



**G27 Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan työohjelma / Arbetsprogram för delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog**

578/10.02.02.00/2017

MAAJAOS § 5

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.1.2018 (nimi korjattu 16.2.2018)

Valmistelija / Beredare: yleiskaavapäällikkö /  
generalplanläggningschef Kaisa Jama, kaisa.jama(at) sipoo.fi

Kyläalueiden osayleiskaavoituksella pyritään kehittämään kyläalueita ja ohjaamaan alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa kylärakennetta. Kyläosayleiskaavat toimivat lupavalmistelun tukena. Kyläosayleiskaavoituksessa tullaan soveltamaan maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusta Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti (KV § 45 15.6.2015)

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015) Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö on otettu mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2017-2020 (KH 29.11.2016). Alue on Sipoon yleiskaava 2025:ssä valtaosin kyläaluetta. Alueelle on mahdollista laatia mitoittava kyläosayleiskaava. Kaavan mitoitussuunnitelmassa sovelletaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä menetelmää.

Osa suunnittelualueesta kuuluu Saariston ja rannikon osayleiskaavaan, jonka Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2011, ja joka on saanut lainvoiman 12.2.2014. Gumbostrandin keskeiset kyläalueet on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan uuteen osayleiskaavaan, sillä useiden toiminnallisten kysymysten ratkaiseminen vaatii koko alueen suunnittelua uudelleen. Saariston ja rannikon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Etelä-Sipoon kaavoitus on edennyt merkittävästi, mikä puoltaa myös kaava-alueen rajausta.

Gumbostrand- Västerskogin osayleiskaavan työohjelma on laadittu kunnanhallituksen linjausten mukaisesti. Kehitys- ja kaavoituskeskuksen on tarkoitus kilpailuttaa alkuvuodesta 2018 kaavan laatimistyö liitteenä olevan työohjelman mukaisesti ja käynnistää kaavan laadinta. Kyseessä on avoin, kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistaan hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä Hilma-ilmoituskanavassa.



**Liite / Bilaga**

Liite 1/5. § MAAJAOS: Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan työohjelma

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle kaavan laatimisen työohjelman hyväksymistä.

**Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner arbetsprogrammet för planläggning.

**Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen seuravalla lisäyksellä: Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

**Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med följande tillägg: Vid uppgörande av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja i byggandets dimensionering och sträva efter en snabb tidtabell.

---

Pykälä on asianmukaisesti tarkastettu kokouksessa. Otteen oikeaksi todistaa: / Paragrafen är vederbörligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare

Sipoossa/Sibbo den 28.2.2024



Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018

---

## G27 Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavan työohjelma / G27 Arbetsprogram för delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog

578/10.02.02.00/2017

MAAJAOS § 5

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.1.2018 (nimi korjattu 16.2.2018)

Valmistelija / Beredare: yleiskaavapäällikkö /  
generalplanläggningschef Kaisa Jama, kaisa.jama(at) sipoo.fi

Kyläalueiden osayleiskaavoituksella pyritään kehittämään kyläalueita ja ohjaamaan alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa kylärakennetta. Kyläosayleiskaavat toimivat lupavalmistelun tukena. Kyläosayleiskaavoituksessa tullaan soveltamaan maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusta Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti (KV § 45 15.6.2015)

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015) Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö on otettu mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2017-2020 (KH 29.11.2016). Alue on Sipoon yleiskaava 2025:ssä valtaosin kyläaluetta. Alueelle on mahdollista laatia mitoittava kyläosayleiskaava. Kaavan mitoitustajärjestelmässä sovelletaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä menetelmää.

Osa suunnittelualueesta kuuluu Saariston ja rannikon osayleiskaavaan, jonka Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2011, ja joka on saanut lainvoiman 12.2.2014. Gumbostrandin keskeiset kyläalueet on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan uuteen osayleiskaavaan, sillä useiden toiminnallisten kysymysten ratkaiseminen vaatii koko alueen suunnittelua uudelleen. Saariston ja rannikon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Etelä-Sipoon kaavoitus on edennyt merkittävästi, mikä puoltaa myös kaava-alueen rajausta.

Gumbostrand- Västerskogin osayleiskaavan työohjelma on laadittu kunnanhallituksen linjausten mukaisesti. Kehitys- ja kaavoituskeskuksen on tarkoitus kilpailuttaa alkuvuodesta 2018 kaavan laatimistyö liitteenä olevan työohjelman mukaisesti ja käynnistää kaavan laadinta. Kyseessä on avoin, kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistaan hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018

---

Hilma-ilmoituskanavassa.

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/5. § MAAJAOS: Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavan työohjelma

### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle kaavan laatimisen työohjelman hyväksymistä.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner arbetsprogrammet för planläggning.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen seuravalla lisäyksellä: Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med följande tillägg: Vid uppgörande av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja i byggandets dimensionering och sträva efter en snabb tidtabell.

KH § 37

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 6.2.2018

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/37. § KH: Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavan työohjelma

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavan laatimisen työohjelman lisäyksellä, että suunnitteluala laajennetaan rannikkoa pitkin kaakon suuntaan aina kunnan omistamaan Hitån uimaranta-alueeseen asti. Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna arbetsprogrammet för uppgörandet av en delgeneralplan för Gumbostrand-Västernorrland med tillägget att planeringsområdet utvidgas längs kusten i



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018

---

sydostlig riktning ända till kommunens badstrandsområde i Hitå. Vid uppgörandet av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja beträffande dimensioneringen av byggandet och sträva efter en snabb tidtabell.

### Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

Pykälä on asianmukaisesti tarkastettu kokouksessa. Otteen oikeaksi todistaa: / Paragrafen är vederbörligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare

Sipoossa/Sibbo den 28.2.2024



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019

---

### G27 Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaava / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog

578/10.02.02.00/2017

MAAJAOS § 5

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.1.2018 (nimi  
korjattu 16.2.2018)

Valmistelija / Beredare: yleiskaavapäällikkö /  
generalplanläggningschef Kaisa Jama, kaisa.jama(at) sipoo.fi

Kyläalueiden osayleiskaavoituksella pyritään kehittämään kyläalueita ja ohjaamaan alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa kylärakennetta. Kyläosayleiskaavat toimivat lupavalmistelun tukena. Kyläosayleiskaavoituksessa tullaan soveltamaan maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusta Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti (KV § 45 15.6.2015)

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015) Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö on otettu mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2017-2020 (KH 29.11.2016). Alue on Sipoon yleiskaava 2025:ssä valtaosin kyläaluetta. Alueelle on mahdollista laatia mitoittava kyläosayleiskaava. Kaavan mitoitustärjätelmästä sovelletaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä menetelmää.

Osa suunnittelualueesta kuuluu Saariston ja rannikon osayleiskaavaan, jonka Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2011, ja joka on saanut lainvoiman 12.2.2014. Gumbostrandin keskeiset kyläalueet on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan uuteen osayleiskaavaan, sillä useiden toiminnallisten kysymysten ratkaiseminen vaatii koko alueen suunnittelua uudelleen. Saariston ja rannikon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Etelä-Sipoon kaavoitus on edennyt merkittävästi, mikä puoltaa myös kaava-alueen rajausta.

Gumbostrand- Västerskogin osayleiskaavan työohjelma on laadittu kunnanhallituksen linjausten mukaisesti. Kehitys- ja kaavoituskeskuksen on tarkoitus kilpailuttaa alkuvuodesta 2018 kaavan laatimistyö liitteenä olevan työohjelman mukaisesti ja käynnistää kaavan laadinta. Kyseessä on avoin, kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistaan



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019

---

hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä Hilma-ilmoituskanavassa.

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/5. § MAAJAOS: Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavan työohjelma

### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle kaavan laatimisen työohjelman hyväksymistä.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner arbetsprogrammet för planläggning.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen seuravalla lisäyksellä: Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med följande tillägg: Vid uppgörande av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja i byggandets dimensionering och sträva efter en snabb tidtabell.

KH § 37

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 6.2.2018

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/37. § KH: Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavan työohjelma

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavan laatimisen työohjelman lisäyksellä, että suunnittelualue laajennetaan rannikkoa pitkin kaakon suuntaan aina kunnan omistamaan Hitån uimaranta-alueeseen asti. Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna arbetsprogrammet för



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019

---

uppgörandet av en delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog med tillägget att planeringsområdet utvidgas längs kusten i sydostlig riktning ända till kommunens badstrandsområde i Hitå. Vid uppgörandet av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja beträffande dimensioneringen av byggandet och sträva efter en snabb tidtabell.

### Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### MAAJAOS § 26

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.3.2019

Valmistelija / Beredare: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

#### Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015)

Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö otettiin mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019 (KH 1.12.2015). Alueen yleiskaavoituksen pohjaksi laaditaan parhaillaan rakennemalleja ja tehdään lähtötietoselvityksiä, joita on tarkoitus avoimesti asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden kanssa työstää eteenpäin vuoden 2019 aikana.

Kaavan juridista muotoa ei ole vielä linjattu. Se voi olla asemakaavoitukseen tähtäävä, koko kunnan yleiskaavaa tarkentava osayleiskaava tai vaihtoehtoisesti mitoittava kyläosayleiskaava. Mikäli alueelle päädytään laatimaan mitoittava kyläosayleiskaava on kaavan mitoituksessa tarkoitus hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä mitoitusmenetelmää. Asemakaavoitukseen tähtäävän yleiskaavan puolesta puhuu alueella oleva maankäyttöpaine, sekä jo olemassa olevan rakenteen paikoittainen tiiveys. Yleiskaavan juridinen muoto on tarkoitus määrittellä kaavoitusohjelman käsittelyn yhteydessä.

Alueen asukkaille suunnattu Gumbostrand-Västerskog osayleiskaavan suunnittelijoiden tapaaminen järjestetään N'avetan Laiturilla 20.-21.3.2019, osoitteessa Gumbontie 222. Tilaisuuteen voi tulla tapaamaan suunnittelijoita joko 20.3. klo 10:00-16:00 välisenä aikana tai 21.3. klo 13:00-19:00 välillä. Tavoite on, että päivien aikana saadaan syvennettyä näkemystä





## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019

---

siitä millaiselta pohjalta varsinainen kaavanlaadinta voidaan käynnistää.

### **Puheenjohtajan selonteko**

Maankäyttöjaosto päättää merkitä valmistelun tilanteen tiedoksi.

### **Ordförandens redogörelse**

Markanvändningssektionen beslutar anteckna beredningens läge för kännedom.

Mia Wikström ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asian käsittelyyn. Esteellisyyden perusteena hän asuu alueella.

Mia Wikström anmälde jäv och lämnade mötet under tiden då ärendet behandlades och deltog inte i behandlingen av ärendet. Som jävsgrund meddelade hon att hon bor på området.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto merkitsi valmistelun tilanteen tiedoksi.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen antecknade beredningens läge för kännedom.

---

Pykälä on asianmukaisesti tarkastettu kokouksessa. Otteen oikeaksi todistaa: / Paragrafen är vederbörligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare

Sipoossa/Sibbo den 28.2.2024



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

---

### **G27 Gumbostrand–Västernskogin osayleiskaava / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand–Västernskog**

578/10.02.02.00/2017

MAAJAOS § 5

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.1.2018 (nimi korjattu 16.2.2018)

Valmistelija / Beredare: yleiskaavapäällikkö /  
generalplanläggningsschef Kaisa Jama, kaisa.jama(at) sipoo.fi

Kyläalueiden osayleiskaavoituksella pyritään kehittämään kyläalueita ja ohjaamaan alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa kylärakennetta. Kyläosayleiskaavat toimivat lupavalmistelun tukena. Kyläosayleiskaavoituksessa tullaan soveltamaan maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusta Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti (KV § 45 15.6.2015)

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015) Gumbostrand-Västernskogin osayleiskaavatyö on otettu mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2017-2020 (KH 29.11.2016). Alue on Sipoon yleiskaava 2025:ssä valtaosin kyläaluetta. Alueelle on mahdollista laatia mitoittava kyläosayleiskaava. Kaavan mitoitustarjelmassa sovelletaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä menetelmää.

Osa suunnittelualueesta kuuluu Saariston ja rannikon osayleiskaavaan, jonka Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2011, ja joka on saanut lainvoiman 12.2.2014. Gumbostrandin keskeiset kyläalueet on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan uuteen osayleiskaavaan, sillä useiden toiminnallisten kysymysten ratkaiseminen vaatii koko alueen suunnittelua uudelleen. Saariston ja rannikon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Etelä-Sipoon kaavoitus on edennyt merkittävästi, mikä puoltaa myös kaava-alueen rajausta.

Gumbostrand- Västernskogin osayleiskaavan työohjelma on laadittu kunnanhallituksen linjausten mukaisesti. Kehitys- ja kaavoituskeskuksen on tarkoitus kilpailuttaa alkuvuodesta 2018 kaavan laatimistyö liitteenä olevan työohjelman mukaisesti ja käynnistää kaavan laadinta. Kyseessä on avoin, kansallisen



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

---

kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistaan hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä Hilma-ilmoituskanavassa.

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/5. § MAAJAOS: Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan työohjelma

### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle kaavan laatimisen työohjelman hyväksymistä.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner arbetsprogrammet för planläggning.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen seuravalla lisäyksellä: Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med följande tillägg: Vid uppgörande av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja i byggandets dimensionering och sträva efter en snabb tidtabell.

KH § 37

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 6.2.2018

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/37. § KH: Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan työohjelma

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan laatimisen työohjelman lisäyksellä, että suunnittelualue laajennetaan rannikkoa pitkin kaakon suuntaan aina kunnan omistamaan Hitån uimaranta-alueeseen asti. Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna arbetsprogrammet för uppgörandet av en delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog med tillägget att planeringsområdet utvidgas längs kusten i sydostlig riktning ända till kommunens badstrandsområde i Hitå. Vid uppgörandet av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja beträffande dimensioneringen av byggandet och sträva efter en snabb tidtabell.

### Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### MAAJAOS § 26

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.3.2019

Valmistelija / Beredare: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015)

Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö otettiin mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019 (KH 1.12.2015). Alueen yleiskaavoituksen pohjaksi laaditaan parhaillaan rakennemalleja ja tehdään lähtötietoselvityksiä, joita on tarkoitus avoimesti asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden kanssa työstää eteenpäin vuoden 2019 aikana.

Kaavan juridista muotoa ei ole vielä linjattu. Se voi olla asemakaavoitukseen tähtäävä, koko kunnan yleiskaavaa tarkentava osayleiskaava tai vaihtoehtoisesti mitoittava kyläosayleiskaava. Mikäli alueelle päädytään laatimaan mitoittava kyläosayleiskaava on kaavan mitoituksessa tarkoitus hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä mitoitusmenetelmää. Asemakaavoitukseen tähtäävän yleiskaavan puolesta puhuu alueella oleva maankäyttöpaine, sekä jo olemassa olevan rakenteen paikoittainen tiiveys. Yleiskaavan juridinen muoto on tarkoitus määritellä kaavoitusohjelman käsittelyn yhteydessä.

Alueen asukkaille suunnattu Gumbostrand-Västerskog osayleiskaavan suunnittelijoiden tapaaminen järjestetään N'avetan Laiturilla 20.-21.3.2019, osoitteessa Gumbontie 222.



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

---

Tilaisuuteen voi tulla tapaamaan suunnittelijoita joko 20.3. klo 10:00-16:00 välisenä aikana tai 21.3. klo 13:00-19:00 välillä. Tavoite on, että päivien aikana saadaan syvennettyä näkemystä siitä millaiselta pohjalta varsinainen kaavanlaadinta voidaan käynnistää.

### **Puheenjohtajan selonteko**

Maankäyttöjaosto päättää merkitä valmistelun tilanteen tiedoksi.

### **Ordförandens redogörelse**

Markanvändningssektionen beslutar anteckna beredningens läge för kännedom.

Mia Wikström ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asian käsittelyyn. Esteellisyyden perusteena hän asuu alueella.

Mia Wikström anmälde jäv och lämnade mötet under tiden då ärendet behandlades och deltog inte i behandlingen av ärendet. Som jävsgrund meddelade hon att hon bor på området.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto merkitsi valmistelun tilanteen tiedoksi.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen antecknade beredningens läge för kännedom.

MAAJAOS § 63

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.6.2019

Valmistelija / Beredare: Asemakaavapäällikkö / Detaljplanechef  
Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

### **Rakennemallikyselyn tulokset ja rakennemalliehdotus**

Gumbostrand-Västerskog osayleiskaava on edennyt rakennemallivaiheeseen. Kevään 2019 aikana koottiin alueen asukkaiden ja toimijoiden näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämiseksi neljän rakennemallin pohjalta. Rakennemallit olivat kommentoitavana ensin kaikille avoimessa kaavaklinikassa 20.—21.3.2019, joka järjestettiin N'avetan laiturilla Gumbostrandissa. Tämän jälkeen mallit olivat kommentoitavissa 3.5.2019 saakka netin välityksellä. Palautetta rakennemalleista



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

---

tuli runsaasti, yli 130 yksittäistä vastausta. Kyläyhdistys teki myös oman ehdotuksensa rakennemalliksi.

Saatua palautetta hyödynnettiin rakennemalliehdotuksen laatimisessa ja siitä koottiin yhteenveto (liitteet 1 ja 2). Rakennemalliehdotusta esitellään kyläyhdistyksen järjestämässä tilaisuudessa 13.6. Kaavaluonnos on tavoitteena valmistua syksyn 2019 aikana.

### **Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus**

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 6.2.2018 (§ 37) tavoitteet Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavalle. Tavoitteet ovat edelleen pääosin ajantasaisia, mutta suunnittelun edettyä ymmärrys kaavalle asetuvista vaatimuksista on lisääntynyt.

Gumbostrand-Västerskogin alue poikkeaa etenkin olevan rakenteen tiheyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitusmenetelmää, ei ole osoittautunut aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pohjalta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevasta päätöksestä poiketen suunnitteluperiaatteita on tarpeen päivittää siltä osin, että kaava-alueella on paikoin ilmennyt tarvetta myös asemakaavan laatimiselle. Keskeiset maankäytön ja liikenneverkon kehittämisalueet suunnittelualueella edellyttävät asemakaavatasoista suunnittelua, vaikka alueelle tavoitellaankin vain maltillista kasvua.

Asemakaavatasoisen suunnittelun tarve kohdistuu Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön, kehitettävän Gumbontien varrelle sekä myöhemmässä kehitysvaiheessa Uuden Porvoontien ympäristöön. Myös rakennemallissa Porvoonväylän etelälaidalle osoitetun, toimitilapainotteisen maankäytön laajempi toteutuminen edellyttää asemakaavoitusta sekä etenkin mahdollisen asuinkäytön osalta meluntorjuntakysymysten ratkaisua. Muita rakennemallissa osoitettuja rakentamisalueita käsitellään kylään kytkeytyvinä haja-asutusalueina, joita pyritään täydentämään maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden ja asemakaavakynnystä



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

---

ylittämättä.

Kaavan mitoitus ehdotetaan pohjautuvaksi Sipoon yleiskaavaan 2025 ja esimerkiksi kolmeen eri vyöhykkeeseen perustuvaan mitoitussjärjestelmään: kyläkeskus (asemakaava-alue) / kyläalue / haja-asutusalue. Asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrä lasketaan kiinteistökohtaisesti. Edellytykset osoittaa rakennuspaikkoja suoraan MRL 44 §:n mukaisesti eivät välttämättä täyty, mutta kysymystä tarkastellaan myös tältä osin jatkosuunnittelussa.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/63.§. MAAJAOS: Rakennemalliraportti

Liite / Bilaga 2/63.§. MAAJAOS: Rakennemalliehdotus

### **Vt. kehitysjohtajan päätösehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavaluonnoksen maankäyttö ja tieverkko ratkaistaan pääosin liitteenä olevan rakennemallin mukaisesti (liite 2). Vaihtoehtoisia paikallisempia ratkaisuja tutkitaan edelleen jatkosuunnittelussa.

Lisäksi Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Gumbostrand-Västerskog osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita tarkennetaan ja mitoitusta valmistellaan yllä olevan esittelytekstin mukaisesti.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att markanvändningen och vägnätet i utkastet till delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog ska lösas i enlighet med den bifogade strukturmodellen (bilaga 2). Alternativa lokala lösningar kommer att undersökas ytterligare i följande planeringskede.

Dessutom föreslår markanvändningssektionen kommunstyrelsen, att målen för Gumbostrand-Västerskog delgeneralplan preciseras och dimensioneringen bereds enligt ovanstående presentationstext.

### **Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää, että asia merkitään tiedoksi ja palautetaan jatkovalmisteluun osayleiskaavaluonnoksen valmistelua varten.



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019

---

### **Tf. utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Markanvändningssektionen beslutar att ärendet antecknas för kännedom och remitteras för fortsatt beredning för uppgörandet av utkast till delgeneralplan.

### Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

Pykälä on asianmukaisesti tarkastettu kokouksessa. Otteen oikeaksi todistaa: / Paragrafen är vederböriligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare

Sipoossa/Sibbo den 28.2.2024





## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

### Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavan päivitetty suunnittelutavoitteet / Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog, uppdaterade planeringsmål

578/10.02.02.00/2017

MAAJAOS § 5

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.1.2018 (nimi korjattu 16.2.2018)

Valmistelija / Beredare: yleiskaavapäällikkö /  
generalplanläggningsschef Kaisa Jama, kaisa.jama(at) sipoo.fi

Kyläalueiden osayleiskaavoituksella pyritään kehittämään kyläalueita ja ohjaamaan alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa kylärakennetta. Kyläosayleiskaavat toimivat lupavalmistelun tukena. Kyläosayleiskaavoituksessa tullaan soveltamaan maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusta Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti (KV § 45 15.6.2015)

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015) Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö on otettu mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2017-2020 (KH 29.11.2016). Alue on Sipoon yleiskaava 2025:ssä valtaosin kyläaluetta. Alueelle on mahdollista laatia mitoittava kyläosayleiskaava. Kaavan mitoitustarjelmassa sovelletaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä menetelmää.

Osa suunnittelualueesta kuuluu Saariston ja rannikon osayleiskaavaan, jonka Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2011, ja joka on saanut lainvoiman 12.2.2014. Gumbostrandin keskeiset kyläalueet on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan uuteen osayleiskaavaan, sillä useiden toiminnallisten kysymysten ratkaiseminen vaatii koko alueen suunnittelua uudelleen. Saariston ja rannikon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Etelä-Sipoon kaavoitus on edennyt merkittävästi, mikä puoltaa myös kaava-alueen rajausta.

Gumbostrand- Västerskogin osayleiskaavan työohjelma on laadittu kunnanhallituksen linjausten mukaisesti. Kehitys- ja kaavoituskeskuksen on tarkoitus kilpailuttaa alkuvuodesta 2018 kaavan laatimistyö liitteenä olevan työohjelman mukaisesti ja



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

käynnistää kaavan laadinta. Kyseessä on avoin, kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistaan hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä Hilma-ilmoituskanavassa.

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/5. § MAAJAOS: Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan työohjelma

### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle kaavan laatimisen työohjelman hyväksymistä.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner arbetsprogrammet för planläggning.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen seuravalla lisäyksellä: Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med följande tillägg: Vid uppgörande av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja i byggandets dimensionering och sträva efter en snabb tidtabell.

KH § 37

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 6.2.2018

### **Liite / Bilaga**

Liite 1/37. § KH: Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan työohjelma

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan laatimisen työohjelman lisäyksellä, että suunnittelualue laajennetaan rannikkoa pitkin kaakon suuntaan aina kunnan omistamaan Hitån uimaranta-alueeseen asti. Osayleiskaavan laadinnassa tulee noudattaa valtuuston tahtotilaa



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

rakentamisen mitoituksessa ja pyrkiä ripeään aikatauluun.

### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna arbetsprogrammet för uppgörandet av en delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog med tillägget att planeringsområdet utvidgas längs kusten i sydostlig riktning ända till kommunens badstrandsområde i Hitå. Vid uppgörandet av delgeneralplanen skall man följa fullmäktiges vilja beträffande dimensioneringen av byggandet och sträva efter en snabb tidtabell.

### **Påttös**

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Beslut**

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### MAAJAOS § 26

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.3.2019

Valmistelija / Beredare: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Vastauksena kaavoitusaloitteeseen (13.10.2015)

Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavatyö otettiin mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019 (KH 1.12.2015). Alueen yleiskaavoituksen pohjaksi laaditaan parhaillaan rakennemalleja ja tehdään lähtötietoselvityksiä, joita on tarkoitus avoimesti asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden kanssa työstää eteenpäin vuoden 2019 aikana.

Kaavan juridista muotoa ei ole vielä linjattu. Se voi olla asemakaavoitukseen tähtäävä, koko kunnan yleiskaavaa tarkentava osayleiskaava tai vaihtoehtoisesti mitoittava kyläosayleiskaava. Mikäli alueelle päädytään laatimaan mitoittava kyläosayleiskaava on kaavan mitoituksessa tarkoitus hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettyä mitoitustapaa. Asemakaavoitukseen tähtäävän yleiskaavan puolesta puhuu alueella oleva maankäyttöpaine, sekä jo olemassa olevan rakenteen paikoittainen tiiveys. Yleiskaavan juridinen muoto on tarkoitus määrittellä kaavoitusohjelman käsittelyn yhteydessä.



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

Alueen asukkaille suunnattu Gumbostrand-Västerskog osayleiskaavan suunnittelijoiden tapaaminen järjestetään N'avetan Laiturilla 20.-21.3.2019, osoitteessa Gumbontie 222. Tilaisuuteen voi tulla tapaamaan suunnittelijoita joko 20.3. klo 10:00-16:00 välisenä aikana tai 21.3. klo 13:00-19:00 välillä. Tavoite on, että päivien aikana saadaan syvennettyä näkemystä siitä millaiselta pohjalta varsinainen kaavanlaadinta voidaan käynnistää.

### **Puheenjohtajan selonteko**

Maankäyttöjaosto päättää merkitä valmistelun tilanteen tiedoksi.

### **Ordförandens redogörelse**

Markanvändningssektionen beslutar anteckna beredningens läge för kännedom.

Mia Wikström ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asian käsittelyyn. Esteellisyyden perusteena hän asuu alueella.

Mia Wikström anmälde jäv och lämnade mötet under tiden då ärendet behandlades och deltog inte i behandlingen av ärendet. Som jävsgrund meddelade hon att hon bor på området.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto merkitsi valmistelun tilanteen tiedoksi.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen antecknade beredningens läge för kännedom.

MAAJAOS § 63

10.6.2019

Valmistelija / Beredare: Asemakaavapäällikkö / Detaljplanechef  
Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

### **Rakennemallikyselyn tulokset ja rakennemalliehdotus**

Gumbostrand-Västerskog osayleiskaava on edennyt rakennemallivaiheeseen. Kevään 2019 aikana koottiin alueen asukkaiden ja toimijoiden näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämiseksi neljän rakennemallin pohjalta. Rakennemallit olivat



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

kommentoitavana ensin kaikille avoimessa kaavaklinikassa 20.—21.3.2019, joka järjestettiin N'avetan laiturilla Gumbostrandissa. Tämän jälkeen mallit olivat kommentoitavissa 3.5.2019 saakka netin välityksellä. Palautetta rakennemalleista tuli runsaasti, yli 130 yksittäistä vastausta. Kyläyhdistys teki myös oman ehdotuksensa rakennemalliksi.

Saatua palautetta hyödynnettiin rakennemalliehdotuksen laatimisessa ja siitä koottiin yhteenveto (liitteet 1 ja 2). Rakennemalliehdotusta esitellään kyläyhdistyksen järjestämässä tilaisuudessa 13.6. Kaavaluonnos on tavoitteena valmistua syksyn 2019 aikana.

### **Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus**

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 6.2.2018 (§ 37) tavoitteet Gumbostrand-Västernorrlandin osayleiskaavalle. Tavoitteet ovat edelleen pääosin ajantasaisia, mutta suunnittelun edettyä ymmärrys kaavalle asetuvista vaatimuksista on lisääntynyt.

Gumbostrand-Västernorrlandin alue poikkeaa etenkin olevan rakenteen tiheyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitusmenetelmää, ei ole osoittautunut aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pohjalta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevasta päätöksestä poiketen suunnitteluperiaatteita on tarpeen päivittää siltä osin, että kaava-alueella on paikoin ilmennyt tarvetta myös asemakaavan laatimiselle. Keskeiset maankäytön ja liikenneverkon kehittämisalueet suunnittelualueella edellyttävät asemakaavatasoista suunnittelua, vaikka alueelle tavoitellaankin vain maltillista kasvua.

Asemakaavatasoisen suunnittelun tarve kohdistuu Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön, kehitettävän Gumbontien varrelle sekä myöhemmässä kehitysvaiheessa Uuden Porvoontien ympäristöön. Myös rakennemallissa Porvoonväylän etelälaidalle osoitetun, toimitilapainotteisen maankäytön laajempi toteutuminen edellyttää asemakaavoitusta



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

sekä etenkin mahdollisen asuinkäytön osalta meluntorjuntakysymysten ratkaisua. Muita rakennemallissa osoitettuja rakentamisalueita käsitellään kylään kytkeytyvinä haja-asutusalueina, joita pyritään täydentämään maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden ja asemakaavakynnystä ylittämättä.

Kaavan mitoitus ehdotetaan pohjautuvaksi Sipoon yleiskaavaan 2025 ja esimerkiksi kolmeen eri vyöhykkeeseen perustuvaan mitoitussjärjestelmään: kyläkeskus (asemakaava-alue) / kyläalue / haja-asutusalue. Asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrä lasketaan kiinteistökohtaisesti. Edellytykset osoittaa rakennuspaikkoja suoraan MRL 44 §:n mukaisesti eivät välttämättä täyty, mutta kysymystä tarkastellaan myös tältä osin jatkosuunnittelussa.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/63.§. MAAJAOS: Rakennemalliraportti

Liite / Bilaga 2/63.§. MAAJAOS: Rakennemalliehdotus

### **Vt. kehitysjohtajan päätösehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavaluonnoksen maankäyttö ja tieverkko ratkaistaan pääosin liitteenä olevan rakennemallin mukaisesti (liite 2). Vaihtoehtoisia paikallisempia ratkaisuja tutkitaan edelleen jatkosuunnittelussa.

Lisäksi Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Gumbostrand-Västerskog osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita tarkennetaan ja mitoitusta valmistellaan yllä olevan esittelytekstin mukaisesti.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att markanvändningen och vägnätet i utkastet till delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog ska lösas i enlighet med den bifogade strukturmodellen (bilaga 2). Alternativa lokala lösningar kommer att undersökas ytterligare i följande planeringskede.

Dessutom föreslår markanvändningssektionen kommunstyrelsen, att målen för Gumbostrand-Västerskog delgeneralplan preciseras och dimensioneringen bereds enligt ovanstående presentationstext.



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

### **Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää, että asia merkitään tiedoksi ja palautetaan jatkovalmisteluun osayleiskaavaluonnoksen valmistelua varten.

### **Tf. utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Markanvändningssektionen beslutar att ärendet antecknas för kännedom och remitteras för fortsatt beredning för uppgörandet av utkast till delgeneralplan.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 129

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 19.11.2019

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavasunnittelija /

Generalplaneplanerare Niko Mäkinen, niko.makinen(at)sipoo.fi

Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavatyötä tukemaan ja viitoittamaan on määritelty suunnittelun tavoitteet, jotka muodostavat pohjan alueen osayleiskaavoitukselle. Kunnanhallitus on hyväksynyt ne kokouksessaan 6.2.2018 (§ 37).

Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtötietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut olennaisia muutostarpeita. Näiden pohjalta on kaavatyötä ohjaamaan laadittu uudet, päivitetty suunnittelutavoitteet (liite 1).

Kuten aiemmassa päätösvaiheessa on todettu, poikkeaa Gumbostrand–Västerskogin alue etenkin olevan rakenteen tiiviyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan alueen yhdyskuntarakenne on jo nyt Gumbostrandin ja Västerskogin kyläalueilla niin tiivistä,



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

että se edellyttää asemakaavoitusta (liite 2). Tähän perustuen Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaava on tarpeen laatia luonteeltaan yleispiirteisenä aluevarausosayleiskaavana, jossa tiiviit kyläalueet osoitetaan asemakaavoitettaviksi.

Osayleiskaavan keskeisenä tehtävänä on ohjata alueen asemakaavoitusta ja toisaalta lupavalmistelua – asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle jäävillä, mutta siihen kytkeytyvillä haja-asutusalueilla sovelletaan osiltaan Sipoon yleiskaavan 2025 sekä osiltaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoitusta ja ns. kantatilaperiaatetta. Kaavatyön kitkattoman etenemisen kannalta poikkileikkausvuotena on suositeltavaa käyttää vuotta 1959, ennen kuin Pohjois-Paippisten osayleiskaavan yhteydessä käytetty vuosi 2000 on saanut ratkaisunsa oikeuskäsittelyissä. Uudenmaan ELY-keskus on ilmaissut yksiselitteisesti olevansa vuoden 1959 kannalla maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi (liite 2).

Täsmentyneiden tietojen valossa MRL 44 §:n (rakennuspaikkojen osoittaminen suoraan yleiskaavan perusteella) soveltaminen ei ole mahdollista alueilla, joissa asemakaavoituskynnys ylittyy eikä näiden alueiden ns. lievealueella (liite 2). Siten MRL:n 44 § ei voida hyödyntää osayleiskaava-alueen suunnittelussa.

Kaavan tavoitevuodeksi esitetään vuotta 2040 johtuen kaava-alueen seudullisesta sijainnista osana Helsingistä Porvooseen suuntautuvaa tulevaisuuden kehityskäytävää. Pidemmällä tulevaisuudessa alueelle saattaa kohdistua huomattavia kasvu- ja muutospaineita sekä yhdyskuntarakenteen leviämistarpeita, joiden pohjalta alueen maankäyttöratkaisuja tulee tutkia aikanaan uudelleen päivitetyn tavoittein.

Kaavatyön edetessä on katsottu tarpeelliseksi muuttaa myös Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavan aluerajausta. Siihen on liitetty Hitån alue (ennen osa Sibbesborgin osayleiskaavaa) sekä Vainuddenin niemi (osa Saariston ja rannikon osayleiskaavaa). Uuden rajauksen mukainen alue muodostaa luontevan ja toiminnallisen kokonaisuuden Sipoonlahden länsipuolella ja Porvoonväylän eteläpuolella.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 129.§ MAAJAOS: Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan päivitettyt suunnittelutavoitteet





## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

Liite / Bilaga 2/ 129.§ MAAJAOS: Muistio Uudenmaan  
ELY-keskuksen kanssa käydystä työneuvottelusta 9.9.2019

### **Puheenjohtajan selonteko**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että liitteen 1 mukaiset Gumbostrand–Västerskogin päivitetty suunnittelutavoitteet hyväksytään ohjaamaan alueen osayleiskaavan valmistelua. Suunnittelutavoitteista kerätään mielipiteitä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Jätettyjen mielipiteiden pohjalta tullaan suunnittelutavoitteita tarvittaessa tarkistamaan kaavatyön aikana.

### **Ordförandens redogörelse**

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att uppdaterade planeringsmålen för Gumbostrand–Västerskog godkänns enligt bilaga 1 som styrande vid uppgörande av delgeneralplanen för området. Åsikter om planeringsmålen samlas in i samband med att det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning är framlagt. På basen av inlämnade åsikter kommer man att vid behov revidera planeringsmålen under planarbetets gång.

Mia Wikström ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Mia Wikström anmälde jäv och lämnade mötet under tiden då ärendet behandlades och deltog inte i behandlingen av ärendet.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan selonteon.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt ordförandens redogörelse.

Paragrafen justerades omedelbart.

---



## Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 5	22.01.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 37	06.02.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 26	18.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 63	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 129	19.11.2019

---

Pykälä on asianmukaisesti tarkastettu kokouksessa. Otteen oikeaksi todistaa: / Paragrafen är vederbörligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare

Sipoossa/Sibbo den 28.2.2024