



# Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

## Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå

Suunnitteluperiaatteiden päivitys  
Uppdateringen av planeringsprinciperna

10.6.2024

## KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

### **Kaavatyö vireille ja OAS**

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.6.2018  
Kuulutus 21.6.2018  
Asukasilta 5.9.2018  
Kuulutus 2.4.2020 (osayleiskaavan rajauksen muutos)*

### **Kaavan valmisteluvaihe**

*Luontoselvitys 23.1.2019, 28.11.2020  
Rakennemallikysely ja rakennemalliehdotus 10.6.2019  
Osayleiskaavaluonnos*

### **Kaavaehdotus**

*Maankäyttöjaosto  
Kunnanhallitus  
Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)*

### **Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin**

*Maankäyttöjaosto  
Kunnanhallitus*

### **Kaavan hyväksyminen**

*Valtuusto*

## PLANPROCESS OCH BEHANDLINGSSKEDEN

### **Planarbetet anhängigt och PDB**

*Program för deltagande och bedömning 21.6.2018  
Kungörelse 21.6.2018  
Invånarafton 5.9.2018  
Kungörelse 2.4.2020 (ändring i gränserna för delgeneralplanen)*

### **Planens beredningsskede**

*Naturutredning 23.1.2019, 28.11.2020  
Strukturmodeller – förfrågan och strukturmodellförslaget 10.6.2019  
Delgeneralplaneutkast*

### **Planförslag**

*Markanvändningssektionen  
Kommunstyrelsen  
Planförslaget läggs fram (65§)*

### **Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar**

*Markanvändningssektionen  
Kommunstyrelsen*

### **Godkännande av planen**

*Fullmäktige*

# GUMBOSTRAND–VÄSTERSKOG–HITÅ -OSAYLEISKAAVAN PÄIVITETYT SUUNNITTELUPERIAATTEET

## UPPDATERADE PLANERINGSPRINCIPER FÖR GUMBOSTRAND–VÄSTERSKOG–HITÅ-DELGENERALPLAN

- Käynnistettäessä osayleiskaavoitustyö vuonna 2018 määriteltiin työohjelmassa yleiset tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet, joiden pohjalta mm. rakennemallivaihe vietiin läpi vuonna 2019. Laajennettaessa suunnittelualue vuonna 2020 käsittämään myös aiemmin Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen kuulunutta Hitån aluetta täydennettiin lähtöselvityksiä ja päivitettiin työohjelma tavoitteineen.
- Suunnitteluprosessin aikana toimintaympäristössä, kuten mm. ylempiasteisessa alueidenkäytön suunnittelussa, on tapahtunut olennaisia muutoksia, joiden vuoksi hankkeen suunnitteluperiaatteita on tarpeen päivittää osayleiskaavaluonnoksen laatimiseksi.
- Tässä päivityksessä esitetään:
  - lähtökohtana kunnanhallituksen vuonna 2018 hyväksymät yleiset ja yksityiskohtaiset tavoitteet,
  - tiivis kuvaus eri osa-alueille asetettavista suunnittelulinjauksista,
  - osayleiskaavan päivitetty suunnitteluperiaatteet
- Då delgeneralplanarbetet inleddes år 2018 uppstakades i arbetsprogrammet allmänna mål och planeringsprinciper, på basis av vilka bl.a. strukturmodellskedet genomfördes år 2019. Då planeringsområdet år 2020 utvidgades att omfatta även Hitå-området som tidigare ingått i området för Sibbesborg delgeneralplan, kompletterades basutredningarna och uppdaterades arbetsprogrammet jämte målsättning.
- Under planeringsprocessens gång har i verksamhetsomgivningen, såsom den övergripande planläggningen, inträffat så pass väsentliga förändringar att det är skäl att uppdatera planeringsprinciperna föt uppgörandet av delgeneralplaneutkastet.
- I denna uppdatering visas:
  - som utgångspunkt de av kommunstyrelsen år 2018 godkända allmänna utvecklings- och planeringsmålen,
  - kortfattad beskrivning av allmänna linjedragningar för planeringen delområdesvis,
  - uppdaterade planeringsprinciper för delgeneralplanen

# LÄHTÖKOHTA: ALUEEN YLEISET KEHITTÄMIS- JA SUUNNITTELUTAVOITTEET (KH 2018)

## Yhdyskuntarakenne

- säilytetään alueen monikerroksinen rakennushistoria sekä olemassa oleva asutus- ja kiinteistörakenteen pääpiirteet,
- tavoitellaan kylien keskusta-alueilla vanhaan ympäristöön sopivaa tiivistä asutus- ja toimitilarakennetta sekä muualla väljempää, puistomaista kylärakennetta, jossa voi olla tiiviimpiäkin asutusryhmiä,
- turvataan toimitilojen rakentamismahdollisuudet pienyritystoiminnoille asutuksen yhteyteen,
- laaditaan alueelliset rakentamistapaohjeet ohjeeksi kylä- ja korttelisuunnitelmien laatimiseksi,

## Asuminen

- lisätään asutusta olemassa olevan asutuksen yhteyteen, ensisijaisesti rauhallisina ja suojaisina asutusryhminä ja pihapiireinä,
- mahdollistetaan usean sukupolven asumista samalla kiinteistöllä tai alueella,
- integroidaan vanhusten asuminen ja palvelut muun asumisen kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi,
- yhdistetään kaikki asumismuodot ja ikäryhmät toimivaksi ja huolehtivaksi yhteisöksi,

## Yhteydet

- turvataan viheryhteydet etelä-pohjoissuunnassa,
- parannetaan alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä ja liikenneturvallisuutta mm. uudistetulla Vainuddintiellä, suoristetulla Gumbostrandin tiellä ja muuttamalla Gumbostrandintie osittain puistomaiseksi väyläksi, johon kevyenliikenteen ratkaisut on integroitu,
- parannetaan itä-länsisuuntaiset kevyenliikenteen yhteydet.

## Gumbostrandin kylä- ja ranta-aluetta koskevat tarkemmat tavoitteet

- säilytetään koulu kylän elävänä toimintakeskuksena,
- kehitetään alueesta luovan taiteen ja käsityöläistaitojen keskus; varataan mahdollisuus koulutus ja tutkimustilojen rakentamiseen tai kunnostamiseen olemassa oleviin tiloihin taiteen, käsityön ja muotoilun alalle,
- sijoitetaan alueelle saaristo- ja luontomatkailun tuki- ja palvelukeskus,
- edistetään loma- ja vapaa-ajantoimintojen sijoittamista alueelle,
- osoitetaan uudistetun Vainuddintien varrelle uutta asutusta ja toimintaa.

*Nämä kehittämis- ja suunnittelutavoitteet huomioidaan osayleiskaavoituksessa tai myöhemmässä asemakaavoituksessa huomioiden niiden sisällöllinen luonne ja mittakaava sekä ko. kaavan laatimishetkellä vallitsevat olosuhteet.*

# UTGÅNGSPUNKT: ALLMÄNNA UTVECKLINGS- OCH PLANERINGSMÅL FÖR PLANOMRÅDET (KS 2018)

## Samhällsstruktur

- huvuddragen i områdets mångskiktade byggnadshistoria, den befintliga bosättnings- och fastighetsstrukturen bevaras,
- i byarnas centrala delar eftersträvas en tät boende- och arbetsplatsstruktur som anpassar sig till den gamla miljön och i övriga områden en glesare, parkaktig bystruktur i vilken kan ingå också tätare bebyggelsegrupper,
- förutsättningarna att bygga verksamhetsutrymmen för småföretag i samband med boendet tryggas,
- områdesvisa byggnadsdirektiv utarbetas till ledning för uppgörandet av by- och kvartersplaner,

## Boende

- ny bosättning i anslutning till befintlig; lugna och skyddade (slutna) bostadsgrupper och gårdstun eftersträvas,
- möjligheterna till flera generationers boende på samma fastighet eller område tryggas,
- äldreboende jämte service integreras i övrigt boende som en fungerande helhet,
- alla bostadsformer och ålderskategorier samsas i ett fungerande och ansvarstagande samfund,

## Förbindelser

- grönförbindelserna i nord-sydlig riktning tryggas,
- de interna trafikförbindelserna och trafiksäkerheten förbättras bl.a. längs den förnyade Vainuddsvägen och den uträtade Gumbostrandsvägen samt genom att utveckla Gumbostrandsvägen till en delvis parkaktig led med integrerade lättrafiklösningar,
- de öst-västliga förbindelserna för lättrafiken förbättras,

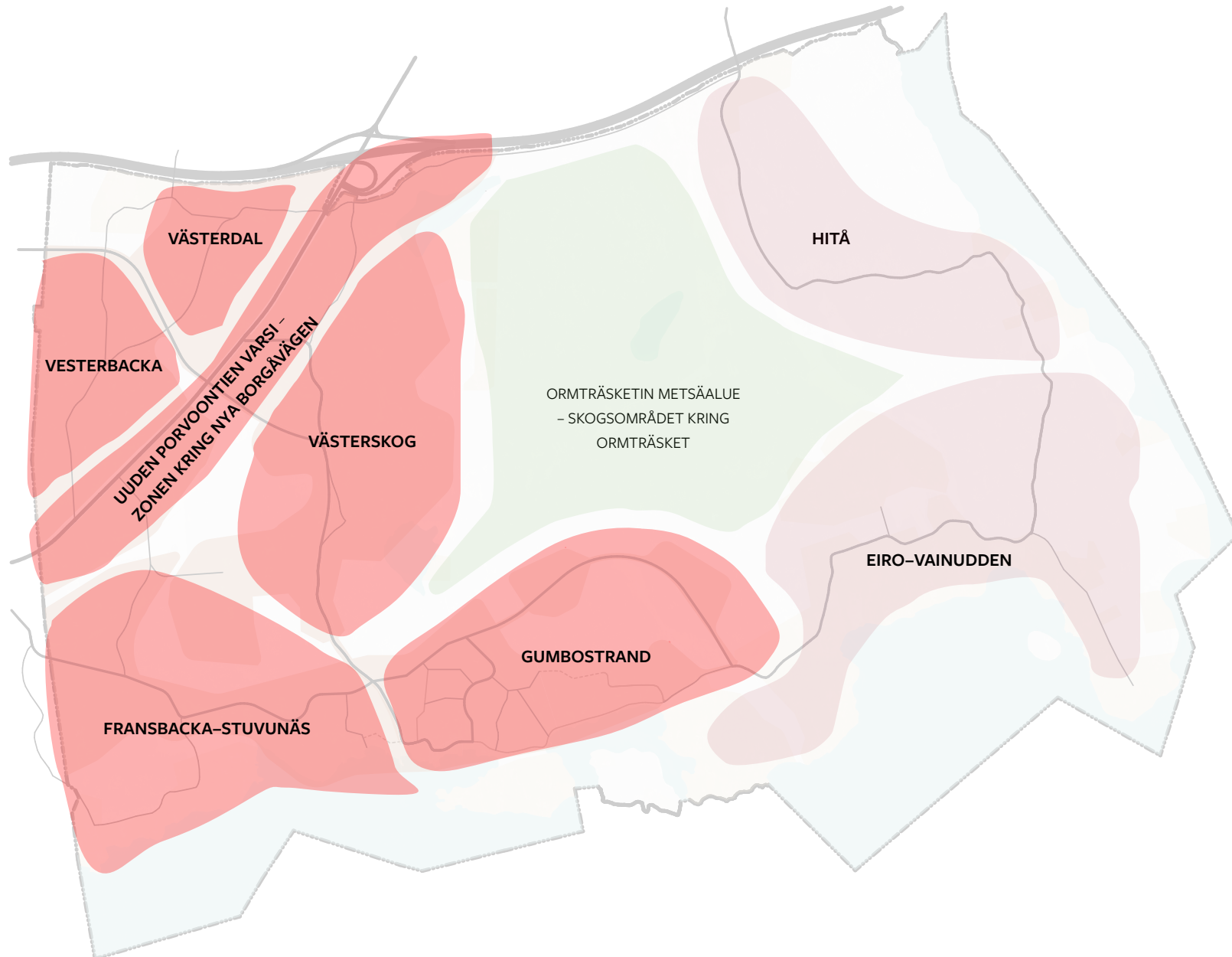
## Detaljerade mål gällande by- och strandområdena i Gumbostrand

- skolan bevaras som ett levande aktivitetscentrum för byn.
- området utvecklas till ett centrum för utvecklande konst och hantverkskunnande; möjlighet reserveras att anlägga utbildnings- och forskningsutrymmen i nybyggnader eller upprustade befintliga utrymmen som betjänar konst, hantverk och design,
- ett stöd- och servicecentrum för skärgårds- och naturturism placeras på området,
- lokaliseringen av semester- och fritidsaktiviteter på området främjas,
- ny bosättning och verksamheter planeras längs den förnyade Vainuddsvägen.

*Dessa utvecklings- och planeringsmål tas i beaktande i delgeneralplaneringen eller i senare detaljplanläggning beroende på deras innehållsmässiga karaktär och måttstock samt de rådande förhållandena vid tidpunkten för uppgörande av ifrågavarande plan.*

# YLEISET SUUNNITTELULINJAUKSET OSA-ALUEITTAIN

## ALLMÄNNA LINJEDRAGNINGAR FÖR PLANERINGEN DELOMRÅDESVIS



# YLEISET SUUNNITTELULINJAUKSET OSA-ALUEITTAIN

## ALLMÄNNA LINJEDRAGNINGAR FÖR PLANERINGEN DELOMRÅDESVIS

### VESTERBACKA

Säilyttävän täydennysrakentamisen alue.

Område för bevarande kompletteringsbyggande.

### VÄSTERDAL

Täydennettävä kyläkeskus, jonne voidaan asumisen ohella sijoittaa julkisia ja kaupallisia palveluja, työpaikkoja ja liikenteeseen liittyviä toimintoja.

Byacentrum som kan kompletteras med förutom boende även offentlig och kommersiell service, arbetsplatser och trafikrelaterade verksamheter.

### FRANSBACKA–STUVUNÄS

Säilyttävän täydennysrakentamisen alue, jonka kytkety mistä Majvikin suuntaan tarkastellaan.

Område för bevarande kompletteringsbyggande, vars anslutning i Majviksriktningen studeras.

### UUDEN PORVOONTIEN VARSJ – ZONEN KRING NYA BORGÄVÄGEN

Raideliikennevaraukseen tukeutuvan taajarakentamisen selvitysalue, jolla olevan asutuksen harkittu täydennysrakentaminen on mahdollista.

Utredningsområde för tätortsbebyggelse som stödjer sig på spårtrafik; viss komplettering av befintlig bebyggelse är möjlig.

### VÄSTERSKOG

Säilyttävän täydennysrakentamisen alue.

Område för bevarande kompletteringsbyggande.

### GUMBOSTRAND

Kehitettävä kyläkeskus, jonne voidaan asumisen ohella sijoittaa julkisia ja kaupallisia palveluja, matkailutoimintoja, työpaikkoja sekä vesiliikenteen ja veneilyyn liittyviä toimintoja. Alueella vaalitaan erityisesti ympäristö- ja identiteettiarvoja.

Byacentrum som utvecklas och kan kompletteras med förutom boende även offentlig och kommersiell service, arbetsplatser och sjötrafikrelaterade verksamheter. På området värnas särskilt dess miljö- och identitetsvärden.

### EIRO–VAINUDDEN

Harvaan rakennettu pysyvä ja loma-asumisen rantavyöhyke, jonne voidaan sijoittaa myös virkistys-, ulkoilu- ja veneilytoimintoja niin, että julkinen pääsy rantaan turvataan. Voimassa olevan Saariston ja rannikon osayleiskaavan asutusta pyritään täydentämään, alueen infrastruktuuria kehitetään ja parannetaan.

En för fast och semesterboende glest utbyggd strandzon, där även verksamheter för rekreation, friluftsliv och båtliv så, att allmänt tillträde till stranden säkras. Avsikten är att komplettera bosättningen enligt nu gällande Delgeneralplan för skärgården och kusten så att områdets infrastruktur utvecklas och förbättras.

### ORMTRÄSKETIN METSÄALUE – SKOGSOMRÅDET KRING ORMTRÄSKET

Yhtenäinen metsäalue, jonka vähäistä hajarakentamista sekä mahdollisia liikenneyhteyksiä tarkastellaan osayleiskaavassa.

Ett enhetligt skogsområde, där begränsad glesbebyggelse samt tänkbara trafikförbindelser studeras i delgeneralplanen.

### HITÅ

Mahdollista täydennysrakentamista Hitån kartanon ympäristössä ja/tai Skräddarbyn eteläosassa tarkastellaan, ja selvitetään mahdollisuutta laatia alueelle sekä Eiro-Vainuddenin alueelle MRL:n § 44 mukainen osayleiskaava.

Eventuellt kompletteringsbyggande i närområdet kring Hitå gård och/eller i södra delen av Skräddarby granskas och möjligheten utreds att över området samt Eiro-Vainuddenområdet uppgöra en delgeneralplan enligt MBL § 44.

# SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYKSEN KANNALTA OLENNAISIA VALMISTELUVAIHEITA

## VÄSENTLIGA BEREDNINGSSKEDEN MED TANKE PÅ UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- Alkuperäisten, vuoden 2018 suunnitteluperiaatteiden ja Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti Gumbostrandin ja Västerskogin kylien osayleiskaavatyössä tutkitaan ja sovelletaan uudistettua menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitusjärjestelmän pohjalta tavoitteena oli laatia MRL §44 mukainen osayleiskaava, jonka pohjalta alueen rakentamista voidaan ohjata. **Alueen asemakaavoittamiseen varautuminen ei sisällynyt suunnitteluperiaatteisiin.**
- Viranomaisneuvottelussa 28.8.2018 **Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että asemakaavakynnys ylittyy koko suunnittelualueella.** MRL §44 mukaista yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena alueella, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. ELY:n näkemyksen mukaan alueelle ei voida myöntää edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja, sillä MRL §137 mukaiset edellytykset eivät täyty. Alueen liikenneverkko katsotaan riittämättömäksi, ja liikenneturvallisuus on heikkoa.
- Kaavahankkeeseen liitettiin 2.4.2020 kuulutuksen myötä alkuperäisen rajauksen itäpuolinen **Hitån alue**, joka on aiemmin ollut osa Sibbesborgin osayleiskaava-alueita. Alueella on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, joita on kartoitettu teetetyissä luonto- ja maisemaselvityksissä (Livady 2019, Envibio 2020).
- Enligt de ursprungliga planeringsprinciperna från år 2018 och Sibbo kommunfullmäktiges linjedragning skulle i delgeneralplanarbetet för Gumbostrand och Västerskog byar studeras och tillämpas den förnyade metoden för dimensionerande av byggrätt. Utgående från dimensioneringssystemet skulle uppgöras en delgeneralplan enligt MBL §44, med vars hjälp byggandet på området skulle kunna styras. **En beredskap att uppgöra detaljplaner ingick inte i planeringsprinciperna.**
- Vid myndighetssamrådet 28.8.2018 **ansåg Nylands NTM-central att detaljplanetröskeln överskridits på hela planeringsområdet.** En generalplan enligt MBL §44 kan inte användas som grund för beviljande av bygglov på ett område, där behovet att styra markanvändningen förutsätter uppgörande av detaljplan. Enligt NTM:s uppfattning kan inte ens enstaka avgöranden om planeringsbehov träffas, eftersom förutsättningarna enligt MBL §137 inte uppfylls. Områdets trafiknät anses vara otillräckligt och trafiksäkerheten dålig.
- Genom en kungörelse 2.4.2020 tillfogades till planprojektet **Hitå-området** öster om den ursprungliga avgränsningen; området hade tidigare utgjort en del av Sibbesborgs delgeneralplaneområde. På området finns betydande natur- och miljövärden, som har kartlagts i natur- och landskapsutredningar (Livady 2019, Envibio 2020).



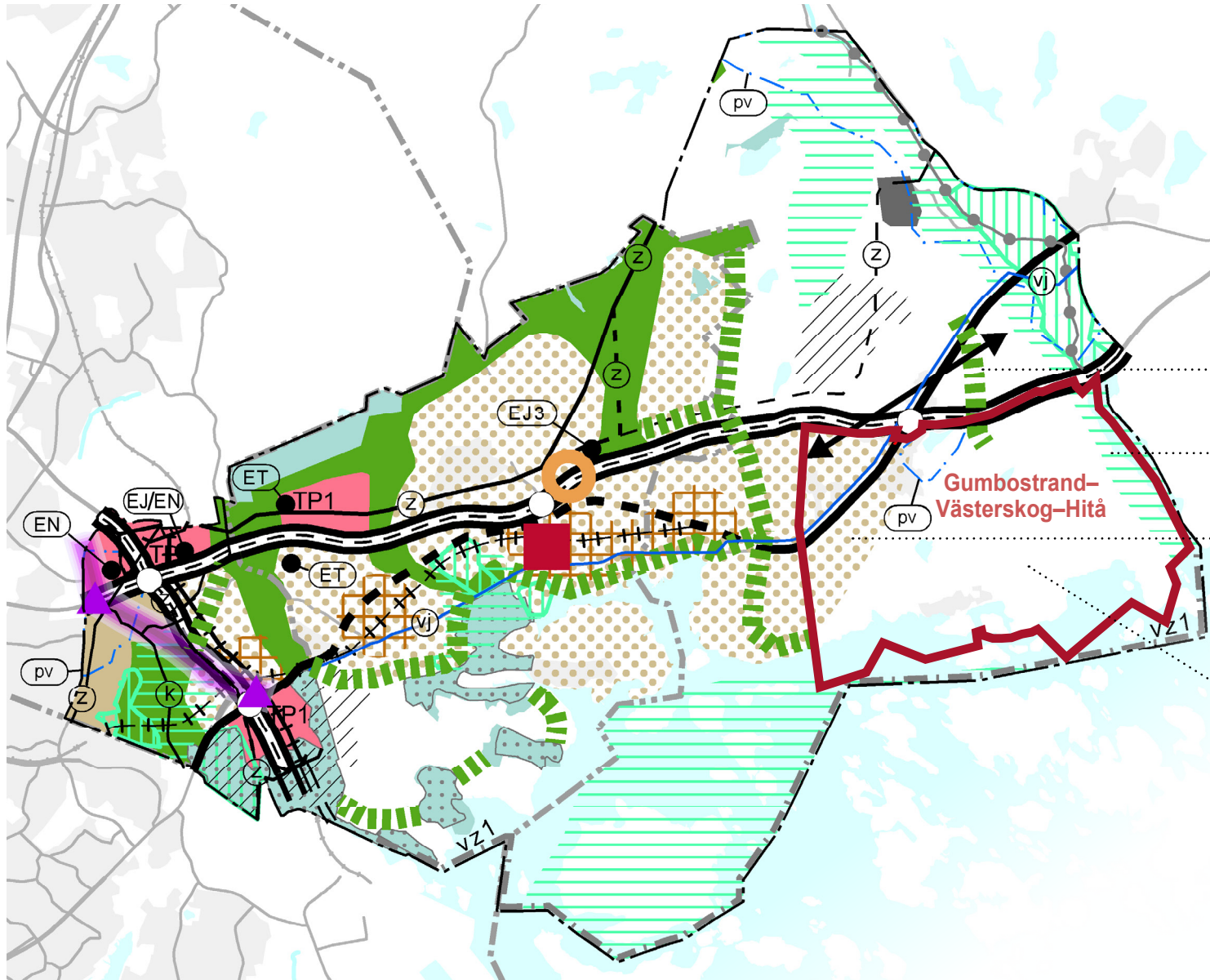
# SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYKSEN KANNALTA OLENNAISIA VALMISTELUVAIHEITA

## VÄSENTLIGA BEREDNINGSSKEDEN MED TANKE PÅ UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- Korkein hallinto-oikeus päätti 10.5.2021 pitää voimassa Helsingin hallinto-oikeuden **päätöksen kumota Östersundom-toimikunnan yhteinen yleiskaava**, joka rajautui suunnittelualueen länsirajaan. Östersundomin maakuntakaava jäi kuitenkin voimaan, ja vaikuttaa osaltaan myös Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaava-alueen ratkaisuihin.
- Kaavahanke on ollut Östersundomin yleiskaavan kaaduttua käytännössä pysähdyksissä. **Kaavatyön uudelleenkäynnistys muuttuneessa tilanteessa edellyttää suunnitteluperiaatteiden päivitystä**. Kaavahanke kytkeytyy myös koko kunnan yleiskaavan käynnissä olevaan päivitystyöhön.
- Kaavatyön uudelleenkäynnistystä ovat pohjustaneet tapaamiset kyläyhteistön edustajien kanssa syksyn 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana.
- Högsta förvaltningsdomstolen beslutade 10.5.2021 att hålla i kraft Helsingfors förvaltningsdomstols **beslut att upphäva Östersundomkommitténs gemensamma generalplan**, som angränsade till planeringsområdets västra gräns. Landskapsplanen för Östersundom hölls ändå fortfarande i kraft och påverkar för sin del lösningarna också inom Gumbostrand–Västerskog–Hitå delgeneralplaneområde.
- Planprojektet har i praktiken avstannat alltsedan generalplanen för Östersundom kullkastades. **En omstart av planberedningen i det förändrade läget förutsätter en uppdatering av planeringsprinciperna**. Planprojektet an knyter likaså till det pågående uppdateringsarbetet gällande generalplanen för hela kommunen.
- Omstarten av planeringsarbetet har förberetts i sammankomster med representanter för byasamfundet under hösten 2023 början av 2024.

# ÖSTERSUNDOMIN MAAKUNTAKAAVA – SAANUT LAINVOIMAN KHO:N PÄÄTÖKSELLÄ 10.5.2021

## LANDSKAPSPLANEN FÖR ÖSTERSUNDOM – ERHÅLLIT LAGA KRAFT GENOM BESLUT I HFD 10.5.2021



Viheryhteystarve  
Behov av grönförbindelse

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö  
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue  
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik

Maakuntakaavan "valkoiset alueet"  
"De vita områdena" i landskapsplanen

Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikka-rakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muitakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Ett område för vilket inget särskilt användningsändamål har anvisats på landskapsplanekartan är i första hand avsett att användas för jord- och skogsbruk och binäringar som stöder det. Bostads- och arbetsplatsbyggande som riktar sig till området ska styras till områden för tätortsfunktioner och byar. I den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse.

# MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET LUONTOSELVITYSTEN PERUSTEELLA

## PUNAINEN: LUOKKA 1

Luonnonsuojelulain 29§ nojalla ehdottomasti säilytettävät luontotyypit ja luonnonsuojelulain 47§ mukaisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat. Luonnontilaiset vesilain 11§ mukaiset pienvedet.

Minkäänlaista elinympäristöä heikentävää maankäyttöä ei sallita.

## KELTAINEN: LUOKKA 2

Metsälain 10§ mukaiset luontotyypit, uhanalaisluokaltaan erittäin uhanalaiset (EN) luonnontilaiset tai sen kaltaiset luontotyypit, METSO I-luokan kohteet, mikäli muiden arvokohteiden lähellä. LAKU-kohteet. Tärkeät ekologiset yhteydet ja lepakoiden ruokailualueet ja kulkureitit.

Suosittellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.

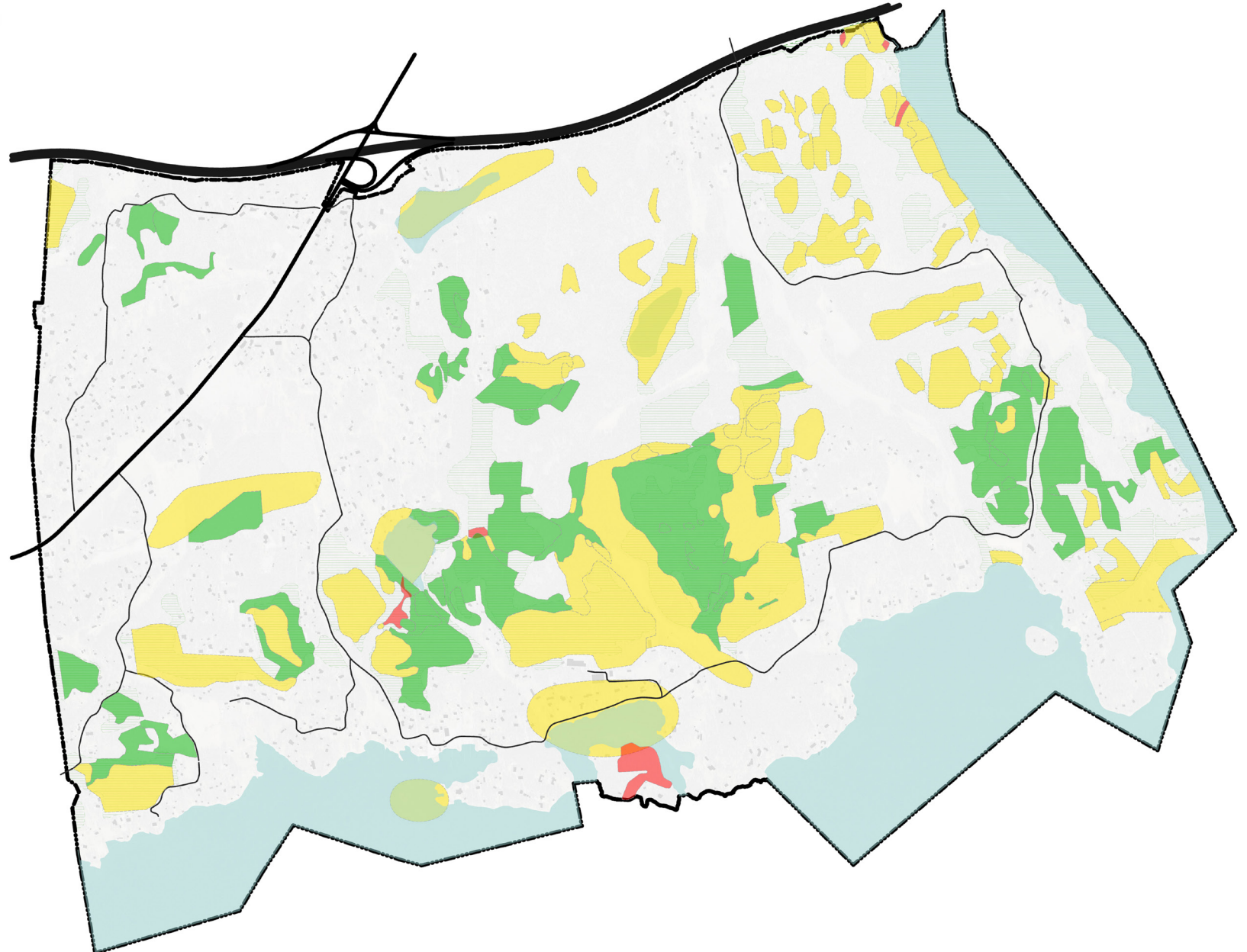
## VIHREÄ: LUOKKA 3

Uhanalaisluokaltaan vaarantuneet (VU) ja silmällä pidettävät (NT) luontotyypit, muut METSO-kohteet, muut lumokohteet.

Maankäytössä suositellaan huomioimaan luontoarvot mahdollisuuksien mukaan.

### Selvitykset:

Ympäristötutkimus Yrjölä, Envibio



# REKOMMENDATIONER FÖR MARKANVÄNDNINGEN PÅ BASIS AV NATURUTREDNINGARNA

## RÖD: KLASS 1

Naturtyper som enligt 29§ i naturvårdslagen (1996) hör till naturtyper som befinner sig i naturtillstånd och inte får ändras samt förekomstplatser för hotade arter enligt 47§ i naturvårdslagen. Småvatten i naturtillstånd enligt 11§ i vattenlagen.

Ingen form av markanvändning som äventyrar livsmiljön är tillåten.

## GUL: KLASS 2

Naturtyper enligt 10§ i skogslagen, till sin bevarandestatus starkt hotade (EN) i naturtillstånd eller därmed jämförbart tillstånd, METSO I-klassens objekt, ifall belägna nära andra värdeobjekt. LAKU-objekt. Viktiga ekologiska förbindelser samt fladdermössens födoområden och flygstråk.

Rekommenderas att de besparas från markanvändning som i betydande mån äventyrar naturvärdena.

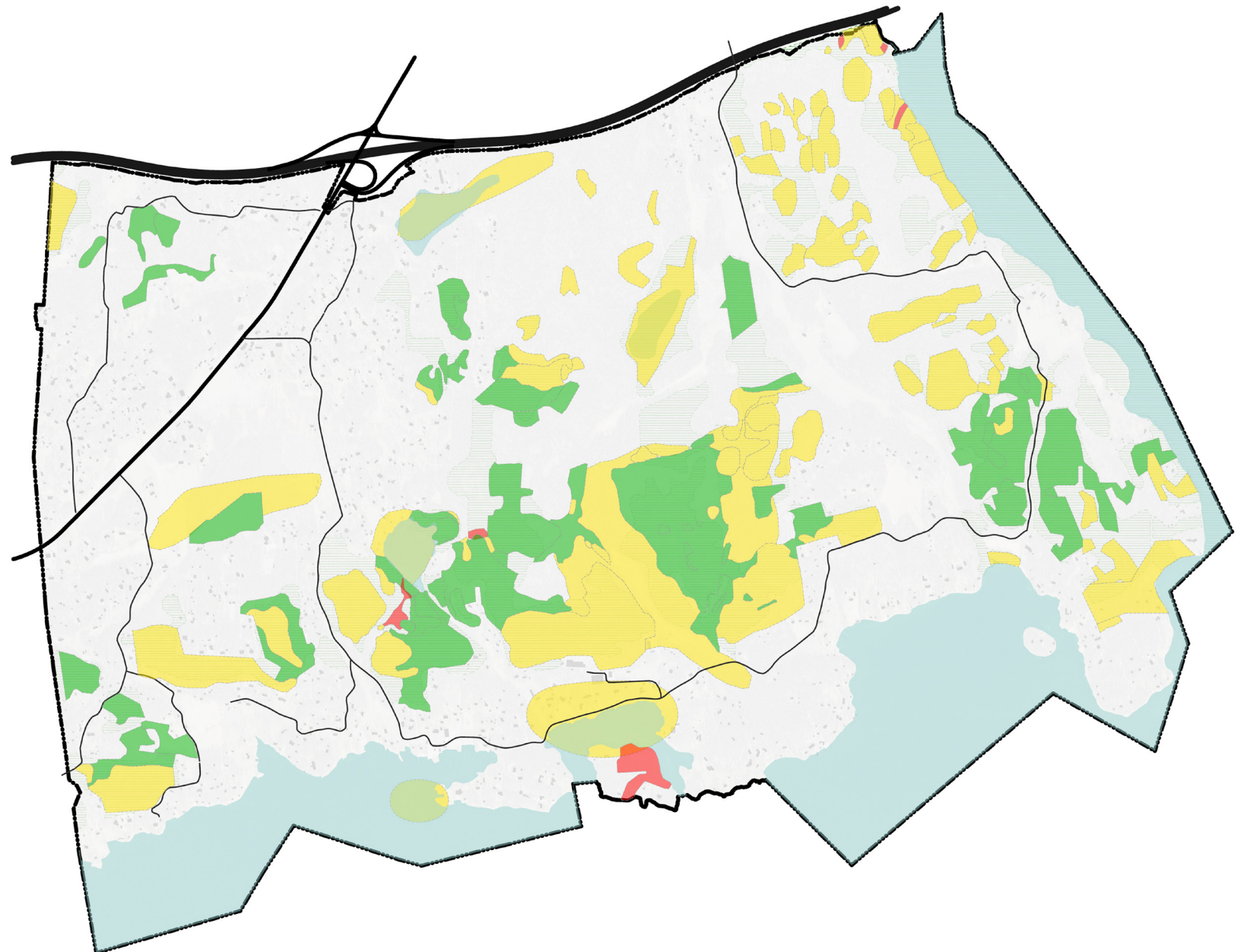
## GRÖN: KLASS 3

Till sin bevarandestatus sårbara (VU) och nära hotade (NT) naturtyper, övriga METSO-objekt, övriga lumo-objekt (diversitet).

Rekommenderas att naturvärdena beaktas i mån av möjlighet i markanvändningen.

### Utredningar:

Ympäristötutkimus Yrjölä, Envibio



# ESITETTY SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYS

## DEN FÖRESLAGNA UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentaminen ja liikennetkaisu vaativat ELY:n mukaan asemakaavatasoista suunnittelua. **Esitetään, että osayleiskaavatyössä osoitetaan asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista ja elinvoimaa sekä alueen liikenneturvallisuutta voidaan edistää.** Koko alueelle pyritään samalla laatimaan asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille mitoittava osayleiskaava, jota voidaan käyttää lupien perustana.
- **Maakuntakaava rajoittaa asutusrakenteen laajentamista.** Asuinalueiden rajautumisessa on huomioitava, että suurin osa osayleiskaava-alueesta sijoittuu maakuntakaavan ”valkoisille alueille”, joita koskee erillinen suunnittelumääräys. Maakuntakaava edellyttää myös Uuden Porvoontien ympäristössä alueen toteutuksen kytkemistä uuden raideliikenneyhteyden toteutukseen, mikä ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. **Suhdetta maakuntakaavaan on tarpeen tulkita yhteistyössä viranomaisten kanssa.**
- **Asemakaavoitettavien alueiden kokonaislaajuus pyritään pitämään kunnan kaavoitusresurssit ja kaavatalous huomioiden maltillisena.** Alueen kasvu suunnataan Uuden Porvoontien, Gumbontien ja Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön. Kaava-alueella huomioidaan myös viereisen Majvikin alueen kehittyminen tulevaisuudessa osana itäisen Helsingin ja Söderkullan välistä kehityskäytävää.
- Kompletterande byggnation och trafiklösningar på bostadsområden jämförbara med tätbebyggelse kräver enligt NTM planering på detaljplanenivå. **Föreslås att i delgeneralplanarbetet anvisas de områdeshelheter som ska detaljplanläggas, på basis av vilka den kompletterande nybyggnationen och livskraften samt trafiksäkerheten på området kan främjas.** Samtidigt stäver man efter att lägga upp en dimensionerande delgeneralplan, som kan användas som grund för bygglov, för hela området utanför detaljplanerade områdena.
- **Landskapsplanen begränsar en utvidgning av bebyggelsestrukturen.** I avgränsningen av bostadsområden bör beaktas att större delen av planeringsområdena ligger inom landskapsplanens ”vita områden”, för vilka en särskild planbestämmelse gäller. Landskapsplanen förutsätter likaså att i zonen kring Nya Borgåvägen utbyggandet av området kopplas samman med förverkligandet av en ny spårtrafikförbindelse, vilken för närvarande inte är aktuell. **Relationen till landskapsplanen bör tolkas i samråd med myndigheterna.**
- **Det totala omfånget av områden som ska detaljplanläggas avses hållas måttligt med tanke på kommunens planläggningsresurser och planekonomin.** Områdets tillväxt styrs till områdena längs Nya Borgåvägen, Gumbovägen och Gumbostrands byacentrum. Inom planområdet beaktas också hur det intilliggande Majviksområdet utvecklas i framtiden som en del av utvecklingskorridoren mellan östra Helsingfors och Söderkulla.

# ESITETTY SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYS

## DEN FÖRESLAGNA UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- **Alueiden asemakaavoitus toteutetaan vaiheittain, ja sen tarkemmasta ajoituksesta linjataan tulevien kaavoitusohjelmien yhteydessä.** Gumbostrandin kyläkeskusta ja Gumbontien liikennekäytävää käsitellään suunnittelussa ensimmäisen vaiheen kehityskohteina. Kyläkeskuksesta valmistellaan kaavarunkotasoinen viitesuunnitelma osana osayleiskaavatyötä.
- **Suunnittelualueen itäosia kehitetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on luontoselvitysten pohjalta huomattavia ympäristöarvoja.** Gumbostrandin kyläkeskuksen itäpuolelle sijoittuvat Eiron, Vainuddenin, Hitån ja Norrskogenin alueet ympäristöineen ovat alueita, joiden asemakaavoitusta ei tavoitella laadittavan osayleiskaavan pohjalta. Alueille pyritään osoittamaan luontoselvitykset huomioiden uusia rakennuspaikkoja sekä tutkitaan sisämaa-alueilla mahdollisuuksia olevan asutusrakenteen täydentämiseen.
- **Hankkeen edetessä tarkastellaan kaava-alueiden toteuttamisesta muodostuvien hyötyjen ja kustannusten jakautumista kunnan ja alueen yksityisten maanomistajien välillä.** Kunnan maanomistus alueella on niukkaa, ja osoitettavien asemakaava-alueiden toteutus edellyttää maankäytösopimuksia.
- **Seurataan alueidenkäyttöä koskevan lainsäädännön muutosta** koskien erityisesti rakentamisen ohjausta ja mitoitusta asemakaava-alueiden ulkopuolella, maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen.
- **Detaljplanläggningen av områdena genomförs etappvis och den noggrannare tidtabellen linjeras i samband med de kommande planläggningsöversikterna.** Gumbostrands byacentrum och Gumbovägens trafikkorridor behandlas i planeringen som den första etappens utvecklingsobjekt. För byacentrum bereds en referensplan på planstommenivå som en del av delgeneralplanarbetet.
- **De östliga delarna utvecklas som jord- och skogsbruksdominerade områden, som på basis av naturutredningarna har betydande miljövärden.** Norr om Gumbostrands byacentrum ligger områdena Eiro, Vainudden, Hitå och Norrskogen för vilka detaljplanläggning på basis av delgeneralplanen inte eftersträvas. På dessa områden är avsikten att anvisa nya byggplatser med beaktande av naturutredningarna samt studera möjligheterna att i de inre områdena komplettera den befintliga områdesstrukturen.
- **Då projektet framskrider granskas hur nyttan och kostnaderna fördelar sig mellan kommunen och de privata markägarna i området.** Kommunens markinnehav på området är begränsat och förverkligandet av detaljplaneområdena förutsätter markanvändningsavtal.
- **Den aktuella revideringen av lagstiftningen om områdesanvändning följs upp** med fokus på styrandet och dimensioneringen av byggande utanför detaljplanelagt område, med beaktande av jämlik behandling av markägarna.

## VIITESUUNNITELMAT OSANA OSAYLEISKAAVOITUSTA REFERENSPLANER SOM EN DEL AV DELGENERALPLANLÄGGNINGEN

- Osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditaan yleispiirteistä viitesuunnittelumateriaalia havainnollistamaan kaavaratkaisua eri alueilla. Viitesuunnitelmilla havainnollistetaan, miten mahdollistetaan ja ohjataan täydennysrakentamista toisaalta arvokasta rakennettua ympäristöä ja maisemaa vaalien ja toisaalta kaavataloudelliset näkökulmat ja tavoitteet huomioon ottaen.
- Tarkemman, kaavarunkotasaisen viitesuunnitelman vuorovaikutteinen valmistelu on osa tulevaa asemakaavoitusprosessia. Jo osayleiskaavan yhteydessä osallisilla on kuitenkin mahdollisuus lausua mielipiteensä kylärakenteen kehityksestä, ja saatu palaute toimii yhtenä lähtötietona asemakaavan valmistelussa.
- I samband med uppgörandet av delgeneralplanen och som en bilaga till denna görs översiktliga referensplaner för att illustrera vad generalpanelösningen innebär för ifrågavarande områden. Referensplanen försöker visar hur man kan möjliggöra och styra kompletterande nybyggnation med beaktande av å ena sidan omvärden av den värdefulla miljön och landskapsbilden å andra sidan de planekonomiska synpunkterna och målsättningarna.
- Beredningen av referensplanerna sker i växelverkan som en del av den förestående detaljplanläggningsprocessen. Redan i samband med delgeneralplanen har intressenterna således möjlighet att framföra sina åsikter om utvecklandet av byastrukturen, och den inkomna responsen fungerar som utgångsmaterial för beredningen av detaljplanen.