södra Finland till Viborg, och senare även till S:t Petersburg. För Sibbos del går den idag osammanhängande vägsträckningen från Kungsbacka i Vanda till Sibbo, där den slingrar sig i statistikområdena Myras, Kyrkoby, Nickby, Ollkärr och Savijärvi. Från Savijärvi fortsätter Kungsvägen mot Borgå. I Sibbo finns bland annat Sibbo medeltida kyrka längs vägen.¹⁰⁸

Störnings- och riskfaktorer i miljön

De största störnings- eller riskfaktorerna för miljön i Sibbo är¹⁰⁹:

1) trafikleder (bl.a. Borgåleden, Oljevägen, Sköldviksbanan/industrispåren, vilka innebär utsläpp, transporter av farliga ämnen och olycksrisker. I skärgården kan oljeolyckor medföra risker.

2) industri- och produktionsanläggningar, speciellt Sköldvik raffinaderi och SEVESO-zonen i anknytning till det. Uppdaterad utredning om hur risken för storolyckor i Sköldvik ska beaktas i planeringen av markanvändningen, 2018.¹¹⁰ Andra kemikalieobjekt som står under Tukes tillsyn och för vilka en konsultzon har fastställts är Gasums LNG/LCNG-tankstation, AT-tuote Oy, Massby Facility & Services Ltd, Inex Partners Oy:s logistikcentral och Nordkalk Oy Ab.

3) vägtrafikbuller och annan verksamhet som orsakar buller. En utredning om vägtrafikbuller i Sibbo färdigställdes 2006. Utredningen uppdaterades 2010¹¹¹. På banavsnittet Tallmo–Nickby utarbetades en bullerutredning 2010 som grund för planläggningen av områdena. I utredningen definierades de avstånd på vilka nybyggen kan placeras utan bullerbekämpning¹¹². I en del av södra Sibbo (Gumbostrand-Västerskog, Sibbesborg, Eriksnäs) gjordes en bullerutredning inför delgeneralplanerna 2018. Andra bullerutredningar har gjorts bland annat i samband med delgeneralplanerna för Eriksnäs (2011, 2013) och Immersby (2012), detaljplanen för Bastukärr (2012), detaljplanen för Tallmo centrum, södra delen (2017), delgeneralplanen för Norra Paipis (2017), vägprojektet Brobölevägen (2022), detaljplanen för Tallmobågen (2023) samt detaljplanen för Skogsbrinken (2023).

I bullerutredningen år 2006¹¹³ konstaterades att det i Sibbo finns cirka 600 personer som exponeras för buller och i utredningen år 2010¹¹⁴ cirka 1 170 personer som exponeras för buller. Största delen av dem exponeras för buller mellan 55 och 60 decibel och den näst största delen för buller mellan 60 och 65 decibel. Antalet personer som exponeras för högre buller än detta är litet.¹¹⁵ I förhållande till invånarantalet i hela kommunen är antalet personer som exponeras för buller litet och befolkningsandelen motsvarar den genomsnittliga andelen personer som exponeras för buller i kommuner av samma storlek.¹¹⁶ I båda utredningarna uppskattades antalet personer som utsätts för buller i framtiden öka i och med den ökade fordonstrafiken fram till prognosåren 2030 och 2025 med 200–396 invånare. Den strukturella bullerbekämpningen ansågs i Sibbo i huvudsak vara svår att

¹⁰⁸ Stora Strandvägen, Byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY.

¹⁰⁹ Generalplan för Sibbo 2025, generalplanebeskrivning 2008.

¹¹⁰ Raivio et al. 2018.

¹¹¹ Tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹² Kankare 2010.

¹¹³ Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanebeskrivning 2008.

¹¹⁴ Tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹⁵ Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanebeskrivning 2008; Tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹⁶ Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanebeskrivning 2008.

genomföra till rimliga kostnader, eftersom de som exponeras för buller bor utspridda på olika håll i kommunen. Som alternativ till bullerbekämpning föreslogs tysta beläggningar och lägre körhastigheter¹¹⁷. De största bullerkällorna är enligt 2010 års utredning de trafikmässigt mest betydande vägarna Lahtis motorväg, Borgåleden, Lahtisvägen, Nya Borgåvägen, Nickbyvägen och Kervovägen-Oljevägen. Bullernivåerna överskrider främst på gårdsområden, men i vissa enstaka fall även inomhus då ljudisoleringen av byggnadernas fasader är dålig.¹¹⁸ I Tallmoområde förekommer flygbuller, som dock inte är så kraftigt att det på de undersökta områdena skulle ha begränsat bostadsbyggandet¹¹⁹.

I Sibbo orsakas buller även av verksamheten på skjutbanan. Banan har dock en ganska omfattande skyddszon och banan ligger i ett nästan obebott område, varför de bullerkonsekvenser som skjutbanan orsakar är ringa.

Om de centrala målen och verktygen för bullerbekämpning föreskrivs i miljöskyddslagen (527/2014) och miljöskyddsförordningen (713/2014). Statsrådet har också utfärdat flera beslut om bullerbekämpning i anslutning till riktvärden för bullernivå, riktvärden för bullernivå från skjutbanor, bullerutsläpp från anordningar som drivs utomhus, bullerutredningar och handlingsplaner för bullerbekämpning, buller utomhus från vindkraftverk, miljöskydd vid stembrott, annan stembrytning och stembrossar, miljöskyddskrav på asfaltstationer, byggnaders ljudmiljö samt buller från tunga vapen och sprängningar. Dessutom ingår bestämmelser som tangerar bullerbekämpning i åtminstone 13 andra lagar.¹²⁰ Buller hör till de utsläpp som avses i 5 § i miljöskyddslagen och som kan orsaka förorening av miljön och på vilka de allmänna principerna i 2 kap. i miljöskyddslagen ska tillämpas.

4) vibration som orsakas av väg- och spårtrafik samt stembrytning. På banavsnittet Tallmo–Nickby i Sibbo har man år 2010 granskat de vibrationer som spårtrafiken orsakar. I Bastukärrsområdet har vibrationskonsekvenserna av stembrottsverksamheten bedömts år 2016. För detaljplanen för Tallmo centrum, södra delen gjordes en vibrationsutredning 2016.¹²¹ I Nickbyområdet granskades 2019 de vibrationer som spårtrafiken orsakar. Vibrationer och stembuller begränsar enligt 2019 års utredning inte nämnvärt planläggningen av bostadsbyggandet i granskningsområdet i Nickby.¹²²

Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO)¹²³ utfärdades i Helsingfors 14.12.2017 och de reviderade målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Genom beslutet ersattes det beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen som statsrådet hade utfärdat 30.11.2000 och reviderat 13.11.2008.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen fastställer ramvillkor för den generalplanemässiga planeringen. Enligt lagen om områdesanvändning (132/1999, namnet ändrat från markanvändnings- och bygglagen 1.1.2025) ska de riksomfattande målen för

¹¹⁷ Tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹⁸ Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanebeskrivning 2008.

¹¹⁹ Hosiokangas 2017.

¹²⁰ Bullerbekämpningslagstiftningen, Miljöministeriet.

¹²¹ Laivoranta 2016.

¹²² Laivoranta & Kankare 2019.

¹²³ Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 2017.

områdesanvändningen beaktas och genomförandet av dem främjas i planeringen av landskapet, i kommunernas planläggning och i statliga myndigheters verksamhet.

Om målens styrande effekt för planeringen av markanvändningen bestäms i lagen om områdesanvändningen (22–24 §). Vid planering på lägre nivå ska de allmänna och särskilda målen i statsrådets beslut beaktas.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt 22 § i lagen om områdesanvändning förmedlas till kommunernas planläggning särskilt genom landskapsplanens styrande effekt. Många av målen, såsom målen för livsmiljöns kvalitet, är sådana att de också ska beaktas direkt i kommunplanläggningen och i synnerhet i generalplanerna.

De fem temahelheterna i de riksomfattande målen för områdesanvändningen är följande:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Alla dessa temahelheter har koppling till utarbetandet av generalplaner.

Landskapsplan

I Nyland finns det flera gällande landskapsplaner som tillsammans utgör en helhet. Helheten Nylandsplanen, landskapsplanen för Östersundom och vindkraftslösningen i den fjärde etapplandskapsplanen är i kraft i områdena kring den planerade kraftledningen.

Den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland har ett stort antal beteckningar om Sibbo kommuns område.

I fråga om naturvård och rekreation har landskapsplanen beteckningar för Sibbo storskogs nationalpark och naturskyddsområden i Sibbo, naturskyddsmässigt värdefulla områden som används av Försvarmakten i Sibbo storskog, Natura 2000-områden, rekreatiomsområden och målområden för rekreatiomsbruk. En del av skogsområdena i Sibbo har beteckningen "Vidsträckt, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydelsefullt för det ekologiska nätverket". I landskapsplanen anvisas dessutom flera behov av grönförbindelse, grundvattenområden och värdefulla geologiska formationer.

Områden med centrumfunktioner i landskapsplanen är Nickby och Söderkulla, som båda omges av en zon för utveckling av tätortsfunktionerna. I Tallmo finns en beteckning för en ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik. Åt Majvikshållet finns en beteckning för ett område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik.

I fråga om spårtrafiken har landskapsplanen en reservering för både Kervo–Nickby-banan och Östbanan. Beteckningen för en förbindelsebana går från Östersundom till Majvik. Mellan Östersundom och Söderkulla har ett behov av trafikförbindelse anvisats. I Tallmo har en reservering för en tunnel anvisats vid Östbanan. Områden för anslutningsparkering har anvisats i Nickby och Söderkulla. Borgåleden har beteckningen för en väg med två körbanor på riksnivå. Dessutom finns det en väg av betydelse på landskapsnivå (Oljevägen–Kervovägen), en riktgivande sträckning för en väg av betydelse på landskapsnivå och vägar av regional betydelse: Nya Borgåvägen, Jokivarsivägen–

Nickbyvägen, Borgnäs vägen samt Rajakulmavägen-Linsvedsvägen. Utanför Sibbo har en basfärd för båttrafik samt färleder anvisats.

Följande områden har betecknats som områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden: Nickby sjukhusområde, Stora Strandvägen, kulturlandskapet i Sibbo ådal, Hindsby, Sibbo kyrkor och sockencentrum, Kalkstrands industriområde samt i skärgården Löparö gård (även kulturlandskapet), rekreationsområdet på Fagerö, sommarvillorna längs Helsingfors ångbåtsleder, Gråskär och Tallören som en del av byggnadsarvet vid färlederna samt Estlotan. En del av västra skärgården, som hör till området med sommarvillor längs Helsingfors ångbåtsleder, och en del av Sibbo ådal har betecknats som betydande kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå. Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal har betecknats som byggda kulturmiljöer av riksintresse.

Övriga beteckningar som i landskapsplanen har anvisats för Sibboområdet: utvecklingsområde för marksubstanshantering, skjutbaneområdet, kraftledningarna och deras riktgivande sträckningar, huvudledning för naturgas, behovet av förbindelse för fjärrvärmeöverföring, skyddszonen i Sköldviks skyddszon samt konsultationszonen i Sköldvik.

MBT-avtalet

Avtalet om markanvändning, boende och trafik mellan Helsingforsregionens 14 kommuner och staten för åren 2020–2031 styr för sin del utvecklingen i Helsingforsregionen. Genom avtalet stärks kommunernas inbördes samarbete och kontinuiteten i den gemensamma planeringen, partnerskapet mellan kommunerna i regionen och staten samt parternas engagemang i de åtgärder som behövs för att utveckla regionen. Genom avtalet emotser parterna långsiktig utveckling och förbereder sig för att trappa upp åtgärder efter behov.

Avtalet omfattar åtgärder som ”skapar förutsättningar för mångsidig bostadsproduktion enligt behoven i regionen samt för samordning av trafiksystemet och trafikinvesteringarna respektive markanvändningen.” Åtgärder syftar till att främja en koldioxidsnål och hållbar samhällsstruktur inklusive ändamålsenliga trafiksystem för att bekämpa klimatförändringen och möjliggöra en smidig vardag, en fungerande arbetsmarknad och ett livskraftigt näringsliv. Målet är också att motverka segregation och bostadslöshet samt bidra till mångfalden i bostadsområdena och ett mångsidigt bostadsbestånd i regionerna.

Avtalsperioden är 12 år och de konkreta åtgärder som läggs fram i avtalet gäller den första fyraårsperioden, om inte annat nämns separat. Åtgärder för de följande perioderna preciseras i kommande MBT-avtal.

För Sibbos del är öppnandet av Kervo–Nickby-banan för persontrafik och de markanvändningsåtgärder som behövs för att möjliggöra detta det centrala i MBT-avtalet. I bilaga 1 till avtalet har området längs banan fastställts som en primär zon för markanvändningen i Sibbo. En annan primär zon för markanvändningen finns längs den planerade spårförbindelsen från Östersundom till södra delarna av Sibbo. För Sibbo har i bilaga 2 till MBT-planen fastställts ett mål för bostadsproduktionen för avtalsperioden 2020–2023 (434 invånare per år) och ett mål för bostadsplanläggningen (157 855 vy-m² per år).

Avtalet om markanvändning, boende och trafik mellan Helsingforsregionens kommuner och staten 2024–2035 innehåller följande skrivelse: ”Som en del av möjligheterna att utöka närtågstrafiken i Helsingforsregionen kan man utreda möjligheterna och förutsättningarna att inleda trafik mellan

Kervo och Nickby i Sibbo. Utifrån resultaten av utredningarna bedöms förutsättningarna för att inleda utarbetandet av en järnvägsplanen.”¹²⁴

Som en del av möjligheterna att utöka närtågstrafiken i Helsingforsregionen kan man utreda möjligheterna och förutsättningarna att inleda trafik mellan Kervo och Nickby i Sibbo. Utifrån resultaten av utredningarna bedöms förutsättningarna för att inleda utarbetandet av järnvägsplanen

Gällande generalplan

Den gällande generalplan, Generalplan för Sibbo 2025, godkändes 15.12.2008 och trädde i kraft 25.1.2012.

Den gällande generalplanen har karaktären av en s.k. strategisk generalplan. I den har markanvändningen anvisats med beteckningar om utvecklingsmål och områdesreserveringar samt kompletterande linje- och objektsbeteckningar. De mest betydande särdragen i miljön har anvisats som delområden.

I generalplanen har man i enlighet med planen strategiska karaktär fokuserat på att visa principerna för utveckling av markanvändningen i Sibbo samt de mest betydande markanvändnings- och miljöhelheterna med tanke på region- och samhällsstrukturen samt de strukturer och nätverk som dessa bildar.

I generalplanen anges de helheter som områdena för tätortsfunktioner bildar i Tallmo-Nickby-zonen i de centrala delarna av Sibbo och i omgivningen kring Söderkulla tätort. Område för tätortsfunktioner finns även i Majvik.

Områdesreserveringarna för tätorts- och centrumfunktioner motsvarar en andel på cirka 31 000 invånares av den fram till år 2025 planerade ökningen på 35 000 invånare. Utöver områdena för tätortsfunktioner har bebyggelse möjliggjorts i byområden, av vilka de mest betydande servicebyarna som ska utvecklas har pekats ut i generalplanen med en byområdesanteckning. I anslutning till områdena för tätortsfunktioner har även servicecentraler anvisats.

I generalplanen är antalet arbetstillfällen 13 000, varav 6 000 har anvisats i TP-områden och återstående 7 000 i C- och A-områden. Generalplanen omfattar nio arbetsplatsområden.

Områdena för tätortsfunktioner är kopplade till trafiknätet, som ska kompletteras. I Nickby-Tallmo har man tänkt utnyttja den befintliga järnvägsförbindelsen, längs vilken stationer har anvisats till både Tallmo och Nickby. Områdena ansluter till Lahtisleden samt till Lahtisvägen nära kommungränsen.

Områdena för tätortsfunktioner i södra Sibbo är kopplade till Borgåleden samt Österleden/Nya Borgåvägen. Dessutom har det anvisats en utvecklingskorridor eller ett behov av förbindelse för kollektivtrafiken, vars genomförande till exempel kan vara en lösning med metro eller tätortståg. I generalplanen finns även en reservering för det tidigare snabba spårtrafiksprojektet, det vill säga HELI-banan.

Samhällsstrukturen disponeras dessutom av ett grönnätverk, av vilket man i generalplanen har anvisat dess mest centrala och betydande omfattande sammanhängande skogsområden samt de behov av grönförbindelser som kopplar dem till varandra.

¹²⁴ Avtal mellan Helsingforsregionens kommuner och staten rörande markanvändning, boende och trafik 2024–2035, 2024.

Den kulturella och miljömässiga ryggraden i samhällsstrukturen enligt generalplanen är Sibbo ådal, som i generalplanen har anvisats med en egen beteckning.

Stora delar av Sibbo har i generalplanen försetts med beteckningen "glesbygdsområde". Dessa är landsbygdsliknande områden som inte är föremål för några särskilda intressen med tanke på utvecklingen av samhällsstrukturen i Sibbo, och där det inte heller är meningen att placera någon betydande ny markanvändning. Bebyggelsen och markanvändningen i dessa områden styrs genom generalplanebestämmelser.

I generalplanen har ett marktäktområde anvisats i de norra delarna av kommunen. Det finns två områden för energiförsörjning. Dessutom tillåter beteckningen för arbetsplatser, industri och lager att ett område jämnas ut genom marktäkt så att det motsvarar de krav som slutanvändningen ställer. Två områden har beteckningen för ett specialområde.

Invånarökningen i generalplanen har inte förverkligats som förväntat; från generalplanens ikraftträdande 2012 till sommaren 2025 har invånarantalet i Sibbo ökat med endast cirka 4 164 invånare, vilket endast motsvarar en andel på cirka 11,9 procent av den tillväxt som prognosticerades/möjliggjordes i generalplanen. Antalet arbetstillfällen har under åren 2012–2023 ökat med 1 674 stycken. Det totala antalet arbetstillfällen i Sibbo år 2023 var 6 920; den gällande generalplanen skulle möjliggöra 6 080 fler.

Den nya generalplanen för Sibbo 2050 upphäver den gällande generalplanen för Sibbo 2025 som omfattar hela kommunen. Generalplanen har utarbetats för hela kommunen. Generalplanen åsidosätter inga hela delgeneralplaner utan delgeneralplanerna förblir i kraft. Generalplanen upphäver delgeneralplanen för Box bytätort i och omkring Box arbetsplatsområde. Generalplanens byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt -bestämmelse upphäver gällande delgeneralplanens byggnadsvård-bestämmelser. Värdefull kulturmiljö och/eller värdefullt kulturlandskap -beteckningen i generalplanen kompletterar motsvarande beteckningar i delgeneralplanerna. Dessutom har andra nya rutt- och egenskapsbeteckningar anvisats i delgeneralplaneområdena för att gestalta helheten. Dessa beteckningar har emellertid inga rättsverkningar och upphäver inga delar av lösningarna i delgeneralplanerna. Generalplaner som tagits fram med en annan teknik beskrivs på kartan med anpassade, informativa beteckningar som inte har rättsverkningar när delgeneralplanerna är i kraft.

Delgeneralplaner

I Sibbo finns sex gällande delgeneralplaner: Kringelmalm (i kraft 19.9.2012), skärgården och kusten (i kraft 20.2.2014), Box bytätort (i kraft 3.4.2014), Borgby (i kraft 30.10.2014), Tallmo (i kraft 8.3.2017), Immersby (i kraft 23.5.2019).

I delgeneralplaneområdet för Kringelmalm har invånarantalet minskat med 20 invånare under planens giltighetstid (åren 2012–2023). I delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten (2014–2023) har invånarantalet minskat med 26 invånare och i delgeneralplaneområdet för Box bytätort (2014–2023) har det ökat med 4 invånare. I Borgby delgeneralplaneområde (2014–2023) har invånarantalet ökat med 31 invånare, i Tallmo delgeneralplaneområde (2017–2023) har det minskat med 92 invånare och i Immersby delgeneralplaneområde (2019–2023) har invånarantalet ökat med 14 invånare. Sammanlagt har under delgeneralplanernas giltighetstid antalet invånare i delgeneralplaneområdena minskat med 89 personer.¹²⁵ Delgeneralplanen för Tallmo tillåter ytterligare cirka 12 287 invånare, delgeneralplanen för Borgby 466 invånare, delgeneralplanen för Immersby 385 invånare och

¹²⁵ Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, Tilastokeskus, 2024.

delgeneralplanen för Box bytätort 275 invånare. Delgeneralplanen för skärgården och kusten tillät cirka 150 nya invånare när den stod klar, men sedan dess har invånarantalet minskat trots de byggnationer som genomförts i delgeneralplaneområdet.

Delgeneralplanen för Norra Paipis (anhängig 2013) godkändes av Sibbo kommunfullmäktige 8.3.2024, men besvär har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol och planen har inte vunnit laga kraft. Förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär med sitt beslut den 21 juli 2025. Fortsatta besvär har inlämnats till Högsta förvaltningsdomstolen.

I september 2025 var ett delgeneralplaneprojekt på gång i Sibbo: Gumbostrand-Västerskog-Hitå (anhängig 2018).¹²⁶

De gällande delgeneralplanerna har alla trätt i kraft efter den nuvarande generalplanen (åren 2012–2019) och är rätt så aktuella. Gällande delgeneralplaner och nya delgeneralplaner som eventuellt träder i kraft innan den nya generalplanen vunnit laga kraft kommer att fortsättningsvis vara i kraft. Generalplaner som tagits fram med en annan teknik beskrivs på kartan med anpassade, informativa beteckningar som inte har rättsverkningar när delgeneralplanerna är i kraft.

Delgeneralplaner som träder i kraft efter att den nya generalplanen trätt i kraft åsidosätter den nya generalplanen för det aktuella delgeneralplaneområdets del.

Planstommar

En planstomme har utarbetats i Nickby och godkändes av kommunstyrelsen 11.4.2022 som grund för den fortsatta planeringen. En planstomme är inte en plan med rättsverkningar som avses i lagen om områdesanvändning.

År 2025 bereddes en planstomme för Söderkulla. Planstommen har inte ännu godkänts. En planstomme är inte en plan med rättsverkningar som avses i lagen om områdesanvändning.

Detaljplaner

År 2025 var ett stort antal detaljplaner under beredning i Sibbo. De detaljplanerade områdena finns främst i kommuncentrumen, dvs. Nickby (Nickby centrum, Östanåparken, Nickby gård, Hertsby, Mårtensby), i Söderkulla-Massby samt i Tallmo och Tallmonejden. Detaljplaner är i kraft även på andra håll i kommunen: Savijärvi, Majvik, Träskby-Spjutsund, Box, Hangelby och Eriksnäs. På havsstränderna och i skärgården finns ett antal gällande stranddetaljplaner.

I september 2025 var ett flertal detaljplaneprojekt på gång i Sibbo. I Tallmo bereddes detaljplanerna för södra delen av Tallmo centrum och Tallmobågen.

I Nickbyområdet pågick utarbetandet av följande detaljplaner: östra sidan av Dalkärrsvägen, fas 1 och 2 och Nickby stationsnejd. I kyrkobyns statistikområde bereddes detaljplanerna Bastukärr II och 5.

I Söderkulla pågick två detaljplaneprojekt: Söderkulla centrum och Lärdomsvägen. I Söderkullaområdet bereddes detaljplanerna för Hangelby arbetsplatsområde I, Massby I Danielsbacka, Joensuu gård, Eriksnäs II och Söderkulla räddningsstation.

¹²⁶ Generalplaner som trätt i kraft, Sibbo kommun; Anhängiga generalplaner, Sibbo kommun.

I Kito-Löparö var ändring II av stranddetaljplanen för Krokholmen under beredning.¹²⁷

Generalplanen styr detaljplaneringen. Den gällande generalplanen har styrt och även den nya generalplanen styr för sin del markanvändningen i de områden där det inte finns någon detaljplan.

Kommunens vision

Sibbo kommuns strategi¹²⁸ för åren 2022–2025 har formulerats enligt följande:

”Sibbo – Finlands mest eftertraktade.

Sibbo är en grön oas intill huvudstadsregionen, som erbjuder en boende- och fritidsmiljö som skapar samhörighet och tryggar förutsättningar för framgångsrikt företagande.

Invånarna och företagarna i Sibbo är aktiva och initiativrika människor som mår bra och åstadkommer saker tillsammans-

GENERALPLANENS MÅL

Målen baserar sig på en workshop för beslutsfattarna, material från kommuninvånar- och förvaltningsenkäterna, kommunstrategin samt landskapsplanen 2050, de riksomfattande målen för markanvändningen och lagstiftningen som reglerar samhällsutvecklingen. Målen sammanfaller för närvarande för åren 2035 och 2050, men det är möjligt att uppdatera målen längre fram om det är nödvändigt. Målet för generalplanen godkändes genom Sibbo kommunstyrelsens beslut 27.3.2023 § 117.

Sibbo växer på ett hållbart och resursklokt sätt

- Generalplanen möjliggör en kontrollerad befolkningstillväxt i kommunen och en naturlig stegvis utveckling av områdena.
- Generalplanen tar hänsyn till målen för begränsning av klimatförändringen och för hållbar tillväxt, till exempel genom nödvändiga områdesreserveringar.
- I regel styrs tillväxten med stöd av den befintliga strukturen, som bygger på de nationella markanvändningsmålen och riktlinjerna i den lagakraftvunna landskapsplanen för Nyland
- Generalplanen tar hänsyn till den befintliga natur- och kulturmiljön.
- Sibbo är en välmående, gemenskapsorienterad och naturnära del av Helsingfors metropolområde.

Sibbo erbjuder mångsidiga och högklassiga boendemöjligheter för människor i olika åldrar, för olika livssituationer och -stilar, både i tätorterna och byarna

- Ett högklassigt utbud av boendeformer möjliggörs tack vare tjänster och trafikförbindelser.

¹²⁷ Sipoo WebGis.

¹²⁸ Strategi Sibbo 2022–2025.

- Att bo i Sibbo baserar sig på en miljö med stark social gemenskap, resursklokhets och hänsyn till natur- och kulturarvet.
- Alla boendeantern i Sibbo erbjuder lugnt och naturnära boende nära tjänster och goda förbindelser.
- Generalplanen gör det möjligt att öka befolkningen i byarna och bibehålla byarnas livskraft genom att främja möjligheterna att bygga.

Grönområdena och naturmiljön är det viktigaste kapitalet i utvecklingen av områdena i Sibbo

- Grönstrukturen utvecklas som en del av kollager och kolsänkor och för att stödja bekämpningen av förlusten av biologisk mångfald.
- Som ett led i utvecklingen av tätorterna och boendemiljöerna tryggas och förbättras rekreations- och friluftsnätets tillgänglighet, kontinuitet och täckning.
- De naturområden man vill bevara så intakta som möjligt definieras.
- Vid utvecklingen av grön- och rekreationsområden beaktas viktiga natur- och landskapsvärden och bevarandet av dem främjas.
- Tillgängligheten till havsstränderna, skärgården och rekreationsområdena förbättras och funktionerna där förbättras.

Sibbos särdrag och styrkor utnyttjas och stärks

- De naturliga styrkorna och särdragen hos de områden som utvecklas i planeringslösningarna för markanvändningen utnyttjas och betonas.
- Planeringen av markanvändningen stöder och skapar förutsättningar för bildandet av regionala identiteter och för social gemenskap.
- Småskaligheten i tätorterna i Sibbo och de övriga områdenas landsbygdskaraktär, liksom skärgårdens unika karaktär, ses som en resurs
- Tätorterna profileras genom generalplaneringen.
- Viktiga natur- och miljövärden beaktas och bevarandet av dem främjas.

Sibbos trafiksystem och -nätverk utvecklas så att det är säkert och funktionellt och kan möta framtidens behov

- Säkerheten och funktionaliteten hos trafiknätet i Sibbo förbättras genom att utveckla väg- och gatunätet och även gång- och cykelnätet
- Trafikförbindelserna stärks och främjas även regionalt, även i riktning österut, särskilt till Borgå
- Anordnandet av effektiv och funktionell kollektivtrafik och smidiga resekedjor stöds genom markanvändnings- och trafiklösningar

- Spårtrafiken på KeNi-banan och förbindelserna mellan Sibbo och banlösningen i östra Helsingfors främjas
- De hamnar och andra servicepunkter för trafik som ska utvecklas vid kusten och på öarna definieras
- Sibbo stärker verksamhetsförutsättningarna för näringsgrenar, tjänster och turism
- Utbudet av företagstomter på lämpliga platser utökas både kvantitativt och kvalitativt.
- De offentliga och kommersiella tjänsternas tillräcklighet och tillgänglighet säkerställs.
- Verksamhetsförutsättningarna för näringsgrenar som är förenliga med hållbar tillväxt stärks.
- Befintlig turism och rekreationsmöjligheter utnyttjas och utvecklas bättre.

Generalplaneringen i Sibbo är öppen, samverkande och i linje med tiden

- Generalplanen utarbetas i aktiv samverkan med parter och övriga intressentgrupper
- Generalplaneringen bygger på en fortlöpande och iterativ process där planeringslösningen utvecklas utifrån en omfattande konsekvensbedömning
- De olika parterna informeras om generalplanarbetet och hur det framskrider i så stor utsträckning som möjligt.

STRUKTURMODELLSYNTES

I strukturmodellssyntesen presenteras på en översiktlig och åskådlig karta en vision om Sibbo år 2050: bland annat prioriteringarna för framtidens boende, service och arbetsplatser samt utvecklingsbehoven inom mobilitet och rekreation. En strukturmodell är en områdesvis syn på den framtida strukturen på en strategisk nivå. Strukturmodellen förenar kommunens olika utvecklingsplaner och strategier och styr därmed utarbetandet av generalplanen.

Strukturmodellkartan omfattar tre tätorter med mångsidiga funktioner (boende, service, företagsverksamhet m.m.), sju objekt i det levande bynätverket samt nio insatsområden för utveckling av industriella näringar. Tätorter med mångsidiga funktioner är Nickby, Söderkulla och Tallmo. Objekt i det levande bynätverket är Norra Paipis, Södra Paipis, Borgby, Myras–Vimpelboda, Box, Västerskog-Majvik och Träskby. Av de föregående har Västerskog-Majvik presenterats som en större tätort än de övriga. Prioriteringarna i utvecklingen av de industriella näringarna ligger vid Rajakulmavägen, Lönnbacka, Bastukärr, sydost om Nickby, Stormossa vid Oljevägen, Myras, Box, Kallbäck och Kalkstrand. Det är tänkt att en del av de befintliga arbetsplatsområdena ska utvidgas.

Även kollektivtrafikens huvudförbindelser, övriga kollektivtrafikförbindelser, KeNi-banan, Östersunds spårväg, cykeltrafikens huvudförbindelser och Östra banans riktgivande sträckning har åskådliggjorts. På kartan visas även prioriteringar inom natur och rekreation/stora skogsområden, behov av grönförbindelse, vattendrags-/rekreationsförbindelser som ska utvecklas, hamnområden och insatsområden för rekreation/service vid vattendrag samt andra rekreationsobjekt i den byggda miljön.

Strukturmodellen omfattar tre temakartor: 1) hållbart boende och mångsidiga näringsgrenar, 2) smidiga färdvägar och välfungerande förbindelser 3) blågrönt nätverk, naturförbindelser och rekreation. På kartorna presenteras utvecklingsmålen mer ingående för varje tema.

I strukturmodellen presenteras dessutom en med modellen förenlig, målinriktad befolkningsutveckling fram till 2050 samt en konsekvensanalys för de åtta faktorer som påverkar kommunens utveckling. Kommunens tillväxtmål och befolkningsökningen som blir möjlig i den nya generalplanen kommer att preciseras i samband med utarbetandet av generalplanen. I strukturmodellsyntesen har kommunens befolkningstillväxt fram till 2050 fastställts till 17 000 invånare, varav cirka 5 300 invånare skulle riktas till Nickby, 4 300 invånare till Söderkulla, 3 800 invånare till Tallmo och 3 600 invånare till övriga områden (inkl. delgeneralplaneområdena). Till strukturmodellsyntesen hörde också en klimatkonsekvensbedömning.

GENERALPLANER OCH MOTIVERINGAR TILL DEN

Allmän motivering

Generalplanen grundar sig på ovan nämnda utgångspunkter och kommunfullmäktiges beslut om målen för den. Mållåret för den gällande generalplanen för Sibbo är 2025 och det har därför blivit aktuellt att uppdatera generalplanen. Generalplanen ska uppdaterats för att motsvara den gällande landskapsplanen och med hänsyn till andra förändringar i verksamhetsmiljön som skett efter att den nuvarande generalplanen trädde i kraft. Sådana är bland annat förändringar i lösningarna för det eftersträfvade spårtrafiksystemet och den markanvändning som kopplas till det samt betoning på hållbar mobilitet. Generalplanen har samtidigt också uppdaterats i enlighet med de naturinventeringar som utarbetats för den samt med de uppdaterade kulturmiljö- och byggnadsarvsinventeringarna. Tryggandet av tillräckliga arbetsplatsområden har också ansetts viktigt.

Generalplanen har utarbetats för hela kommunen. Generalplanen är en plan med rättsverkningar. Generalplanen åsidosätter inga hela delgeneralplaner utan delgeneralplanerna förblir i kraft. Generalplanen upphäver delgeneralplanen för Box bytätort i och omkring Box arbetsplatsområde. Generalplanens byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt -bestämmelse upphäver gällande delgeneralplanens byggnadsvård-bestämmelser. Värdefull kulturmiljö och/eller värdefullt kulturlandskap -beteckningen i generalplanen kompletterar motsvarande beteckningar i delgeneralplanerna. Dessutom har andra nya rutt- och egenskapsbeteckningar anvisats i delgeneralplaneområdena för att gestalta helheten. Dessa beteckningar har emellertid inga rättsverkningar och upphäver inga delar av lösningarna i delgeneralplanerna. Generalplaner som tagits fram med en annan teknik beskrivs på kartan med anpassade, informativa beteckningar som inte har rättsverkningar när delgeneralplanerna är i kraft. I förhållande till den gällande generalplanen har kartbeteckningar (t.ex. för byområden och arbetsplatsområden) i den nya generalplanen i fråga om delgeneralplaneområden uppdaterats så att de överensstämmer med delgeneralplanerna och de uppdaterade detaljplanerna. Avsikten är att de generalplanemässiga frågorna i Norra Paipis samt Gumbostrand-Västerskog-Hitå ska lösas på en mer detaljerad nivå i de delgeneralplaner som är under beredning.

Allmän beskrivning och viktiga ändringar jämfört med den gällande generalplanen

Generalplanen är en uppdatering av den gällande generalplanen. Generalplanen har också utarbetats som en webbaserad plan där man utnyttjat och tillämpat innehåll i ett geodatapaket för generalplaner från Träskända stad. Fördelen med en webbaserad generalplan är ett användargränssnitt där det är möjligt att bestämma antalet kartlager som visas på generalplanekartan enligt det aktuella behovet. Planeringslösningen presenteras på fyra kartor¹²⁹ med rättsverkan samt i en bilaga med generalplaneanteckningar och -bestämmelser. Generalplanekartorna benämns enligt de teman som de behandlar:

1. Markanvändning, mobilitet och samhällsteknisk försörjning
2. Rekreation och naturvärden
3. Kulturmiljön

På karta nr 1 har områdets huvudsakliga användningsändamål presenterats. På de andra kartorna har parallella beteckningar som kompletterar det huvudsakliga användningsändamålet angetts. Den viktigaste orsaken till att planen presenteras på flera kartor är att den förtydligar tolkningen av planbeteckningarna, eftersom beteckningarna skiljer sig bättre från varandra. Alla tre kartorna kan ses samtidigt på en kartsammanställning utan rättsverkan, som även kan användas som generalplaneutdrag.

Planen är uppgjord i skala 1:45 000, vilket bör beaktas vid tolkningen av planen, även om det elektroniska materialet gör det möjligt att zooma in den kraftigt. På generalplanens baskarta kan man se höjdkurvorna och byggnadsbeståndet. Av presentationstekniska skäl är generalplanekartan avskuren i södra delen av Sibbo, vid det ställe där det inte finns några öar söderut.

De ändringar som gjorts i generalplanen är av tämligen måttlig skala. I den nya generalplanen har områdena för centrumfunktioner och tätortsfunktioner i huvudsak bibehållits oförändrade, liksom de flesta byområden och glesbygdsområden. Området för tätortsfunktioner har utvidgats i Majvik-, Västerskog- och Bergkulla-områdena i enlighet med landskapsplanen, och minskats i Hitå längs Borgåleden, där det delvis har ändrats och försetts med beteckningen för en by. Även i Antbacka har området för tätortsfunktioner ändrats till ett byområde. Det finns även vissa regionala förändringar för områdena för centrum- och tätortsfunktioner i Söderkulla och Nickby. Båda också har de mest betydande områdena för närrekreation anvisats. Närrekreationområden i Majviksområdet kommer att anvisas under förslagsskedet. I Hitå, Eriksnäs och Savijärvi har områden anvisats med beteckningen Näringsområde med öppet landskap. I Hitå och Eriksnäs har områden anvisats med beteckningen Vidsträckta, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och viktigt för det ekologiska nätverket. Den senare beteckningen förekommer också på Löparö, som i delgeneralplanen för skärgården och kusten har betecknats som ett utredningsområde. Bestämmelserna för flera planbeteckningar har preciserats. Av arbetsplatsområdena har utvidgningszoner anvisats för Bastukärr, Stormossa längs Oljevägen och Box. Antalet arbetsplatsområden har utökats med tre, då ett nytt arbetsplatsområde har placerats sydost om Nickby i enlighet med Nickby planstomme, ett nytt arbetsplatsområde vid Borgåleden i Västerskogsområdet och ett nytt arbetsplatsområde vid Jokivarsivägen i Svartböleområdet. Det arbetsplatsområde som i strukturmodellsyntesen hade förlagts till Myras har tagits bort i utkastskedet av generalplanen på grund av den betydande översvämningsskansen. I området finns dessutom bebyggelse samt en del av sträckningen för Stora Strandvägen, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse. Planbestämmelserna för arbetsplatsområdena har förtydligats för att möjliggöra

¹²⁹ Jfr Träskända generalplan 2050, 2021.

utvecklingen av affärs- och serviceverksamheten. Den planerade snabbspårvägen från Östra centrum via Östersundom till Sibbo kräver noggrannare planering i Majviksområdet och ett bindande byggbeslut om snabbspårvägen för att förtäta området. Planbeteckningar har utarbetats för utredningsområdet i Eriksnäs i gällande generalplan, områden som saknat beteckningar i i Hitå och Majvik, den del av Löparö som i delgeneralplanen för skärgården och kusten betecknats som utredningsområde och den tidigare icke generalplanerade Granö och Käringsholmen. Områdena för energiförsörjningen har uppdaterats. Områdesgränserna för specialområden har setts över. Marktäktsområdet har dragits längre bort från gränsen till Borgnäs kommun. Planbeteckningar för många områden kommer att förfinas allt eftersom utredningarna slutförs under förslagsskedet.

I fråga om dimensionering har kvarterseffektiviteten i områden för centrumfunktioner fastställts till ”typiskt över 0,6”, i områden för tätortsfunktioner ”typiskt mellan 0,3 och 0,7” och i byområden ”i huvudsak under 0,1”.

Beteckningarna för utvecklingskorridor/behov av förbindelse för kollektivtrafiken har ändrats så att de är förenliga med den nya landskapsplanen. Reserveringen för Heli-banan har i enlighet med landskapsplanen tagits bort och reserveringen för Östbanan har lagts till i planen. Beteckningarna för nya vägar och sträckningar samt för behov av förbindelse för vägtrafiken har uppdaterats för att motsvara nuläget, där en del av de vägförbindelser som har anvisats i den gällande generalplanen redan har genomförts. Dessutom har för båda beteckningarnas del tagits bort vägar som inte längre behöver byggas. Några nya behov av förbindelse för vägtrafiken har anvisats på kartan.

Behovet av grönområden har uppdaterats i enlighet med landskapsplanen, delgeneralplanerna, strukturmodellsyntesen och naturinventeringen¹³⁰. Även beteckningarna för behov av grönförbindelse i grannkommunernas generalplaner har beaktats. Kartan över naturvärden (Naturaområden, naturskyddsområden) har uppdaterats med hjälp av färskt geodatamaterial. Skyddsområdesbeteckningarna i landskapsplanen har också tagits i beaktande. Den naturinventering som gjorts inför generalplanen har beaktats vid utarbetandet av planbeteckningarna. Andersböle transformatorstation planeras att byggas ut i framtiden och i delgeneralplaneutkastet anvisas en ny kompletterande grönförbindelse, vid sidan av den redan försvagade grönförbindelsen. Den nya förbindelsen avviker från den nuvarande grönförbindelsen vid Lillhem och leder till de vidsträckta sammanhängande skogsområdena söder om Savijärvi.

Färskt geografisk information har även utnyttjats för att uppdatera flera andra planbeteckningar, såsom beteckningarna för grundvattenområden, värdefulla geologiska områden och förorenade marker, huvudledning för fjärrvärme och naturgas samt elledningar. På grund av ändrade specifikationer har antalet grundvattenområden minskat. Bakgrundsmaterialet till beteckningen för en värdefull geologisk formation har breddats och omfattar nationellt värdefulla bergsområden, stenbunden mark, vind- och strandavlagringar samt moränformationer.

Omfattningen av de konsultationszoner som fastställts av Tukes är större än i den tidigare generalplanen. Beteckningen för ett specialområde finns längs Oljevägen och vid Metsäpirtti komposteringsanläggning, och beteckningen för ett marktäktsområde finns öster om Estkärr vid gränsen till Borgnäs.

Generalplanebestämmelserna har preciserats i många hänseenden. Vid preciseringen av innehållet i generalplanebestämmelserna har bland annat planbestämmelserna i Vanda generalplan, utkastet till Esbo generalplan¹³¹ samt landskapsplanen använts som hjälp. De allmänna bestämmelserna om

¹³⁰ Yrjölä et al. 2025.

¹³¹ Vanda generalplan 2020, 2023; Esbo generalplan 2060, utkast 2024.

områden utanför detaljplaneområden har delvis slopats och delvis flyttats till olika markanvändningsbeteckningar. Generalplanen har också nya allmänna bestämmelser som gäller hela kommunen.

Generalplaneanteckningarna sammanfaller i huvudsak med den gällande generalplanen. I förhållande till den gällande generalplanen i Sibbo är följande beteckningar om huvudändamål helt nya: näringsområde med öppet landskap, jord- och skogsbruksområde ord- och skogsbruksområde där bosättningen i huvudsak är fritidsbosättning, jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda landskaps- och/eller miljövärden, frilufts- och strövområde samt område för närrekreation. Andra nya beteckningar på generalplanekartan: stationsnejd som förtätas, område för turismtjänster, behov av förbindelse för rekreation och friluftsliv, naturminnesmärke, farled, basfarled för båttrafik, område för anslutningsparkering, huvudstråk för cykling, huvudstråk för cykling - ny förbindelse, vatten- och rekreationsled enligt strukturmodellsyntesen samt behov av förbindelse för överföring av fjärrvärme. Nya huvudcykelstråk¹³² har anvisats mellan Sibbo och grannkommunerna, mellan centrumen i Sibbo centrum, till vissa arbetsplatsområden samt mellan Sibbo byområden och centrum.

Beteckningarna för kulturmiljöer har blivit mångsidigare. Exempel på nya beteckningar är värdefull kulturmiljö och/eller landskap, byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt, kulturmiljö av intresse på landskapsnivå och regional nivå samt kulturmiljö av riksintresse. Som material har man utnyttjat geodatamaterial om viktiga kulturmiljöer på landskapsnivå och byggda kulturmiljöer av riksintresse. Beteckningen för värdefull vårdbiotop är också en ny beteckning som hänför sig till vårdbiotoperna i Nyland.

Beteckningen för ett landskapsmässigt värdefullt område har i generalplanen ersatts av beteckningen för en värdefull kulturmiljö och/eller ett värdefullt kulturlandskap, och gränserna för beteckningen har ändrats jämfört med den gällande generalplanen eftersom en del av beteckningens innehåll har underordnats andra ovan nämnda beteckningar och anpassats efter den uppdaterade inventeringen av byggnadsmiljö och kulturarv. Beteckningen omfattar tre känslighetsklasser där objekt i den första klassen har den största förändringskänsligheten.

Även fornlämningsbeteckningarna har uppdaterats utifrån färskt geodatamaterial; beteckningarna är härfter forminnesobjekt, forminnesområde och skyddsområde. Objekt som bekräftats som arkeologiska objekt av riksintresse (så kallade VARK-områden) har lagts fram med en egen beteckning.

Genom generalplanen skyddas också de värdefullaste byggnadsobjekten som identifierats i kulturmiljö- och byggnadsarvsinventeringen och vars skydd Borgå museum har godkänt. Byggnader som ska skyddas har markerats på generalplanekartan. Skyddsbestämmelsen är rimlig för markägarna¹³³.

När utkastet till generalplan utarbetades pågick i Sibbo samtidigt bland annat olika kraftledningsprojekt samt planeringen av Östbanan. Sträckningarna för dessa har tills vidare inte fastställts. I förslagsskedet görs dessutom flera utredningar och därför kommer många beteckningar att preciseras senare.

¹³² Huvudstråken för cykling har fastställts år 2024 i Sibbos granskning av målcykelnätet, som är en del av arbetet med att uppdatera programmet för främjande av gång och cykling.

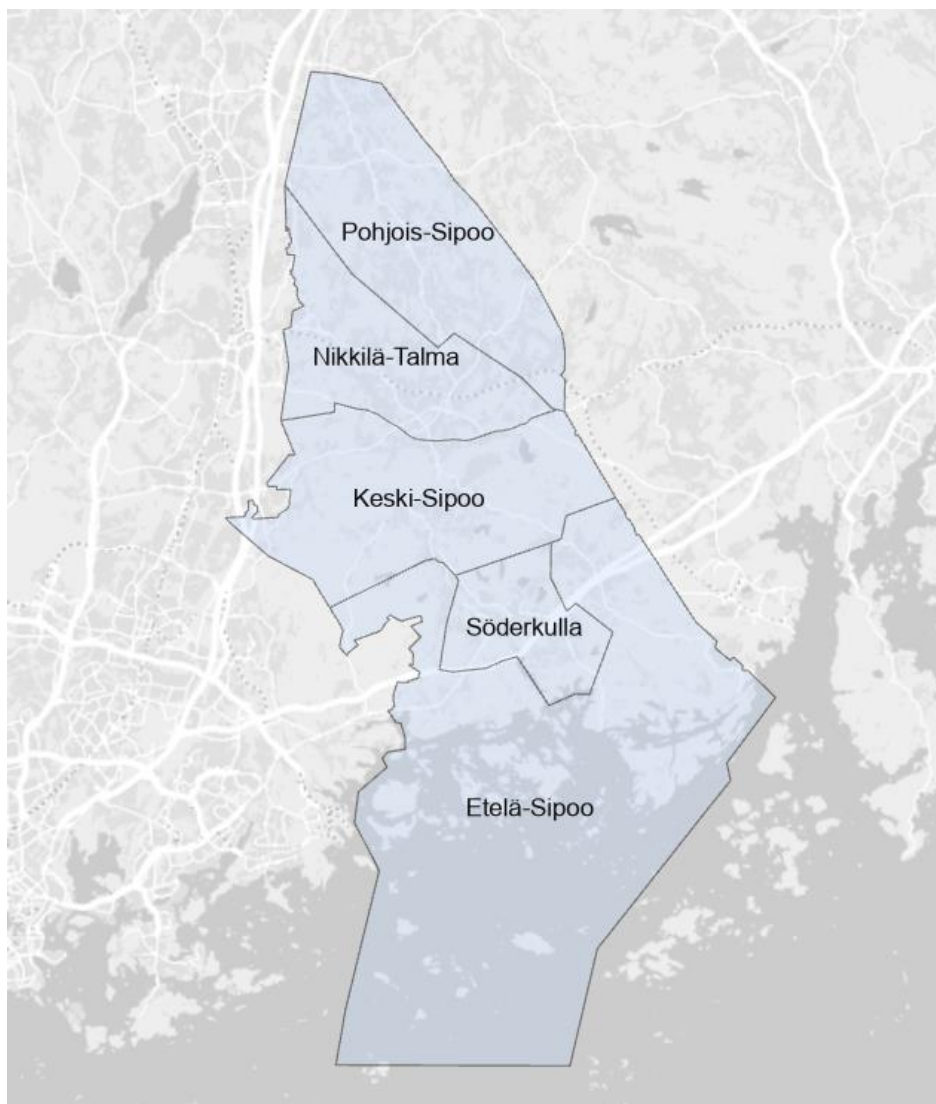
¹³³ En skyddsbestämmelse kan anses rimlig, då ägaren kan använda den skyddade byggnaden på sedvanligt sätt eller på ett sätt som medför skäligen nytta. De åtgärder som krävs i planen kan jämföras med åtgärder som orsakas av underhållsskyldighet enligt bygglagen eller annars av sedvanligt underhåll av byggnaden. (11 § i byggnadsskyddslagen).

BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER I GENERALPLANEN

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i en separat bilaga. Generalplanens framställningssätt har valts så att det så bra som möjligt ska uttrycka generalplanens strategiska karaktär, principerna för markanvändningen och planens styrande effekt för den mer detaljerade planeringen. Därför finns det relativt få beteckningar i förhållande till områdets storlek och beteckningarna har anvisats i stora drag. Beteckningarna är förknippade med planerings-, bygg- och skyddsbestämmelser.

En del av de beteckningar som visas på kartan baserar sig på information som produceras eller lämnas av andra myndigheter eller samarbetspartner. Dessa uppgifter kan ändras eller preciseras under generalplanens giltighetstid, så aktuell information bör utnyttjas i den fortsatta planeringen. Det ska finnas tillräckliga motiveringar för att ändra de gränser eller egenskaper som fastställts i generalplanen. Vid den fortsatta planeringen kommer beteckningarnas lägen och innehåll att preciseras. Det är dock viktigt att följa principerna för en generalplan. Detaljplaneringen kan föregås av en delgeneralplan eller en planstomme.

I figuren nedan har generalplaneområdet för åskådlighetens skull indelats i fem delområden och för varje delområde ges en beskrivning. Delområdesindelningen följer delområdena i kommunens befolkningsprognos med vissa avvikelser: Nickby och Tallmo har slagits samman, likaså Majvik och Södra Sibbo. Norra och Mellersta Sibbo har skilts åt. Områdesindelningen visas i figur 1.



Figur 1. Områdesindelning för presentation av olika delområden i kommunen. Skala 1:300 000. Bakgrundskarta: Esri Finland/Lantmäteriverket.

Område 1. Norra Sibbo

Området omfattar byområdena i Norra Paipis, Södra Paipis och Borgby samt ett arbetsplatsområde. Området är till stor del glest bebyggt och det finns stora sammanhängande skogsområden. I Borgby gäller en egen delgeneralplan som förblir i kraft och området utvecklas därefter. För Norra Paipis håller en delgeneralplan på att utarbetas. Norra Paipisområdet utvecklas utifrån generalplanen tills delgeneralplanen har vunnit laga kraft. För området har inga större ändringar föreslagits i den nya generalplanen. Marktäktsområdet har dragits ett stycke längre bort från kommungränsen till Borgnäs. Gränserna för byområdena i den gällande generalplanen har justerats i enlighet med delgeneralplanerna. Reserveringen för Östbanan går delvis genom området.

Område 2. Nickby-Tallmo

Inom området ligger järnvägen samt två av kommunens centralorter (Nickby och Tallmo) med tillhörande tätortsområden. Nickby och Tallmo utvecklas med stöd av KeNi-banan. Det finns två stationer samt en reservering för en station i Mårtensby. Reserveringen för Östbanan går delvis genom

området. Dessutom finns det byar i området, bland annat Kotimäki och Hertsby. En del av Bastukärrs arbetsplatsområde ligger inom området. Lönnbacka arbetsplatsområde ligger mellan Nickby och Tallmo. I Nickbyområdet finns två mindre arbetsplatsområden, varav det ena är nytt. Det finns ett nytt arbetsplatsområde längs Jokivarsivägen. En beteckning för näringsområde med öppet landskap har placerats i Savijärvi. I Nickby finns en beteckning för område för turismtjänster i omgivningen kring Jordbruksmuseet. I Tallmo gäller en egen delgeneralplan som förblir i kraft och området detaljplaneras utifrån den. I Tallmo, har avgränsningen av området för centrumfunktioner ändrats för att överensstämja med delgeneralplanen. För områden i Tallmo som saknar beteckning i den gällande generalplanen har beteckningen för glesbygd lagts till i den nya generalplanen. Avgränsningen av Lönnbacka arbetsplatsområde har preciserats i enlighet med detaljplanen och området för energiförsörjning söder om Oljevägen har försetts med punktbeteckning. I Tallmo finns beteckningar för område för turismtjänster samt en beteckning för simstrand. Områden för anslutningsparkering har anvisats i Nickby. En vatten- och rekreationsled har betecknats vid Sibbo å till exempel med tanke på paddling. I Antbacka har området för tätortsfunktioner ändrats till ett byområde. I Nickby har de mest betydande områdena för närrekreation anvisats. I både Nickby och Tallmo har behoven av förbindelse för rekreation och friluftsliv angivits. Det finns några regionala förändringar för område för centrum- och tätortsfunktioner i Nickby region.

Område 3. Mellersta Sibbo

Inom området ligger bl.a. Myras småhusområde samt byområdena Myras-Vimpelboda, Hindsby, Gesterby, Skogsby och Savijärvi. Södra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde ligger i detta delområde av kommunen. Tanken är att arbetsplatsområdet ska utvidgas ytterligare mot söder och en väg ska dras från området till Jokivarsivägen. Det blir också möjligt att utvidga Stormossa arbetsplatsområde söderut. Specialområdet på södra sidan av Stormossa ska bevaras. En vatten- och rekreationsled har betecknats vid Sibbo å till exempel med tanke på paddling. Områdets västra del domineras av Sibbo storskogs naturskydds- och Natura-område samt de vidsträckta sammanhängande skogarna Även i östra delen av Mellersta Sibbo finns det vidsträckta sammanhängande skogar. Sibbo storskog har betecknats som rekreationsmål, Storskogsporten och Sibbesgården som ett område för turismtjänster.

Område 4. Söderkulla

Området utgörs av Söderkulla centrum och de omgivande tätortsområdena (inbegripet Massby, Skräddarby och Eriksnäs) samt bland annat byområdena Hangelby och Vaakkola. Det finns två arbetsplatsområden (Arla och Sibboviken-Kallbäck). Utöver generalplanen utarbetas för Söderkullaområdet en planstomme som för sin del kommer att styra detaljplanläggningen av området. Söderkullaområdet har planerats parallellt med planstommen för Söderkulla. Ett behov av en förbindelse för kollektivtrafiken har anvisats från Söderkulla till Sibbostrand. I Eriksnäs har områden anvisats med beteckningen Näringsområde med öppet landskap och beteckningen Vidsträckta, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och viktigt för det ekologiska nätverket. I Eriksnäs finns simstrand-beteckningar. Jontas har i enlighet med detaljplanen en beteckning för ett område med idrotts- och rekreationstjänster. I Massby och Hangelby finns områden för energiförsörjning. Massbyvägen behöver förbättras. Reserveringen för Heli-banan har tagits bort. Områden för anslutningsparkering har anvisats i Söderkulla. En vatten- och rekreationsled har betecknats vid Sibbo å till exempel med

tanke på paddling. Simstränder har anvisats vid träskan i omgivningen kring Söderkulla. I Eriksnäs och Söderkulla har de mest betydande närrekreationsområdena och några behoven av förbindelse för rekreation och friluftsliv angivits. Det finns några regionala förändringar för område för tätortsfunktioner i Söderkulla region.

Område 5. Södra Sibbo

Området omfattar bl.a. tätortsområdet Sibbostrand, byområdena i Immersby, Gumbostrand-Västerskog, Björkhaga, Box, Kringelmalm och Träskby, Sibbo skärgård, Kalkstrands och Box arbetsplatsområden samt ett specialområde. Fyra delgeneralplaner fortsätter att vara i kraft: Kringelmalm, Skärgården och kusten, Box tätort och Immersby. Generalplanen upphäver delgeneralplanen för Box bytätort i och omkring Box arbetsplatsområde. För övrigt utvecklas delgeneralplaneområdena i enlighet med dessa delgeneralplaner. I den nya generalplanen har gränserna för byområdena, arbetsplatsområdena samt området för idrotts- och rekreationstjänster i Nevas har anpassats efter delgeneralplanerna. Det har blivit möjligt att utvidga Box arbetsplatsområde. I Västerskog har ett nytt arbetsplatsområde planerats längs Borgåleden. För Gumbostrand-Västerskog-Hitå utarbetas en delgeneralplan som efter ikraftträdandet kommer att styra detaljplaneringen. Tills dess utvecklas området utifrån delgeneralplanen för skärgården och kusten och generalplanen.

Området för tätortsfunktioner har utvidgats i Majvik-, Västerskog- och Bergkulla-områdena i enlighet med landskapsplanen, och minskats i Hitå längs Borgåleden, där det delvis har ändrats och försetts med beteckningen för en by. Den planerade snabbspårvägen från Östra centrum via Östersundom till Sibbo kräver noggrannare planering i Majviksområdet och ett bindande byggbeslut om snabbspårvägen för att förtäta området. En reservering för en snabbspårväg och en stationsnejd som ska förtätas har anvisats i Sibbostrand.

I Hitå har områden anvisats med beteckningen Näringsområde med öppet landskap och beteckningen Vidsträckta, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och viktigt för det ekologiska nätverket. Den senare beteckningen förekommer också på Löparö, som i delgeneralplanen för skärgården och kusten har betecknats som ett utredningsområde. Gumbostrand har två nya beteckningar som anger behov av förbindelse för vägtrafiken. Ett behov av förbindelse för kollektivtrafiken har anvisats från Sibbostrand till Söderkulla. Reserveringen för Heli-banan har tagits bort. Södra delen av Sibbo storskog ligger inom detta område. Sibbo storskog har betecknats som ett rekreativsmål. I östra delarna av Södra Sibbo finns vidsträckta, sammanhängande skogsområden och naturskyddsområden. Konst & Forms område i Gumbostrand har anvisats som ett område för turismtjänster.

Småbåtshamnar och -platser har anvisats på kusten och i skärgården. I Sibbostrand finns en beteckning för simstranden. I skärgården är beteckningarna främst sådana som återger delgeneralplanen i stora drag. Jord- och skogsbruksområde där bosättningen i huvudsak är fritidsbosättning är den dominerande beteckningen i skärgården och ställvis även på kusten. Jord- och skogsbruksdominerat område i strandzonen, Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda landskaps- och/eller miljövärden samt Frilufts- och strövområde är andra beteckningar i detta område. Rekreativsmål har anvisats med punktbeteckningar. Fagerö har beteckningen för ett område för turismtjänster. En vatten- och rekreativsled samt farleder och småbåtsleder har anvisats i skärgården. Ett behov av förbindelse för överföring av fjärrvärme har anvisats genom skärgården. Generalplanbeteckningar har utarbetats för Granö och Käringholmen.

GENERALPLANENS KONSEKVENSER

Utgångspunkter för konsekvensbedömningen

Utgångspunkten för konsekvensbedömningen är skyldigheten enligt 9 § i lagen om områdesanvändning att utreda konsekvenserna av en plan och struktureringen av konsekvenserna enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Vid bedömningen granskas vilka konsekvenser genomförandet av generalplanen har för

1. människornas levnadsförhållanden och livsmiljö;
2. mark- och berggrunden, vattnet och klimatet;
3. växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna;
4. region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken;
5. stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den bebyggda miljön.

Ovan nämnda konsekvenser har bedömts dels i strukturmodellskedet, dels i utredningar som gjorts inför generalplaneutkastet. Principerna för bedömningen har fastställts i programmet för deltagande och bedömning. En konsekvensbedömning av strukturmodellsalternativen i generalplanen gjordes 2023. Åren 2023–2024 bedömdes klimatkonsekvenserna av strukturmodellsalternativen och strukturmodellsyntesen.

Generalplaneutkastets konsekvenser bedömdes 2024. Konsekvensbedömningen grundar sig i huvudsak på utredningar och inventeringar som Sibbo kommun låtit utföra och på expertbedömningar som gjorts inom kommunen. Konsekvensbedömningen preciseras i förslagsskedet i fråga om flera delområden. De utredningar och rapporter som använts som stöd för bedömningen har räknats upp i samband med generalplanens bilagor och det källmaterial som använts vid planeringen.

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Generalplanen gör det möjligt att utveckla tillgången till bostäder, tjänster och arbetsplatser i Sibbo. Den tillväxt som generalplanen möjliggör stöder utvecklingen av kollektivtrafikförbindelser i Sibbo. Generalplanen tar hänsyn till behoven av att utveckla cykeltrafiken. Generalplanen kan inte förväntas leda till en nämnvärd ökning av mängden miljöstörningar i Sibbo. Även om biltrafiken ökar, kan man i och med förnyelsen av bilparken räkna med att buller- och utsläppsstörningarna i trafiken delvis till och med minskar.

Boende och service

Sibbos invånarantal ökar procentuellt sett med en relativt snabb årstakt, vilket skapar tryck på bostads- och serviceproduktionen. Den nya generalplanen möjliggör en fortsatt ökning av invånarantalet. Generalplanen möjliggör en tillväxt enligt strukturmodellsyntesen med 17 000 nya invånare i Sibbo fram till år 2050. I enlighet med detta mål skulle Sibbo 2050 ha cirka 40 000 invånare.

I generalplanen har man för säkerhets skull också förberett sig på en större ökning av invånarantalet. En generalplan som flexibelt möjliggör tillväxt kan motiveras med eventuella oförutsedda förändringar i verksamhetsmiljön. På så sätt kan man förbereda sig på att alla bostadsområden inte kan genomföras. Således förutsätter inte heller en ändring av de politiskt definierade målen för befolkningstillväxten att en ny generalplanprocess inleds omedelbart, utan generalplanen möjliggör en både mindre och större ökning av invånarantalet än vad som eftersträvs.

Man strävar efter att förlägga det nya bostadsbyggandet till platser där tillgängligheten till tjänster, arbetsplatser och möjligheter till närrekreation samt möjligheterna till kollektivtrafik, gång och cykling är goda för att stödja invånarnas vardag. På så sätt är levnadsförhållandena så bra som möjligt även för dem som äger bil eller som till exempel på grund av ung eller gammal ålder eller sjukdom inte kan röra sig med personbil.

Mångsidig bostadsproduktion med olika hustypsalternativ i varierande lägen – centrum, tätorter och byar – erbjuder attraktiva boendemöjligheter för olika befolkningsgrupper. I strukturmodellsyntesen har tillväxten planerats så att 31,2 procent av de nya invånarna skulle placeras i Nickby, 25,3 procent i Söderkulla, 22,4 procent i Tallmo och 21,1 procent i byområdena. Uttryckt i siffror skulle tillväxten fördela sig ungefär så här: Nickby 5 300 invånare, Söderkulla 4 300 invånare, Tallmo 3 800 invånare samt de övriga områdena 3 600 invånare (byområdena, inkl. delgeneralplaner). Hur mycket, enligt vilken tidtabell och i vilka områden invånartillväxten sker beror bland annat på förändringar i ekonomiska konjunkturer, boendepreferenser, trafiksystem och arbetsplatsutbud.

Det är viktigt att det nya bostadsbyggandet genomförs förstklassigt och att grönområden bevaras. I generalplanen är bestämmelserna om byggsätt rätt allmänna, merparten av planeringsfrågorna återstår att avgöra i samband med planering på mer detaljerad nivå.

Nya invånare skapar behov av serviceproduktion, såsom nya daghem och skolor. Sibbos tre centrumområden utsätts för det största byggnadstrycket. I byområdena ger de nya invånarna för sin del möjligheter att bevara den lokala när servicen, men för att trygga servicen krävs framför allt också politisk vilja.

Befolkningstillväxten skapar också en ökad efterfrågan på olika kommersiella tjänster, särskilt i de prioriterade områdena för befolkningstillväxten, det vill säga i centrumområdena. I takt med att invånarantalet ökar, ökar framför allt potentialen för att utveckla specialhandeln. Generalplanen gör det möjligt att på ett mångsidigt sätt utveckla serviceutbudet i centrumområden, tätorter, byområden samt arbetsplatsområden. Serviceutbudet utvecklas mest i centrumområden och minst i glesbygden.

Arbetsplatser

Sibbo är en till ytan stor kommun med gott om mark för olika typer av näringsverksamhet – även sådan verksamhet som det i dagens läge är svårt att hitta plats för i huvudstadsregionen. Sådana verksamheter kan vara till exempel stora logistik- och datacentraler och industrianläggningar. Generalplanen stöder etableringen av nya företag i Sibbo och därmed indirekt en ökning av kommunens arbetsplatssufficiens, sysselsättning och skattebas samt bidrar till utvecklingen av näringslivet i hela Helsingforsregionen.

I generalplanen kan arbetsplatser placeras även i de befintliga arbetsplatsområdena som finns i den gällande generalplanen, av vilka en del har utvidgats i generalplanen. De nya arbetsplatsområdena i generalplanen 2050 ligger sydost om Nickby, vid Borgåleden i Västerskog och vid Jokivarsivägen i Svartböle. Arbetsplatsområden finns också i närheten av områden med centrumfunktioner på lätt tillgängliga platser. Dessutom kan arbetsplatser placeras i områden med centrumfunktioner samt i tätorter och i fråga om serviceutbudet även i byar och näringsområden med öppna landskap.

Mycket i tillväxten inom näringsverksamheten hänger dock också på detaljplaneringen av arbetsplatsområdena, tomtutbudet och en aktiv näringspolitik.

Antalet arbetstillfällen i Sibbo har i olika uppskattningar förutspått stiga till 8 142–9 845 fram till år 2050¹³⁴. Ökningen vore därmed 1 062–2 765 arbetstillfällen. Generalplanen bäddar för detta och till och med för en ännu större ökning av antalet arbetstillfällen. Ökningen av antalet arbetstillfällen påverkas bland annat av förändringar i ekonomiska konjunkturer, invånarantal, företagens lokaliseringspreferenser, trafikförbindelser och näringar samt kommunens näringspolitik, inklusive tomtutbudet.

En del av företagen i Sibbo är s.k. tillståndsanläggningar, för vilka Tukes och även generalplanen har fastställt konsultationszoner, inom vilka utlåtanden om markanvändningsplaner ska begäras av kommunens brand- och räddningsmyndighet och av Tukes.

Möjligheterna att bedriva jord- och skogsbruk är oförändrade i Sibbo i de områden där markanvändningen inte har anvisats som föränderlig i generalplanen.

I förslagsskedet ingår en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna, vars resultat beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget. Som en del av bedömningen är avsikten att genomföra en granskning där man dryftar profileringen av företagsområdena, det förändringstryck som följer av att verksamhetsmiljön förändras samt huruvida de områden som reserverats som arbetsplatsområden är tillräckliga fram till 2050.

Rekreation

Generalplanen säkerställer att rekreationsmöjligheterna i Sibbo bevaras och utvecklas. I generalplanen anvisas endast lite nytt byggande utanför centrum-, tätorts-, by- eller arbetsplatsområdena i den gällande generalplanen. Sibbo är alltså även i fortsättningen en karaktäristiskt landsbygdsnärlig kommun som består av skogs- och odlingsområden samt en omfattande skärgård. Generalplanen ersätter inte den gällande delgeneralplanen för skärgården och kusten och därför väntas inga större förändringar i området. Tillgängligheten till skärgården är dock något man vill förbättra. Simstränder och hamnar har anvisats i generalplanen. Avsikten är att förbättra grönområdenas tillgänglighet genom att bygga och förbättra huvudstråken för cykling. I områden med centrum- och tätortsfunktioner har planbestämmelser om grönmiljöer lagts till. De mest betydande lokala rekreationsområdena och några behoven av förbindelse för rekreation och friluftsliv har angivits. Utvecklingen av rekreationsområdena blir dock i hög grad en uppgift för planeringen på en nivå som är mer exakt än generalplanen. En grönområdesplan upprättades i Söderkulla år 2025. Generalplanen innehåller en allmän bestämmelse om trygghet av nätverket av grönområden och ekosystemtjänster, det vill säga naturfördelarna, samt om att obebyggda strandområden i första hand ska reserveras för rekreationsbruk.

Buller och vibration

På grund av bullerolägenheterna anvisas i generalplanen inget nytt bostadsbyggande längs Borgåleden, som leder genom kommunen, och inte heller nämnvärt längs regionvägarna. Tallmo har planerats utifrån delgeneralplanen, som tar hänsyn till flygbuller. I Sibbo orsakas vibration främst av spårtrafiken. Konsekvenserna av de vibrationer som banan orsakar har granskats i samband med utredningarna av KeNi-banan. De olägenheter för bebyggelsen som orsakas av vibrationer från spårtrafiken kan undvikas med metoder inom ramen för den mer detaljerade planeringen. I takt med att planeringen av Östbanan framskrider utarbetas därtill hörande buller- och vibrationsutredningar.

¹³⁴ Aluesarjat 2024.

Buller- och/eller vibrationsutredningar görs i samband med delgeneralplane-, detaljplane- och vägprojekt, och olägenheter orsakade av buller/vibration kan förebyggas genom olika planeringslösningar på mer exakt nivå, såsom genom placeringen av byggnaderna. Ljudisolering kan också användas för att påverka hur mycket buller som kommer in. Den ökade användningen av elbilar kan förväntas minska de bullerolägenheter som biltrafiken orsakar, särskilt i områden där körhastigheterna är 30–40 km/h; däremot överstiger däckbullret vid hastigheter över 50 km/h fördelarna med elmotorer¹³⁵. I generalplanen finns en allmän bestämmelse om hur buller och vibrationer ska beaktas vid den fortsatta planeringen. Genomförandet av generalplanen medför dessutom buller- och vibrationsolägenheter under byggnadstiden. I förslagsskedet ingår en bedömning av bullerkonsekvenserna, vars resultat beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget.

Luftkvalitet

Generalplanen har inga betydande konsekvenser för luftkvaliteten i Sibbo. Man har i generalplanen undvikit att styra bebyggelsen till Borgåleden och andra stora vägar. Privatbilismen kan öka något i och med det ökade övergripande behovet av mobilitet allteftersom befolkningen ökar, men konsekvenserna för luftkvaliteten förblir små; i synnerhet då man beaktar att man kan förutse att den ökade användningen av elfordon under de närmaste årtiondena minskar avgasutsläppen från trafiken. Elbilar tar dock inte bort utsläpp som uppkommer av däck, bromsar, slitage på vägytan samt gatudamm. De utsläppsskador som fordonstrafiken orsakar bebyggelsen kan också minskas vid den mer detaljerade planeringen genom att placera bebyggelsen på tillräckligt långt avstånd från utsläppskällan eller genom att förhindra spridning av utsläpp med hjälp av byggnader eller konstruktioner. Genomförandet av generalplanen har dessutom konsekvenser för luftkvaliteten under byggtiden i och med dammolägenheterna. Vid den mer detaljerade planeringen är det möjligt att förebygga den försämring av luftkvaliteten som följer av vedeldning genom att undvika att placera bostadsområden i dalar och sänkor, genom att beakta vindriktningar och höjdskillnader mellan byggnader vid placeringen av byggnader, genom att reservera lämpliga utrymmen för förvaring av ved samt framför allt genom att välja andra uppvärmningsformer än ved.

Konsekvenser för mark- och berggrunden, vattnet och klimatet

Mark- och berggrund

I generalplanen har man beaktat de geologiskt värdefulla objekten i Sibbo, och i geologiskt värdefulla områden eller deras närhet föreslås inga sådana ändringar i markanvändningen som skulle äventyra dem. Konsekvenserna av planlagt byggande för mark- och berggrunden är små och förblir lokala.

Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar i Sibbo är hög i vissa ojämna markområden söder om Hindsby, bland annat längs Sibbo å, i Hangelby och i Box. Områdena ligger huvudsakligen utanför generalplanens tätorts- och byområden. Läget av sura sulfatjordar och eventuella miljökonsekvenser måste beaktas i den mer detaljerade planeringen.

¹³⁵ Esbo generalplan 2060, utkast, 121.

Grund- och ytvatten.

I generalplanen har man beaktat grundvattenområdena i Sibbo, och i grundvattenområdena eller deras närhet föreslås inga sådana ändringar i markanvändningen som skulle äventyra dem. Generalplanen innehåller bestämmelser för den mer detaljerade planeringen av grundvattenområdena. Vid den mer detaljerade planeringen ska principerna för förvaring av skadliga ämnen i grundvattenområden, principerna för byggande, anläggande av byggnader, dikning och schaktning, planeringen av väg- och trafikområden och i synnerhet av parkeringsplatser, deras körförbindelser och platser för avfallskärl i grundvattenområden fastställas. Vidare ska ändamålsenliga tvättplatser för motorfordon och båtar anvisas samt förbjudas uppvärmningssystem som är skadliga för grundvattnet (såsom energibrunnar).

Grundvattenområdena ligger i Sibbo centrum- och/eller tätortsområden i Tallmo, Nickby och Söderkulla. För Tallmos del gäller en delgeneralplan som fortsätter att vara i kraft. I Nickby och Söderkulla sker inga utvidgningar av områdena för centrumfunktioner och tätortsfunktioner i förhållande till gällande generalplan. Grundvattenområden finns även i byområden i bland annat Box, Immersby, Borgby och Norra Paipis. Box, Immersby och Borgby har delgeneralplaner som fortsätter att gälla även efter den nya generalplanen trätt i kraft. Delgeneralplanen för Norra Paipis har godkänts av kommunfullmäktige, men besvär över beslutet har anförts hos Högsta förvaltningsdomstolen. Av arbetsplatsområdena ligger Arlas arbetsplatsområde delvis i grundvattenområden. Arbetsplatsområdena utvidgas inte till grundvattenområdena. Av de viktiga vägtrafikförbindelserna går Borgåleden över ett grundvattenområde i Box. Av de regionala vägarna går även Rajakulmavägen och Oljevägen över grundvattenområden. I dessa områden kan transporter av farliga ämnen medföra risker för grundvattenområdena och därför är det viktigt sörja för vägunderhållet och skicket på vägarna. Samtidigt ska det säkerställas att vintersaltningen av vägarna inte försämrar grundvattnets kvalitet.

Ytvatten i Sibbo ås avrinningsområde rinner via Sibbo å ut i Östersjön. Ån belastas av näringsämnen från bland annat jord- och skogsbruk samt glesbebyggelse. Avrinningsområdet kring Sibbo å är huvudsakligen mycket låglänt. Avrinningsområdet har få sjöar som skulle jämna ut vattenföringen; flödesvariationerna i Sibbo å är stora. Det finns dock inga områden med betydande översvämningssrisk kring Sibbo å¹³⁶. I omedelbar närhet av naturliga vattendrag som hav, sjöar, tjärnar eller åar påvisas inga betydande nya ändringar i markanvändningen i generalplanen som skulle öka översvämningssrisken för byggnadsbeståndet. I Majvik beaktas översvämningsskyddet efter behov vid den mer detaljerade planeringen. I generalplanen tas ingen ställning till eventuellt skydd av befintliga byggnader i områden med översvämningssrisk, utan åtgärder för översvämningsskydd ingår efter behov i den mer detaljerade planeringen. Delgeneralplanen för skärgården och kusten förblir i huvudsak i kraft. Dagvattenhanteringen (infiltration och fördröjning) avgörs på detaljplanenivå. Kommunen fullgör sin skyldighet att utveckla vattentjänsterna såsom avses i 5 § i lagen om vattentjänster. Generalplanen har en allmän bestämmelse om vattentjänster och avfallshantering.

Klimat

Koldioxidutsläppen (utan industri) i Sibbo härrör från vägtrafiken (48 %), fjärrvärme (17 %), separat uppvärmning av byggnader (10 %), konsumenternas elförbrukning (9 %), jordbruk (7 %), elvärme (5 %), avfallshantering (3 %) och jordvärme (1 %). Koldioxidutsläppen i Sibbo år 2019 motsvarade som helhet genomsnittet för de kommuner som ingick i jämförelsen¹³⁷. I Sibbo var utsläppen från

¹³⁶ Nyman & Penttilä 2002, 9; Tulvariskien alustava arviointi. 20. Sipoonjoen valuma-alue, ELY-keskus, 2010.

¹³⁷ Sipoon kasvihuonepäästöt 2008–2019. Ennakkotieto vuodelta 2020, 2021.

vägtrafiken, fjärrvärmens och konsumenternas elförbrukning större per invånare än i jämförelsekommunerna i snitt, medan utsläppen från jordbruket, den separata uppvärmningen och avfallshanteringen per invånare var mindre än i jämförelsekommunerna i snitt. Utsläppen i Sibbo utan industri ökade med en procent 2018–2019, medan utsläppen i jämförelsekommunerna i snitt minskade med fem procent.¹³⁸

Befolkningstillväxten ökar biltrafiken i Sibbo. Även om den ökade biltrafiken ännu kan öka koldioxidutsläppen, kan man i Sibbo förvänta sig att klimatutsläppen från biltrafiken minskar under de närmaste årtiondena i och med att elbilar blir allt vanligare. Man strävar efter att minimera generalplanens klimatpåverkan genom spår- och kollektivtrafiklösningar samt genom att placera bostadsbyggandet främst på platser som stöder kollektivtrafik, gång, cykling samt anslutningsparkering. I generalplanen presenteras ett målnät för cykeltrafiken. Utvecklingen av laddningsinfrastrukturen för elbilar främjas i kommunen¹³⁹.

Byggande kan i någon mån minska kolsänkornas omfattning i Sibbo. I synnerhet arbetsplatsområdena utvidgas till skogbevuxna områden. Vid den mer detaljerade planeringen strävar man dock efter att förebygga förlusten av kolsänkor genom att styra nybygget till områden som är mindre värdefulla med hänsyn till koldioxidbindning. På områden med centrum- och tätortsfunktioner ska områden för närrekreation bevaras, strävar man efter att gynna kompletteringsbyggande i redan bebyggda bostadsområden – ett sätt att bygga tätt som sparar markyta – samt i fråga om nya bostadsområden att placera byggandet i odlingsområden i stället för skogsområden. Solkraftverken styrs i generalplanen till öppna områden och hustak i stället för skogsområden. För de områden där man är tvungen att avverka skog för plangenomförandet är det möjligt att tillämpa ekologisk kompensation. Antalet områden som markerats som vidsträckta sammanhängande skogsområden har i generalplanen utökats med tre objekt.

Nybyggen medför klimatutsläpp. Utsläppsmängden kan påverkas till exempel genom planbestämmelser om träbyggande samt genom att undvika onödig rivning och sanering. I områden med centrum- och tätortsfunktioner gäller en planbestämmelse om betoning på träbyggande. Att främja användningen av förnybara energiformer är bara delvis en planläggningsfråga; mycket handlar om större energipolitiska riktlinjer. I Sibbo strävar man efter att frångå naturgas i fjärrvärmeproduktionen. I kommunen har man redan byggt pellettdrivna värmecentraler (2015, 2020). Från biokraftverket i Kervo får Nickby (sedan 2017) fjärrvärme som producerats med träbränsle¹⁴⁰. För de egna verksamhetslokalerna köper kommunen endast förnybar energi. I kommunen har man genomfört ändringar i uppvärmningssätten från olja till värmepumpar, placerat solpaneler på byggnader och förnyat belysningen så att den blir mer energieffektiv. Detta arbete fortsätter.¹⁴¹ Datacentralen som planeras i Stormossa arbetsplatsområde gör det möjligt att bygga ett storskaligt spillvärmekraftverk. För att främja förnybar energiproduktion har man i generalplanebestämmelser definierat lämpliga lägen för solkraft och det planeras också att beställa en noggrannare utredning av temat. I förslagsskedet ingår en bedömning av klimatkonsekvenserna, vars resultat beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget. I generalplanens allmänna bestämmelser föreskrivs om främjande av kolneutrala energilösningar och beaktande av energieffektiviteten.

Man förbereder sig på anpassning till klimatförändringen genom att bevara grönområden och utveckla rekreationsmöjligheterna vid vattendrag. För att förhindra att fenomenet med värmeöar förstärks

¹³⁸ Sipoon kasvihuonepäästöt 2008–2019. Ennakkotieto vuodelta 2020, 2021.

¹³⁹ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 5–6.

¹⁴⁰ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 2–3.

¹⁴¹ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 3–5, 7.

finns det flera planbestämmelser om rekreations- och grönområden inom områdena för centrum- och tätortsfunktioner. I och med den ökande nederbörden och höjningen av havsnivån är beaktandet av översvämningsrisker och dagvattenlösningar numera en naturlig del av alla detaljplaneprojekt. Generalplanen innehåller allmänna bestämmelser om hantering av dagvatten, översvämningsrisker, tryggande av kolsänkor och -förråd och beredskap för klimatförändringen.

Sibbo kommuns klimatplan godkändes 2024. Klimatplanen innehåller flera planeringsinriktade åtgärder relaterade till solkraftsanläggningar, el- och värmelagring, samhällsstruktur, klimateffekter av planer, stöd för gång och cykling, gång- och cykelvägar och -nätverk, resekedjor, mobilitetstjänster, grön omställning, affärsverksamhet för logistik och cirkulär ekonomi, kolsänkeeffekt av markanvändning, samt urbant grönt.¹⁴²

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

Inför generalplanen har en naturinventering gjorts och resultaten av den har beaktats vid utarbetandet av planutkastet. I naturinventeringen konstateras följande: "Generalplanen har utarbetats så att de anvisade lösningarna inte direkt hotar värdefulla naturvärden. På vissa punkter och i fråga om vissa arter kan det vara nödvändigt att göra tilläggsutredningar till exempel på delgeneralplan- eller detaljplanenivå. I fråga om naturvärdena kan planen i huvudsak godkännas."¹⁴³

I generalplanen föreslås inga ändringar i markanvändningen för naturskyddsområden, Natura-områden, områden som i naturutredningar identifierats som värdefulla, områden i behov av grönförbindelse eller i deras omedelbara närhet. I generalplanen har även omfattande sammanhängande skogsområden beaktats och antalet områden som betecknats som sådana har utökats med tre objekt. Generalplanen anvisas viktigaste lokala rekreationsområdena i Nickby och Söderkulla-områdena, och dessutom har en grönområdesplan upprättats för Söderkulla (2025). De viktigaste lokala rekreationsområdena kommer också att anvisas, åtminstone för Majviksområdet.

Behovet av grönförbindelse har beaktats i enlighet med den gällande landskapsplanen, den gällande generalplanen, strukturmodellsyntesen, naturinventeringen och beteckningarna för grönförbindelser i grannkommunernas generalplaner. Dessutom har behov av grönförbindelser anvisats i delgeneralplaner. Det är främst vägar och järnvägen som orsakar barriärer för djurs mobilitet. I samband med den mer detaljerade planeringen av de nya spårförbindelserna tas hänsyn till barriäreffekter. För vattendragens del kan de ekologiska förbindelserna stärkas genom att restaurera vattendrag.

Skogslagen (12.12.1996/1093) är i kraft i vidsträckta, sammanhängande skogsområden, och enligt den ska skogarna skötas och användas så att de allmänna förutsättningarna tryggas för att bevara de livsmiljöer som är viktiga för skogens biologiska mångfald. Livsmiljöer som är särskilt viktiga för mångfalden definieras i skogslagen. I skogslagen föreskrivs också om skyldigheten att förnya skogen efter avverkning. Generalplanen har en bestämmelse om att kalhuggning ska undvikas i vissa områden.

Nackdelarna med det ökade rekreationsbruket som följer av befolkningstillväxten kan bäst förebyggas genom noggrannare planeringsnivåer, till exempel genom att allt tydligare styra friluftslivet med hjälp

¹⁴² Hiilineutraali Sipoo 2035. Sipoon kunnan ilmastosuunnitelma, 2024.

¹⁴³ Yrjölä et al. 2025.

av leder och skyltar. Det är också bra att ha tillräckligt med rekreationsområden för att fördela användningen mellan olika områden så att inget enskilt område utsätts för ett för stort tryck.

För generalplaneförslaget utarbetas preciserande naturinventeringar i områden med förändringstryck och i områden som saknar beteckning i den gällande generalplanen, samt en bedömning av Natura-konsekvenserna. Resultaten av dem beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget. Vid valet av målområden för de preciserande naturinventeringarna har man beaktat rekommendationerna i den naturinventering¹⁴⁴ som gjorts inför generalplanen (Majvik, Eriksnäs, Box, Savijärvi och vårdbiotoperna i Nickby). Därtill utreds andra områden som utsätts för förändringstryck (icke detaljplanelagda delar av Nickby och Söderkulla, icke detaljplanelagda delar av Bastukärr med utvidgningsområden, Takamosa täktområde) och områden som betecknats som bosättningsområden (Löparö) eller som tidigare inte varit delgeneralplanelagda (Granö och Käringholmen). Förekomsten av östspolnsnäcka, som nämns i naturinventeringen, har utretts separat i omgivningen kring Savijärvi år 2024. Avsikten är att den grönförbindelse till Stormosskärret som lyfts fram i naturinventeringen ska utredas 2025 som en del av detaljplaneprocessen för Stormossa och frågan kan också granskas i den preciserande naturinventering som ska göras i anslutning generalplanen. Förekomsten av uttrar och fladdermöss i Sibbo kommer att inventeras separat vid behov. De källor som nämns i naturutredningen och som eventuellt förekommer i Tallmo utreds i samband med detaljplanläggningen av Tallmo, eftersom det i generalplanen inte föreslås några ändringar för Tallmo delgeneralplaneområde. Många av de utredningsbehov som kan påvisas i naturinventeringen kan enligt inventeringsrapporten genomföras i samband med den mer detaljerade planeringen. I Sibbo görs naturinventeringar i anslutning till alla delgeneralplaner och nästan alla detaljplaner.

Generalplanen innehåller allmänna bestämmelser om trygghet av nätverket av grönområden, ekosystemtjänster samt kolsänkor och kolförråd samt om undvikande eller lindring av olägenheter för den biologiska mångfalden vid den fortsatta planeringen.

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Områdes- och samhällsstruktur

Generalplanen gör det möjligt för Sibbo att utvecklas till en kommun med tre centralorter. Nya bostads-, service- och arbetsplatsområden kan byggas i Sibbo. Om man ser till samhällsstrukturen förläggs byggandet i huvudsak i anslutning till befintliga centrum, byar och arbetsplatsområden. Den geografiska omfattningen av de områden som reserverats för centrumfunktioner, tätortsfunktioner och byområden har i huvudsak bevarats oförändrad. I dessa områden sker förtätning och utvidgning. I sydvästra delen av Sibbo kan samhällsstrukturen utvidgas längs den planerade snabbspårvägsförbindelsen från Östersundom till Sibbo i enlighet med landskapsplanen. För att förtäta området krävs ett bindande byggbeslut om att bygga en snabbspårväg. För de tre arbetsplatsområdena har utvidgningsriktningar presenterats i generalplanen. Generalplanen gör det möjligt att grunda tre nya arbetsplatsområden.

I generalplanens förslagsskede ingår en bedömning av de trafikmässiga konsekvenserna med beaktande av region- och samhällsstrukturella förändringar. Resultaten av bedömningen beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget.

¹⁴⁴ Yrjölä et al. 2025.

Samhälls- och energiekonomi

Generalplanen bygger i huvudsak på utveckling av befintliga centrumstäder, byområden och arbetsplatsområden, vilket stöder utnyttjandet av befintlig infrastruktur och minskar de samhällsekonomiska kostnaderna för byggande samt underhåll av den byggda miljön och den offentliga servicen. I planens allmänna bestämmelser föreskrivs om främjande av kolneutrala energilösningar och beaktande av energieffektiviteten.

Kostnaderna för genomförandet av generalplanen uppkommer av investeringskostnader för vägar och infrastruktur, byggande av banor samt utbyggnad av det offentliga servicenätet. I generalplanen har man också förberett sig på trafikprojekt, av vilka en del betjänar regionala eller riksomfattande behov och vars finansiering därmed helt eller delvis faller på staten.

Kostnaderna för att genomföra områdena påverkas i hög grad av områdets grundläggningskostnader, som preliminärt kan uppskattas på förhand med hjälp av byggbarhetskartor.

Vid byggande på privatägd mark får kommunen mindre inkomster av markanvändningen jämfört med byggande på kommunägd mark, där kommunen får betydande inkomster av markarrende eller -försäljning. Sibbo kommun planlägger rikligt på egna marker och bedriver aktivt markförvärv.

Genomförandet av generalplanen framskrider stegvis, och en del av beteckningarna i generalplanen är förbehåll som planeras och genomförs vid behov och när de ekonomiska förutsättningarna uppfylls.

Trafik

Vägnätet i Sibbo har bra kapacitet och generalplanen äventyrar inte trafiknätets funktion i Sibbo. Den ökning av invånarantalet som generalplanen möjliggör ökar dock behovet att färdas i Sibbo samt mellan Sibbo och dess grannkommuner. Ökningen av trafikmängderna är beroende av placeringen av bebyggelsen, servicen, olika fritidsaktiviteter och rekreationsobjekt samt av hur människornas mobilitetsbehov utvecklas. Fördelningen av trafiken mellan olika färdssätt beror framför allt på olika färdssätts lämplighet för människors behov. Behovet att färdas ökar också allteftersom arbetsplatsområdena utvecklas.

Generalplanen styr bebyggelsen till tre centrum, tätorter och byar. På så sätt försöker man förhindra att samhällsstrukturen splittras och att behovet av att färdas i onödan ökar till följd av detta. Centraliseringen av boendet till centrum och byar stöder ordnandet och utnyttjandet av kollektivtrafiken. Generalplanen gör det möjligt att anlägga KeNi-banan, Östbanan och Söderkulla snabbspårväg. Förlängningen av snabbspårvägen från Östersundom till Söderkulla är ett långsiktigt mål, men med tanke på invånarantalet i området, befolkningstillväxten och avståndet till Östersundom kan man vänta sig att snabbspårvägen först kommer till Sibbostrand, varifrån en stombussförbindelse tar vid till Söderkulla.

Generalplanen styr serviceutbudet till tre centrum samt gör det möjligt att placera servicen i byarna. På så sätt strävar man efter att hålla tjänsternas tillgänglighet på en bra nivå, besöksresorna korta och att stödja användningen av hållbara färdssätt. I generalplanen förläggs arbetsplatsområden till och nära centrumen i Sibbo, vilket stöder ordnandet och utnyttjandet av hållbar mobilitet. Fortsatta möjligheter till distansarbete har minskat behovet av daglig pendling.

Generalplanen gör det möjligt att utveckla cykelvägsnätet mellan Sibbo och dess grannkommuner, mellan centrumen i Sibbo samt mellan byområdena och centrumen.

Trafiksäkerhetsfrågor kan bäst påverkas på de mer detaljerade planeringsnivåerna. En trafiksäkerhetsplan har utarbetats i Sibbo.

I förslagsskedet ingår en bedömning av trafikkonsekvenserna, vars resultat beaktas vid utarbetandet av generalplaneförslaget.

Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den bebyggda miljön

För generalplaneutkastet har som konsultarbete och i samarbete med det regionala ansvarsmuseet genomförts en omfattande kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning, vars resultat har beaktats vid utarbetandet av generalplaneutkastet. I utredningen har även Sibbos landskapsvärden granskats. En del av utredningen är en känslighetsanalys med rekommendationer om vart nybygget bör styras med tanke på bevarandet och skyddet av kulturmiljöerna. Områdesgränserna i känslighetsanalysen visas på generalplanekartan.

Vid utarbetandet av generalplanen har man beaktat kulturhistoriska miljöer av riks-, landskaps- och lokalintresse, regionalt värdefulla landskapsområden, värdefulla vårdbiotoper, värdefulla byggnader och fornlämningar. Utöver större helheter presenteras i generalplanen även objekt som ligger åtskilda från varandra, såsom skyddade byggnader samt fornlämningar, vilket bidrar till att de bevaras. I generalplanen skyddas även ett antal byggnader.

Sibbos kulturhistoriska värden har i samband med utarbetandet av generalplanen uppdaterats och samlats till en mer enhetlig helhet än tidigare. Generalplanen äventyrar inte Sibbos värden i fråga om stadsbild, landskap samt kulturarv och byggnadsmiljö, utan tryggar tvärtom bevarandet av dem.

Det är dock klart att generalplanen, då den möjliggör byggande, även möjliggör ändringar som berör stadsbilden och landskapen. Generalplanen möjliggör kompletteringsbyggande i områden med centrumfunktioner, i områden med tätortsfunktioner och i byområden samt omvandling av vissa nuvarande odlings- och skogsmarker till bland annat bostads- och arbetsplatsområden. Även genomförandet av spårförbindelserna förändrar landskapet. En eventuell Östbanan kan också förverkligas åtminstone delvis i tunnel, varvid de landskapsmässiga effekterna blir mindre än vid en helt markbaserad lösning. I skogsområden kan också avverkningar förändra landskapet.

I generalplanen utfärdas bestämmelser om att den byggda miljöns värden och landskapsvärden ska beaktas vid den mer detaljerade planeringen. Landskapskonsekvenserna kan lindras till exempel genom placeringen av byggnaderna, bevarande av befintligt trädbestånd och anpassning av byggnadshöjderna till det omgivande trädbeståndet.

Inför generalplaneförslagsskedet görs en arkeologisk inventering. Preciserande utredningar av stadsbild, landskap, kulturmiljö och byggnadshistoria utarbetas vid behov även i samband med den mer detaljerade planeringen. För byggnader som identifierats som värdefulla kan det vid behov anvisas skyddsbeteckningar i samband med detaljplanläggningen. En detaljplan kan också innehålla tämligen noggranna bestämmelser om nybyggnadernas utseende. Vidare kan byggkvaliteten fastställas ytterligare vid tomtöverlåtelsen och i bygglovsskedet.

MÅLUTFALLET

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Temahelheterna i de riksomfattande målen för områdesanvändningen är följande:

- fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö
- naturresurser samt en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats i beredningen av generalplanen. Generalplanen för Sibbo främjar en fungerande och hållbar mobilitet i samhället i och med att bebyggelse och serviceutbud placeras längs befintliga kollektivtrafikförbindelser och planerade spårtrafikförbindelser i den befintliga samhällsstrukturen (centrumen, tätorterna och byområdena). Arbetsplats- och fritidsområden placeras på lättåtkomliga platser i och i närheten av centrumen. Dessa lösningar förbättrar förutsättningarna för ordnande och användning av kollektivtrafik, gång och cykling, tillgängligheten till tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för olika befolkningsgrupper samt främjar en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling. Ett målnät för cykeltrafiken har lagts fram i generalplanen, vilket gör det möjligt att utveckla cykelvägsnätet mellan Sibbo och dess grannkommuner, mellan centrumen i Sibbo samt mellan byområdena och centrumen. Generalplanen stöder livskraften och nyttjandet av Helsingforsregionens starka sidor samt skapar förutsättningar för utveckling av närings- och företagsverksamhet och en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Generalplanens ekonomiska konsekvenser bedöms närmare i förslagsskedet.

Generalplanen främjar trafiksystemets effektivitet, funktion och ekonomi genom att möjliggöra utveckling av den befintliga spårtrafiken (KeNi-banan), genomförande av nya spårtrafikförbindelser (snabbspårväg, Östbanan) samt genom att koncentrera bebyggelsen till centrumen, tätorterna och byarna längs med kollektivtrafikförbindelserna. Generalplanen skapar förutsättningar för att utveckla anslutningsparkeringen. I generalplanens förslagsskede ingår en bedömning av konsekvenserna för trafiken.

Generalplanen möjliggör en hälsosam och säker livsmiljö. Förorenade markområden är markerade på generalplanekartan. Riskerna för storolyckor har beaktats i de konsulteringszoner som Tukes fastställt. Det har tidigare gjorts utredningar om vägbullret och man strävar efter att minimera de olägenheter som det orsakar. Bullerutredningen uppdateras i generalplanens förslagsskede. Flygbuller har granskats på delgeneralplaneområdet i Tallmo i samband med mer detaljerad planering. Skador orsakade av vibration har utretts i anslutning till KeNi-banan och utredningarna preciseras i takt med att planeringen framskrider. För Östbanan görs i sinom tid egna buller- och vibrationsutredningar. Utsläppen från vägtrafiken minskar på vissa ställen i takt med att bilparken förnyas, beroende på körhastigheterna. Vid planeringen på detaljplanenivå är det med hjälp av nybyggnadens placering samt olika planeringslösningar möjligt att säkerställa att bullret och utsläppen från trafiken blir så små som möjligt för de boende. Genomförandet av generalplanen medför dessutom buller- och vibrationsolägenheter under byggnadstiden. I generalplanen finns en allmän bestämmelse om hur buller och vibrationer ska beaktas vid den fortsatta planeringen. Likaså kan risker i anslutning till transporter av farliga ämnen och trafikolyckor beaktas med hjälp av planeringslösningar på detaljplanenivå, såsom skyddszoner. Generalplanen behandlar inte nämnvärt skärgården och kusten, eftersom det finns en gällande delgeneralplan för området, och de nya byggnadsobjekten har i

generalplanen även i övrigt placerats utanför områden med översvämningsrisk. Det finns inga områden med betydande översvämningsrisk kring Sibbo å¹⁴⁵. Lösningarna för översvämningskydd och dagvattenhantering behandlas separat i samband med varje detaljplan. Kommunen fullgör sin skyldighet att utveckla vattentjänsterna såsom avses i 5 § i lagen om vattentjänster. Generalplanen har en allmän bestämmelse om vattentjänster och avfallshantering. Behoven av en övergripande säkerhet i samhället har beaktats i generalplanen. Man förbereder sig på hälsoeffekterna av de värmeböljor som klimatförändringen för med sig genom att bevara grönområden och utveckla möjligheter till rekreation vid vattendrag. För att förhindra att fenomenet med värmeöar förstärks finns det flera planbestämmelser om rekreations- och grönområden inom områdena för centrum- och tätortsfunktioner. I och med den ökande nederbörden och höjningen av havsnivån är beaktandet av översvämningsrisker och dagvattenlösningar numera en naturlig del av alla detaljplaneprojekt. Generalplanen innehåller allmänna bestämmelser om hantering av dagvatten, översvämningsrisker, trygghet av kolsänkor och -förråd och beredskap för klimatförändringen.

Generalplanen har utarbetats så att den stöder natur- och kulturmiljöernas livskraft. Till de bakgrundsutredningar som utnyttjats vid utarbetandet av generalplanen hör naturinventeringar samt kulturmiljö- och byggnadsarvsutredningar. I generalplanen har det bildats sammanhängande helheter av grönområdena och förbindelserna mellan dem. Det har setts till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreationsbruk samt att sammanhängande jord- och skogsbruksområden bevaras. Generalplanen innehåller en allmän bestämmelse om trygghet av nätverket av grönområden och ekosystemtjänster samt om att obebyggda strandområden i första hand ska reserveras för rekreationsbruk. Generalplanen ger förutsättningar för bioekonomi och cirkulär ekonomi. I generalplanen anvisas naturskyddsområden, Natura-områden, viktiga naturobjekt, den mest betydande områden för närrekreation, behov av grönförbindelser, naturminnesmärken, värdefulla geologiska formationer, grundvattenområden, fornlämningar, kulturmiljöer av riks-, landskaps- och lokalintresse, landskapsmässigt värdefulla landskapsområden, skyddade byggnader och värdefulla vårdbiotoper.

Helheten av naturinventeringar kompletteras i förslagsskedet med preciserande naturutredningar i de områden som utsätts för förändringstryck samt med en bedömning av Natura-konsekvenserna. Vid valet av målområden för preciserande naturutredningar har man beaktat rekommendationerna i den naturinventering¹⁴⁶ som gjorts inför generalplanen. Den klimatkonsekvensbedömning som togs fram i strukturmodellsskedet kommer att kompletteras i förslagsskedet. Generalplanen innehåller allmänna bestämmelser om trygghet av nätverket av grönområden, ekosystemtjänster samt kolsänkor och kolförråd samt om undvikande eller lindring av olägenheter för den biologiska mångfalden vid den fortsatta planeringen. I förslagsskedet kommer även en arkeologisk inventering att utarbetas.

I generalplanen har man förberett sig på behovet av produktion av förnybar energi och de logistiska lösningar som detta kräver. I generalplanen har områden reserverats för energiförsörjningen. I generalplanebestämmelserna har platser som lämpar sig för solkraft definierats. En noggrannare utredning av temat har också beställts. I planens allmänna bestämmelser föreskrivs om främjande av kolneutrala energilösningar och beaktande av energieffektiviteten. Sträckningarna för de kraftledningar som är viktiga för den riksomfattande energiförsörjningen och för de gasrör som behövs för fjärrtransport samt möjligheterna att genomföra dem har tagits i beaktande. För nya kraftledningar utnyttjas i första hand befintliga ledningskorridorer.

¹⁴⁵ Tulvariskien alustava arviointi. 20. Sipoonjoen valuma-alue, ELY-keskus, 2010.

¹⁴⁶ Yrjölä et al. 2025.

Krav på generalplanens innehåll enligt lagen

Enligt 39 § i lagen om områdesanvändning ska följande mål beaktas när en generalplan utarbetas. När en generalplan utarbetas ska beaktas

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar.

Generalplanen främjar samhällsstrukturens funktion regionalt i och med att det blir möjligt att utveckla spårtrafiken samt centrum- och tätortsområdena i Sibbo. Generalplanen kan genomföras på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt. Samhällsstrukturens funktion, ekonomiska och ekologiska hållbarhet främjas också i samband med den fortsatta planeringen.

- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas;

Genom generalplanen kopplas Sibbo kommuns norra del till samhällsstrukturen i Kervo och längs stambanan, och kommunens södra del till samhällsstrukturen i Helsingfors. Det nya bostadsbyggandet koncentreras i anslutning till befintliga centrum, tätorter och byområden, och det nya arbetsplatsbyggandet i huvudsak i anslutning till befintliga arbetsplatsområden, med stöd av befintlig infrastruktur.

- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas;

Generalplanen svarar mot den regionala efterfrågan på bostäder. För att trygga tillgången till service krävs det att nya tjänster byggs upp för den växande befolkningen. Befolkningstillväxten förbättrar möjligheterna att utveckla och diversifiera servicen. Tillgången till service främjas av att boendet placeras i centrum, tätorter och byar.

- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;

Generalplanen baserar sig på genomförandet av nya spårförbindelser samt utvecklingen av centrum-, tätorts- och byområden, och främjar på så sätt avsevärt möjligheterna att använda kollektivtrafiken. I generalplanen definieras ett målnät för cykeltrafiken. Placeringen av nya bebyggelse i centrum-, tätorts- och byområden främjar en ändamålsenlig organisering av energi-, vatten- och avfallshanteringen.

- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;

Generalplanen gör det möjligt att utveckla en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö. Företagsverksamhet som medför störningar har planerats i arbetsplatsområden, tillståndsverkens konsultationszoner och förorenade markområden har anvisats i generalplanen, boende har inte anvisats i omedelbar närhet av de trafikleder som orsakar mest buller och utsläpp, såsom Borgåleden. Även i samband med den mer detaljerade planeringen sörjs det för att livsmiljön är säker, sund och balanserad ur olika befolkningsgruppers perspektiv.

- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;

Generalplanen främjar näringslivets verksamhetsförutsättningar i kommunen. I generalplanen har man reserverat mer utrymme för tre befintliga arbetsplatsområden, anvisat tre nya arbetsplatsområden och skapat beredskap för etablering av nya arbetstillfällen inom service och andra branscher i tätorterna. Generalplanen främjar ökningen av antalet arbetstillfällen och målet om arbetsplatssufficiens.

7) att miljöolägenheterna minskas;

Genomförandet av generalplanen minskar miljöolägenheterna av trafiken och byggandet i och med spårtrafiken, förbättrade verksamhetsförutsättningar för busstrafiken samt bebyggelsens placering (i centrum-, tätorts- och byområden). Olägenheter av vägtrafiken och andra eventuella störningskällor ska minimeras i samband med den fortsatta planeringen.

8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas; samt

I generalplanen har man identifierat den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön inom kommunens område samt värdefulla landskapsområden. I generalplanen definieras värdefulla naturområden, sammanhängande skogsområden samt behovet av grönförbindelse mellan dem. Byggandet enligt generalplanen kan genomföras så att man fortsättningsvis värnar om värdena i den byggda miljön, landskapsvärdena, naturens mångfald och andra naturvärden.

9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. I och med fastställandet av områden för närrekreation, sammanhängande skogsområden och grönområden förhindrar generalplanen bland annat att glesbebyggelse skulle medföra negativa, splittrande effekter.

Landskapsplan

Generalplanen har utarbetats i enlighet med landskapsplanen. Vid utarbetandet har man tagit hänsyn till landskapsplanebeteckningarna i Sibboområdet.

När det gäller naturvård och rekreation har Sibbo storskogs nationalpark, naturskyddsområden, områden som är värdefulla för naturskyddet och som är i Försvarsmaktens bruk i Sibbo storskog, Natura 2000-områden, skyddsområdesbeteckningar, behov av grönförbindelse, grundvattenområden, värdefulla geologiska formationer, rekreationsområden, rekreationsmål samt områden med beteckningen "Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydelsefullt för det ekologiska nätverket" beaktats i generalplanen.

Nickby och Söderkulla har i enlighet med landskapsplanen betecknats som områden för centrumfunktioner och de är båda omgivna av områden för tätortsfunktioner. Landskapsplanens beteckning för en ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik har tagits i beaktande i Tallmoområdet. I Majvikområdet har åter beteckningen för ett område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik och beteckningen för ett område som ska förtätas tagits i beaktande i generalplanen.

I generalplanen återges också beteckningarna för spårtrafik, som Kervo–Nickby-banan, reserveringen för Östbanan, förbindelsebanan mellan Östersundom och Majvik samt mellan Östersundom och

Söderkulla. Likaså har anslutningsparkeringsområdena i Nickby och Söderkulla tagits i beaktande. Borgåledens riksomfattande betydelse har lyfts fram genom en beteckning som avviker från de andra vägarna. Även de landskapsmässigt betydande vägarna och deras sträckningar samt basfarleden för båttrafik och fartygsfarlederna utanför Sibbo har beaktats.

De områden som betecknats i landskapsplanen som områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller värnandet om landskapet, som betydande kulturmiljöer av landskapsintresse och som bebyggda kulturmiljöer av riksintresse har beaktats i generalplanen.

Övriga beteckningar som i landskapsplanen har anvisats för Sibboområdet: utvecklingsområde för marksubstanshantering, skjutbaneområdet, kraftledningarna och deras riktgivande sträckningar, huvudledning för naturgas, behovet av förbindelse för fjärrvärmeöverföring, skyddszonen i Sköldviks skyddszon samt konsultationszonen i Sköldvik.

Grannkommunerna

Grannkommunerna har haft möjlighet att uttala sig om strukturmodellerna i Sibbo, och Sibbo har också haft separat kontakt med generalplaneenheterna i alla grannkommuner under framtagandet av utkastet till generalplan. Grannkommunerna har möjlighet att uttala sig senare även om generalplaneutkastet och generalplaneförslaget.

Generalplanen för Sibbo har konsekvenser för grannkommunerna i och med de kommunöverskridande plananteckningarna. Beteckningar som går över kommungränserna är till exempel väg-, cykelvägs- och spårförbindelser, grönförbindelser, naturskyddsområden, vatten- och grundvattenområden samt el- och gaslinjer. Åt Borgåhållet sträcker går Sköldviks skydds- och konsuleringszoner över kommungränsen. Sträckningen för Stora Strandvägen, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse, korsar gränserna till Vanda och Borgå. Området med sommarvillor längs Helsingfors ångbåtsleder är ett kulturmiljöobjekt som sträcker sig ut i skärgården i både Helsingfors och Sibbo. En stor del av de ovan nämnda beteckningarna gäller befintliga, i markanvändningshänseende redan etablerade objekt och medför därmed inga behov av åtgärder i grannkommunerna.

Vid framtagandet av generalplanen för Sibbo har man beaktat grannkommunernas synpunkter på de kommunöverskridande beteckningarna och till exempel fäst uppmärksamhet vid den geografiska samordningen och den naturliga kontinuiteten i grönförbindelserna samt väg- och cykelvägarna. Till vissa grannkommuner har Sibbo fler funktionella förbindelser än till andra, och det finns också regionala skillnader i gränsområdenas karaktär; en del av gränsområdena är närmast skogs- och jordbruksdominerade glesbygdsområden, medan en del av gränsområdena har byliknande bebyggelse eller arbetsplatsområden. Från Sibbo går det bara få funktionella förbindelser till Mäntsälä och Tusby.

Större kommunöverskridande projekt, som till exempel persontrafikförbindelsen Kervo–Nickby-banan, Östbanan som planeras från Kervo genom Sibbo till Borgå samt snabbspårvägsförbindelsen från Helsingfors till Sibbo planeras på en mer detaljerad nivå än generalplanen och i aktiv växelverkan med grannkommunerna och samarbetspartnerna. Beteckningarna i generalplanen är för de nya spårförbindelsernas del riktgivande banreserveringar som är förenliga med landskapsplanen.

Utvidgningar av arbetsplatsområdena har funktionella kommunöverskridande effekter, eftersom de ökar mängden logistik- och pendlingstrafik på vägsträckor som överskrider kommungränserna samt på regionala vägar i grannkommunerna. Utbyggnaden av Bastukärrs arbetsplatsområde torde

förutsätta att en vägförbindelsen byggs i söder. Tung trafik bör inte hänvisas till de lokala vägnäten i kommunerna.

Likaså ökar Sibbos befolkningstillväxt trafikmängden, vilket medför belastning även på vägnäten i grannkommunerna. Pendlingstrafiken från Sibbo går i synnerhet till Helsingfors, Vanda och Borgå. Många som bor i Sibbo arbetar också i Kervo. Man kan förvänta sig att ökningen av pendeltrafiken till grannkommunerna i stort sett kommer att motsvara fördelningen i dagsläget. En positiv effekt av utvidgningen av arbetsplatsområdena för grannkommunerna är att utbudet av arbetstillfällen förbättras både under byggtiden och efter att objekten färdigställts samt de mer omfattande regionalekonomiska effekter som kan uppstå framför allt genom etablering av ankarföretag som lockar andra företag.

Ett mål för generalplanen är att stödja utvecklingen av serviceutbudet i Sibbo centrum, vilket bland annat syftar till att minska kommuninvånarnas behov av att åka till grannkommunerna för att uträtta ärenden. Utvecklingen av grannkommunernas serviceutbud samt förändringar i marknadsandelarna för näthandeln påverkar också vart ärenderesorna går i fortsättningen. Alla grannkommuner i Sibbo är kommuner med växande befolkning där serviceutbudet utvecklas. Från de olika delarna av Sibbo åker invånarna till olika grannkommuner och centrum. Till exempel Helsingfors centrum och Östra centrum, Borgå centrum och Portparken i Vanda är stora kluster och därmed till sin natur attraktiva besöksmål – beroende på var man bor. Dessutom är det ett relativt kort avstånd till exempel från Tallmo till Kervo och från Norra Paipis till Träskända. I dessa områden kan befolkningstillväxten innebära att besöken i grannkommunerna ökar, i synnerhet om serviceutbudet i nämnda områden och i Nickby inte utvecklas tillräckligt.

Aspekter på genomförandet av generalplanen

Genomförandet av generalplanen förutsätter att de markområden som behövs för boende och arbetsplatser tas i bruk för byggande. Kommunen säkerställer tillgången till markområden genom att köpa och vid behov lösa in mark samt genom att upprätta markanvändningsavtal.

För genomförandet av planen uppgörs en projektplan. I projektplanen kommer man att presentera de åtgärder, tidtabeller, resurser och finansiering som strategin förutsätter. En lyckad finansiering samt en markpolitik som är förenlig med kommunens och dess invånares intressen är kritiska framgångsfaktorer för genomförandet av generalplanen.

Osäkerhetsfaktorer

Genomförandet av en plan är alltid förknippat med osäkerheter bland annat på grund av oförutsägbarheter i fråga om utvecklingen av antalet invånare och arbetstillfällen. Förändringar i boendepreferenserna och ekonomiska recessioner medför tidvis förändringar i efterfrågan på bostäder. Lågkonjunkturer påverkar också investeringar i arbetsplatser. Andra centrala osäkerhetsfaktorer är spårtrafiklösningar som också påverkas av de beslut som fattas av staten och andra kommuner. Utarbetandet av delgeneralplanen för området Östersundom i Helsingfors, som ligger vid Sibbo västra gräns, har pågått parallellt med generalplanen för Sibbo kommun, och därför har delgeneralplanen för Östersundom ännu inte vunnit laga kraft.

Generalplanen fokuserar på att presentera omfattande lösningar och på grund av generalplanens plannivå och planens syfte kan man inte ta ställning till mer exakta lösningar inom områdesreserveringarna. Därför bör man i den fortsatta planeringen av områdena fästa särskild

uppmärksamhet vid genomförandet av områdesreserveringarnas interna struktur. Många konflikter kan lösas vid den mer detaljerade planeringen.

Slutledningar

Genomförandet av generalplanen påverkar samhällsstrukturen i Sibbo och delvis även i Helsingforsregionen. Generalplanen kopplar samman den nya samhällsstrukturen i Nickby-Tallmo med strukturen i Kervo och längs huvudbanan, och Södra Sibbo med strukturen i Helsingfors. Generalplanen skapar förutsättningar för att avlasta tillväxttrycket i Helsingforsregionen och balansera den regionala region- och samhällsstrukturen.

Utkastet till generalplan uppfyller i stort sett de uppställda målen. Generalplanen främjar förenhetligandet av samhällsstrukturen och den regionala utvecklingen. Den positiva utvecklingen förutsätter att spårtrafikprojekt genomförs och att nya bostads- och arbetsplatsområden schemaläggs med koppling till genomförandet av spårprojekten. Hur livsmiljön till slut kommer att se ut och vilka konsekvenser som uppkommer beror till stor del på den planering som görs på en mer detaljerad nivå än generalplanen.

GENERALPLANENS RÄTTSSVERKNINGAR

Generalplanen för Sibbo ska tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (42 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning). Generalplanen upphäver den gällande generalplanen, men inte hela delgeneralplaner. Generalplanen upphäver delgeneralplanen för Box bytätort i och omkring Box arbetsplatsområde. På ett detaljplaneområde gäller generalplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när detaljplanen ändras (42 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning). Generalplanens centrala principer ska beaktas när detaljplaner utarbetas eller ändras. Generalplanen har utarbetats som en generalplan med rättsverkningar såsom avses i lagen om områdesanvändning.

Planens verkan för myndigheter

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (42 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning). Generalplanens myndighetsverkan gäller både myndigheter enligt lagen om områdesanvändning och andra myndigheter. Kommunens och statens myndigheter ska se till att andra planer eller åtgärder inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Bygginnskränkningar

Villkorlig bygginnskränkning: Bygglov för uppförande av ett byggnadsobjekt får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Bygglov ska dock beviljas, om förvägrande av lov på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, samfundet inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (*villkorlig bygginnskränkning*). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen. (50 § i bygglagen).

Rivning av byggnad: En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett generalplaneområde på vilket ett i 53 § (i lagen om områdesanvändning) avsett byggförbud för utarbetande av en plan gäller. Tillstånd behövs också om så bestäms i generalplanen. (55 § 1 mom. i bygglag).

Generalplanebestämmelser

Generalplanen har bestämmelser som behövs när generalplaneområdet planeras eller annars används. Generalplanebestämmelserna kan bland annat gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område samt förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. (41 § i lagen om områdesanvändning).

Inlösning

Vederbörande ministerium kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planerliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde. (99 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning).

GENOMFÖRANDE

Generalplanen har utarbetats som en plan med rättsverkningar. Den ersätter Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanen för Sibbo är till sin karaktär en strategisk generalplan som genomförs genom mer detaljerad planering. Generalplanen tjänar till ledning när delgeneralplaner och detaljplaner ska utarbetas samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen. Vid planering av åtgärder som berör markanvändningen ska myndigheterna se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen. Bygglov kan inte beviljas direkt med stöd av generalplanen. Byggplatser och bygglov utanför detaljplanerade områden undersöks genom avgöranden som gäller planeringsbehov. I en plan med rättsverkningar är områdesreserveringarna och bestämmelserna bindande. Generalplanens översiktliga natur ska dock beaktas vid tolkningen av områdesgränserna.

Delgeneralplaner och detaljplaner utarbetas särskilt vid planeringen av nya bostadsområden och arbetsplatsområdesenheter samt vid konkretiseringen av vilka konsekvenser ändringar i trafiksystemet har för markanvändningen.

För genomförandet av generalplanen i etapper uppgörs en projektplan. I projektplanen presenteras de åtgärder, tidtabeller, resurser och finansiering som tillväxtstrategin förutsätter. En lyckad finansiering samt en markpolitik som är förenlig med kommunens och dess invånares intressen är kritiska framgångsfaktorer för genomförandet av generalplanen.