

G 27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

G 27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå

Osayleiskaavaluonnoksen selostus
Utkast till delgeneralplan, beskrivning

16.4.2025



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingskeden

Kaavatyö vireille ja OAS | Planarbetet anhängigt och PDB

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Program för deltagande och bedömning 21.6.2018

Kuulutus | Kungörelse 21.6.2018

Viranomaisneuvottelu | Myndighetssamråd 28.8.2018

Asukasilta | Invånarafton 5.9.2018

Kuulutus 2.4.2020 (osayleiskaavan rajauksen muutos)
Kungörelse 2.4.2020 (ändring i gränserna för delgeneralplanen)



Kaavan valmisteluvaihe | Planens beredningsskede

Luontoselvitys Naturutredning 23.1.2019, 28.11.2020

Rakennemallikysely ja rakennemalliehdotus | Strukturmodeller – enkät och strukturmodellförslag 10.6.2019

Rakennusperintöselvitys | Byggnadshistorisk utredning 4.8.2020

Kaavataloustarkastelu, kartat ja taulukot | Planekonomisk utredning, kartor och tabeller 3.3.2023

Suunnitteluperiaatteiden päivitys, maankäyttöjaosto | Uppdatering av planeringsprinciperna, markanvändningssektionen 6.3.2024 / 10.4.2024 / 15.5.2024

Suunnitteluperiaatteiden päivitys, kunnanhallitus | Uppdatering av planeringsprinciperna, kommunstyrelsen 10.6.2024

Viranomaistyökokous | Myndighetsarbetsmöte 18.10.2024

Maankäyttöjaosto | Markanvändningssektionen 16.4.2025

Valmisteluaineisto nähtävillä (62 S) | Beredningsmaterialet läggs fram (62 S)



Kaavaehdotus | Planförslaget

Maankäyttöjaosto | Markanvändningssektionen

Kunnanhallitus | Kommunstyrelsen

Kaavaehdotus nähtävillä (65 S) | Planförslaget läggs fram (65 S)



Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Maankäyttöjaosto | Markanvändningssektionen

Kunnanhallitus | Kommunstyrelsen



Kaavan hyväksyminen | Godkännande av planen

Valtuusto | Fullmäktige

Kaavan laatijat | Planens beredare

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Staffan Lodenius
Arkkitehti / arkitekt SAFA,
YKS-576

Panu Söderström
Arkkitehti / arkitekt SAFA,
FM, YKS-677

Matti Heikkinen
Arkkitehti / arkitekt SAFA,
YKS-639

Heikki Torkkeli
Maisema-arkkitehti / Landskapsarkitekt

Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet: I planberedning har också deltagit:

Maisemaselvitykset / Landskapsutredningar
MA-Arkkitiedit Oy / Marja Mikkola

Rakennettu kulttuuriympäristö / Byggd kulturmiljö
Livady Oy / Panu Lehtovuori, Panu Savolainen, Laura Laine

Ympäristöselvitykset / Naturutredningar
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy / Rauno Yrjölä
Envibio Oy / Turkka Korvenpää

Liikenneselvitykset / Trafikutredningar:
WSP Finland Oy / Leena Gruzdaitis

Kaavatyön ohjaus | Styrning av planarbetet

Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen

Eric Roselius (02/2024–)
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef

Miika Norppa (11/2023–)
Yleiskaavoittaja / Generalplanläggare

Dennis Söderholm (12/2023–06/2024)
Jarkko Lyytinen (02/2019–12/2023)
Niko Mäkinen (05/2019–09/2020)
Suvi Kaski (02/2019–03/2023)
Kaisa Jama (–02/2019)

Muut kaavatyöhön kunnassa osallistuneet:
I planarbetet har också deltagit:

Eva Lodenius, liikennesuunnittelija / trafikplanerare
Virva Korkeamäki, vuorovaikutus / kommunikation
Vesa Ruponen, lupavalmistelijä / lovberedare
Pirjo Siren, kehitysjohtaja / utvecklingschef

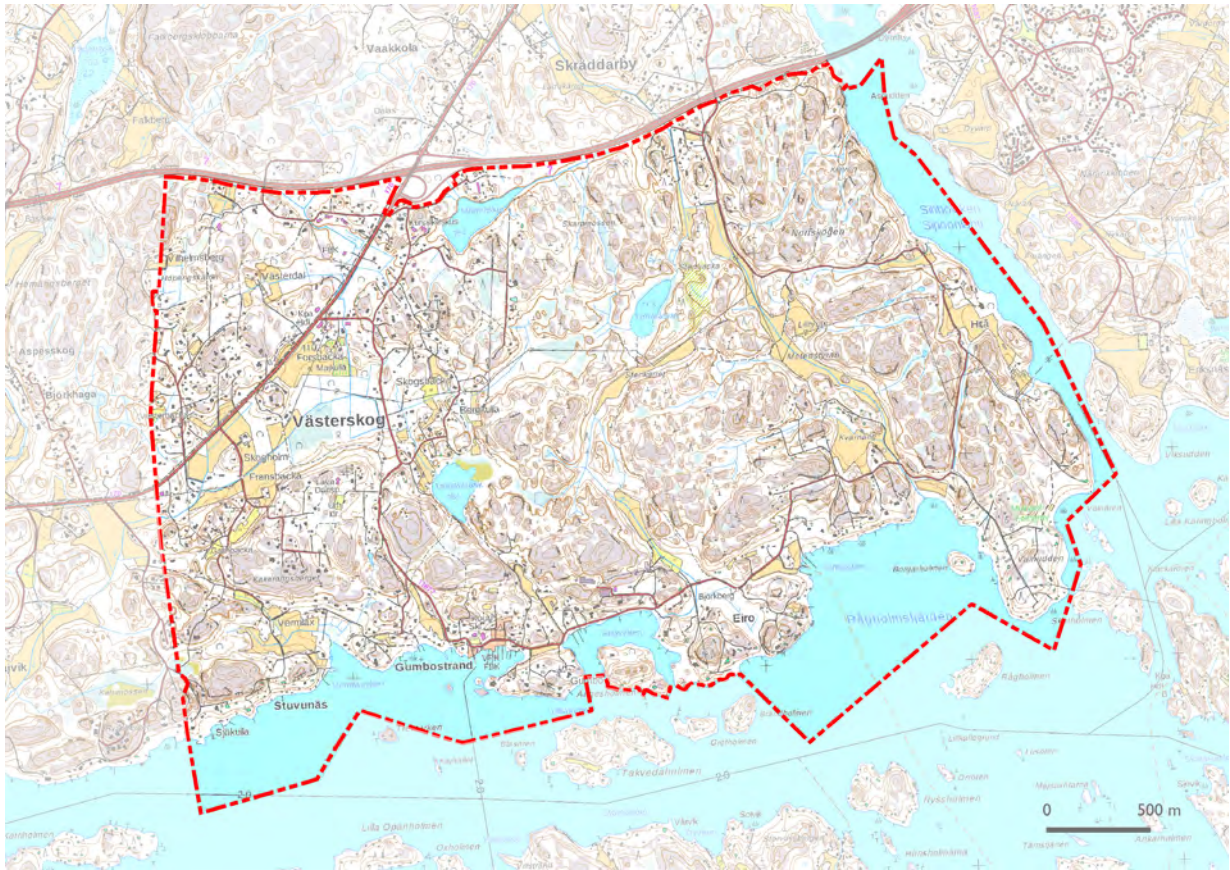
Kannen kuva / Foto på omslaget
Virva Korkeamäki.

SISÄLLYSLUETTELO

TUNNISTETIEDOT	5
Kaavan nimi	5
Kaava-alueen määrittely	5
Kaava-alueen sijainti	5
SUUNNITTELUTILANNE	7
Maakuntakaavat	7
Yleiskaavat ja osayleiskaavat	9
Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkavaranto	12
Asemakaavat	13
Rakennusjärjestys	13
Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus	13
Maanomistus	13
VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT	14
Asukasmäärä ja ikärakenne	14
Väestötavoite ja -ennuste	14
Työpaikat	15
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	16
Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta	16
Virkistys	16
Palvelut	17
Liikenneverkko	18
Yhdyskuntatekniikka	23
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt	24
MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ	28
Maisemaselvitys	28
Arvokkaat luontokohteet	29
Pohjavesialueet	30
HÄIRIÖTEKIJÄT	31
Tieliikenne	31
Pilaantuneet maat	31
OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	32
Suunnittelutehtävän määrittely	32
Yleiskaavoitus osana alueidenkäytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää	33
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	34
Maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet	35
MAL-sopimus ja MAL-suunnitelma 2019/2023	35
Kunnan asettamat strategiset tavoitteet	35
Kunnan asettamat yksityiskohtaiset tavoitteet	37
Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	38
SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS	40
Rakennemallit	40
Osayleiskaava-alueen laajentaminen sekä suunnitteluperiaatteiden päivitys	41
Viranomaisyhteistyö	43
Asukasyyhteistyö	43
Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut	43
KAVALUONNOKSEN KUVAUS	44
Alueen kokonaismitoitus	44
Väestö ja asuminen	47
Liikkuminen ja liikenneturvallisuus	50
Luonto ja ympäristö	52
Ympäristön häiriötekijät	54
Määrätiedot	54
Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen	56
VIITESUUNNITELMAT OSANA OSAYLEISKAAVOITUSTA	59
Kaavaratkaisun tarkentaminen asteittain	59
Periaate-esimerkki viitesuunnittelusta: Forsbacka–Skogsbacka	59
Yleiset suunnittelulinjaukset osa-alueittain	61
Gumbostrandin kyläkeskuksen viitesuunnitelmaluonnos	62
KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	66
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	66
Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	66
Vaikutukset liikenteeseen	66
Vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	66
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	67
Vaikutukset ilmastoon	67
TOTEUTTAMINEN	68
Asemakaavoitus ja muu yksityiskohtainen suunnittelu	68
Liikenne	69
Palvelut	69
Tekninen huolto	69
YHTEYSTIEDOT	70
LÄHDELUETTELO	71

INNEHÄLLSFÖRTECKNING

IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
Planens namn	5
Definition av planområdet	5
Planområdets läge	5
PLANLÄGGNINGSLÄGET	7
Landskapsplaner	7
Generalplaner och delgeneralplaner	9
Byggsplatsutbud enligt generalplanen för Sibbo	12
Detaljplan	13
Byggnadsordning	13
Byggförbud och åtgärdsrestriktioner	13
Markägoförhållanden	13
BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER	14
Invånare och åldersstruktur	14
Befolkningsmål och -prognos	14
Arbetsplatser	15
DEN BYGGDA MILJÖN	16
Nuvarande markanvändning och befintligt byggnadsbestånd	16
Rekreation	16
Service	17
Trafiknät	18
Infrateknik	23
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer	24
LANDSKAP OCH NATURMILJÖ	28
Landskapsutredning	28
Värdefulla naturobjekt	29
Grundvattenområden	30
STÖRNINGSMOMENT	31
Vägtrafik	31
Förorenad mark	31
DELGENERALPLANENS MÅL	32
Definiering av planeringsuppdraget	32
Delgeneralplanläggningen som en del av planeringssystemet gällande områdesanvändning och byggande	33
Riksomfattande mål för områdesanvändningen (ROM)	34
Regionala mål	35
MAL-avtalet och MAL-planen 2019/2023	35
Av kommunen uppställda strategiska mål	35
Av kommunen uppställda strategiska mål	37
Delgeneralplanens rättsverkningar	38
PLANERINGSSKEDEN OCH VÄXELVERKAN	40
Strukturmodeller	40
Utvidgande av planområdet samt uppdatering av planeringsprinciperna	41
Myndighetsamarbete	43
Invånarsamarbete	43
Rapporter och publikationer sammanställda under planarbetets gång	43
BESKRIVNING AV PLANUTKASTET	44
Områdets totaldimensionering	44
Befolkning och boende	47
Mobilitet och trafiksäkerhet	50
Natur och miljö	52
Störningar i miljön	54
Statistik	54
Beaktande av mål och respons	56
REFERENSPLANER SOM EN DEL AV DELGENERALPLANERINGEN	59
Stegvis precisering av planlösningen	59
Principexempel på referensplanering: Forsbacka–Skogsbacka	59
Allmänna linjedragningar för delgeneralplaneringen	61
Referensplaneutkast för Gumbostrands bycentrum	62
BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER	66
Konsekvenser för den byggda miljön och samhällsstrukturen	66
Konsekvenser för service, arbetsplatser och näringsliv	66
Konsekvenser för trafiken	66
Konsekvenser för landskap, byggd kulturmiljö och formningen	66
Konsekvenser för naturen och naturmiljön	67
Inverkan på klimatet	67
GENOMFÖRANDE	68
Detaljplanläggning och annan detaljerad planering	68
Trafik	69
Service	69
Teknisk service	69
KONTAKTUPPGIFTER	70
KÄLLFÖRTECKNING	71



Suunnittelualue peruskartalla.
Planområdet på grundkartan.



Ortokuva suunnittelualueesta.
Ortofoto över planområdet.

Tunnistetiedot

Kaavan nimi

G 27 Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaava.

Kaava-alueen määrittely

Osayleiskaava koskee Sipoon kunnan eteläistä osaa Gumbostrandin–Västerskogin–Hitån alueella noin 11,6 neliökilometrin laajuudelta. Vainuudenin niemi ja Hitån alue liitettiin osayleiskaava-alueeseen vuonna 2020.

Kaava-alueen sijainti

Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Porvoonväylän (E 18) eteläpuolella noin 10 km kuntakeskuksesta Nikkilästä etelään ja noin 3 kilometriä Söderkullan taajamasta lounaaseen. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,6 km² ja alueella on noin 730 kiinteistöä.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä mereen, pohjoisessa Porvoonväylään ja idässä Sipoonlahteen. Lännessä sijaitsevat Stuvunäsin, Majvikin ja Björkhagan kylä- ja haja-asutusalueet sekä kauempana Östersundomin alue. Suunnittelualueen halki koilliseen kulkee Uusi Porvoontie (seututie 170), jolta haarautuu etelään kohti Gumbostrandin kyläkeskusta Gumbontie. Östersundomin alueelle Helsingin kaupunki laatii osayleiskaavaa, joka käsittää noin 35 000–45 000 asukkaan ja 4 000–6 000 työpaikan kaupunginosan (luonnos 30.9.2024).

Identifikationsuppgifter

Planens namn

G 27 Delgeneralplan för Gumbostrand–Västerskog–Hitå.

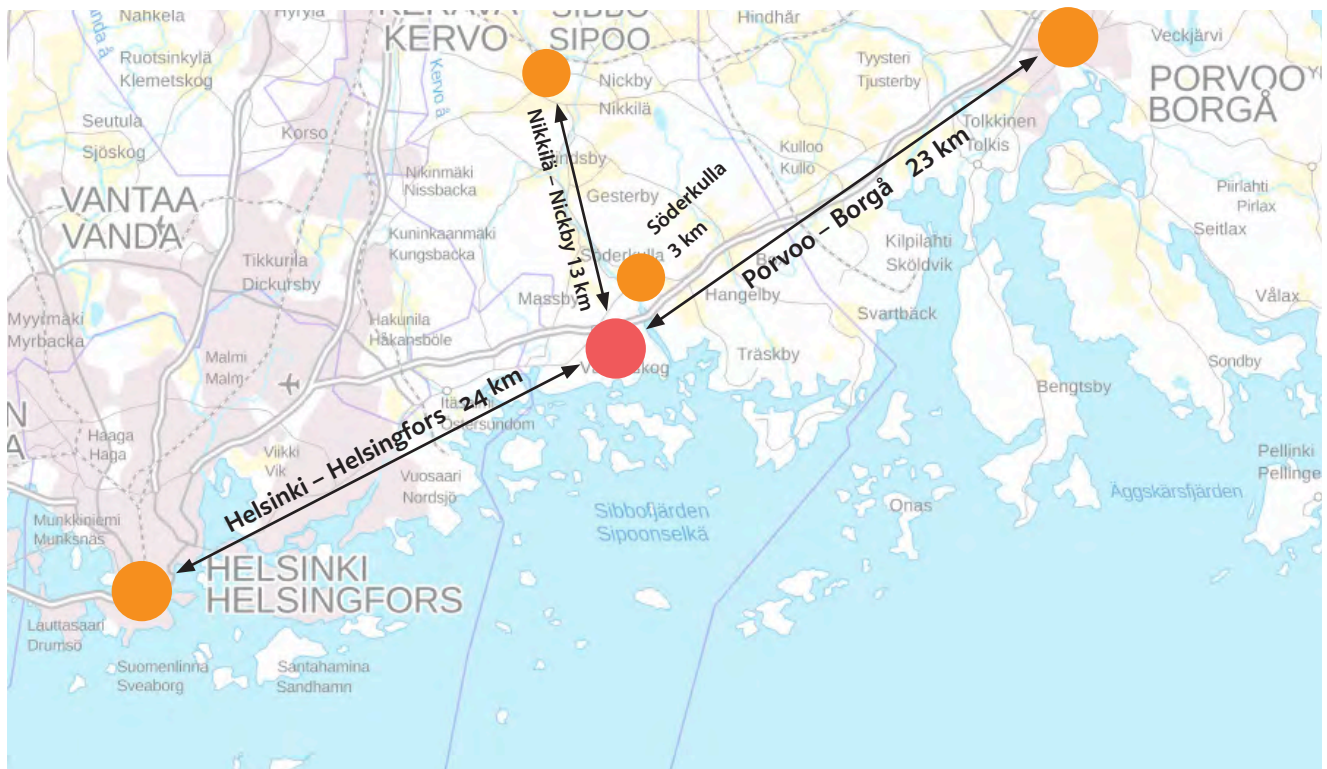
Definition av planområdet

Delgeneralplanen berör Gumbostrand–Västerskog–Hitå -området i södra delen av Sibbo kommun. Planområdets omfattning är ca 11,6 kvadratkilometer. Vainuuden och Hitå -områdena anslöts till delgeneralplaneområdet år 2020.

Planområdets läge

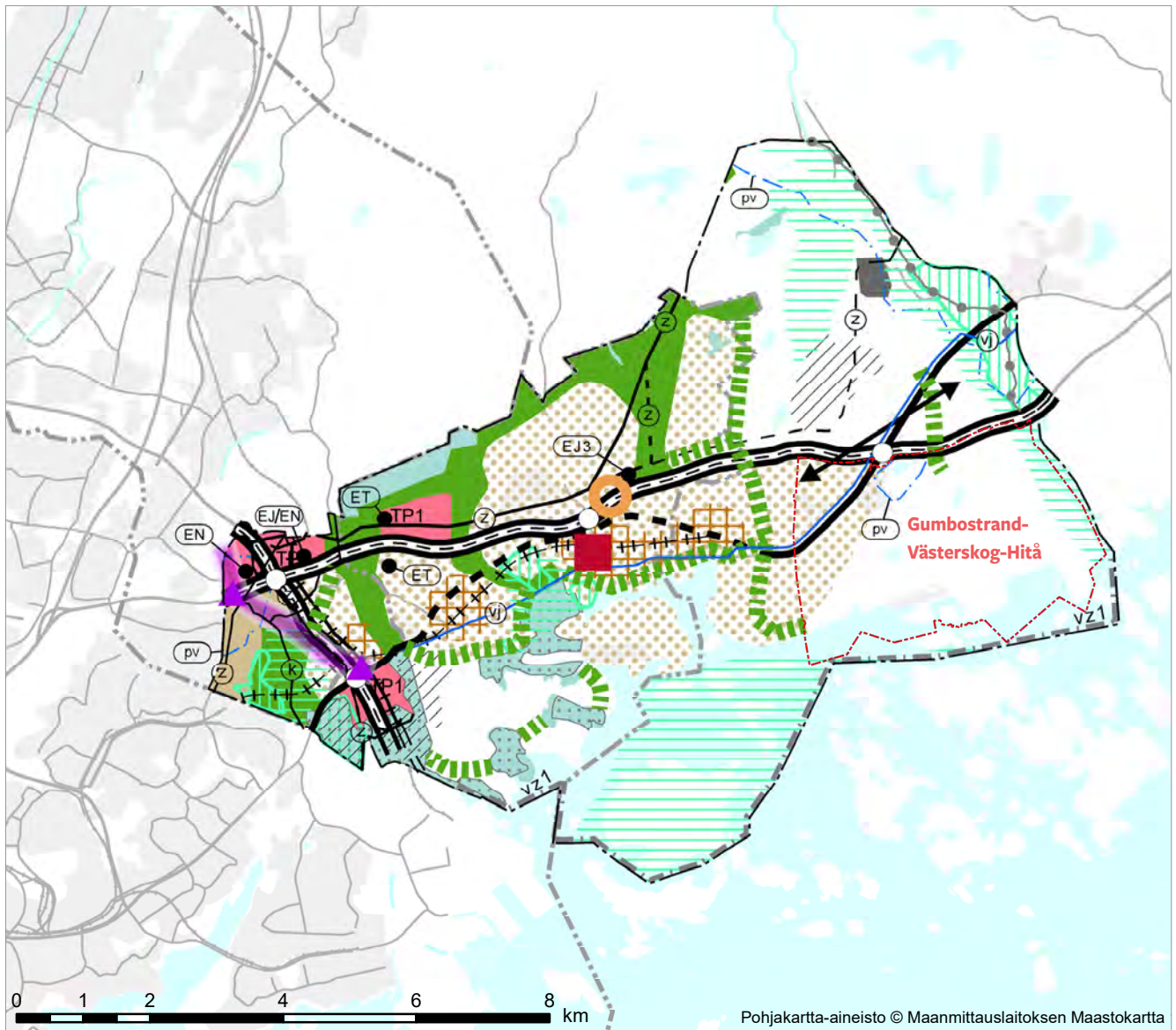
Gumbostrand–Västerskog–Hitå delgeneralplaneområde är beläget i södra Sibbo söder om Borgåleden (E 18) ca 10 km söder om kommuncentrum Nickby och ca 3 km sydväst om Söderkulla tätort. Hela planområdets areal är ca 11,6 km² och på området finns ca 730 fastigheter.

Planområdet angränsar i söder till havet, i norr till Borgåleden och i öster till Sibboviken. I väster ligger Stuvunäs, Majvik och Björkhaga by- och glesbygdsområden samt längre bort Östersundomområdet. Genom området löper i riktning sydväst–nordost Nya Borgåvägen (regionväg 170), varifrån Gumbovägen förgrenar sig söderut mot Gumbostrands bycentrum. Över Östersundom uppgör Helsingfors stad en delgeneralplan omfattande en stadsdel för ca 35 000–45 000 invånare och 4 000–6 000 arbetsplatser (utkast 30.9.2024).











Suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.

Planeringsområdets läge i förhållande till närliggande centra.



Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta eriytetty Östersundomin alueen maakuntakaava. På planområdet gäller landskapsplanen för Östersundom som avskiljts från etapplandskapsplan 2 för Nyland.

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik |  | Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå |
|  | Moottoriväylä
Motorled |  | Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse |
|  | Seututie
Regional väg |  | Runkovesijohto
Stamvattenledning |
|  | Liikenteen yhteystarve
Behov av trafikförbindelse |  | Pohjavesialue
Gundvattenområde |

Suunnittelualueetta koskevat kaavamerkinnt.
Planbeteckningar som gäller planområdet.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaavat

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 10.5.2021.

Kaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteen teemat, ja kaava korvaa alueella aiemmin voimassa olleen Itä-Uudenmaan maakuntakaavan mukaiset merkinnät.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
- Moottoriväylä
- Seututie
- Liikenteen yhteistarve (joka suunnitellaan ensisijaisesti joukkoliikenneyhteytenä)
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
- Viheryhteistarve
- Runkovesijohto
- Pohjavesialue

Lisäksi Helsingin seudun valkoisia alueita koskee erillinen suunnitelmääräys, jonka mukaan alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa myös muita toimintoja, jotka ovat merkittävyydeltään paikallisia.

Planläggningsläget

Landskapsplaner

Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundoms område

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland, planen för Östersundomsområdet, som godkänts av landskapsfullmäktige 12.6.2018. Planen har vunnit laga kraft genom Högsta domstolens beslut 10.5.2021.

I planen behandlas alla centrala teman gällande områdes- och samhällsstrukturen, och planen ersätter de för området tidigare gällande beteckningarna och bestämmelserna enligt landskapsplanen för Östra Nyland.

Följande beteckningar gäller för planområdet:

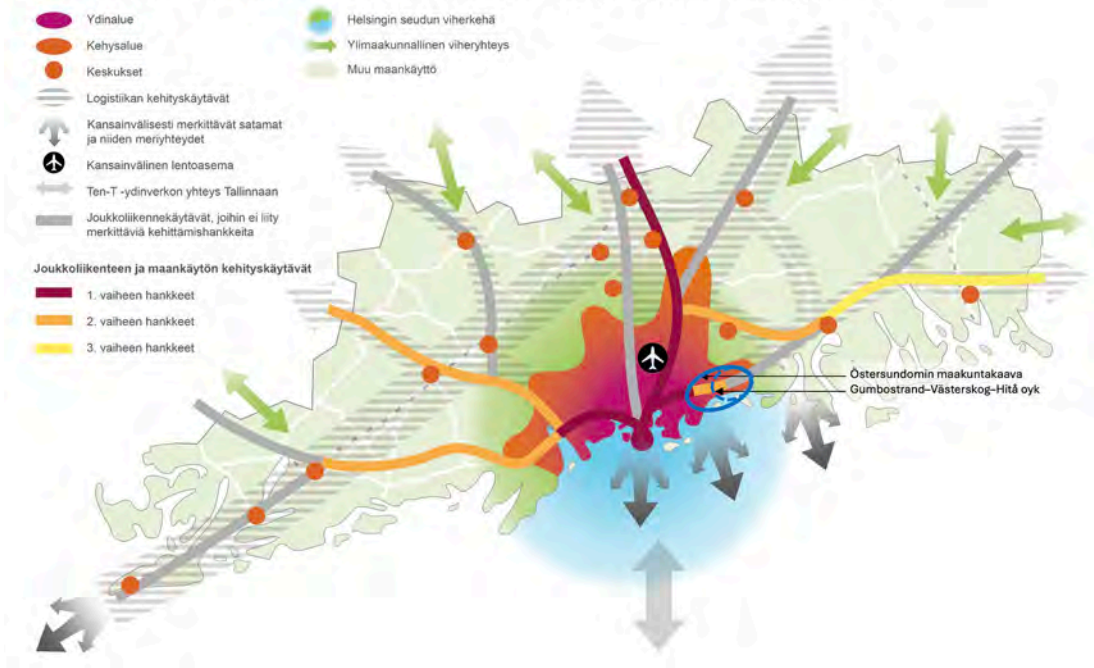
- Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik
- Motorled
- Regional väg
- Behov av trafikförbindelse (som ska planeras i första hand som kollektivtrafikförbindelse)
- Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå
- Behov av grönförbindelse
- Huvudvattenledning
- Grundvattenområde

Därtill gäller för vita områden i Helsingforsområden en separat planeringsbestämmelse, enligt vilket ett område för vilket inget särskilt användningsändamål har anvisats i 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.

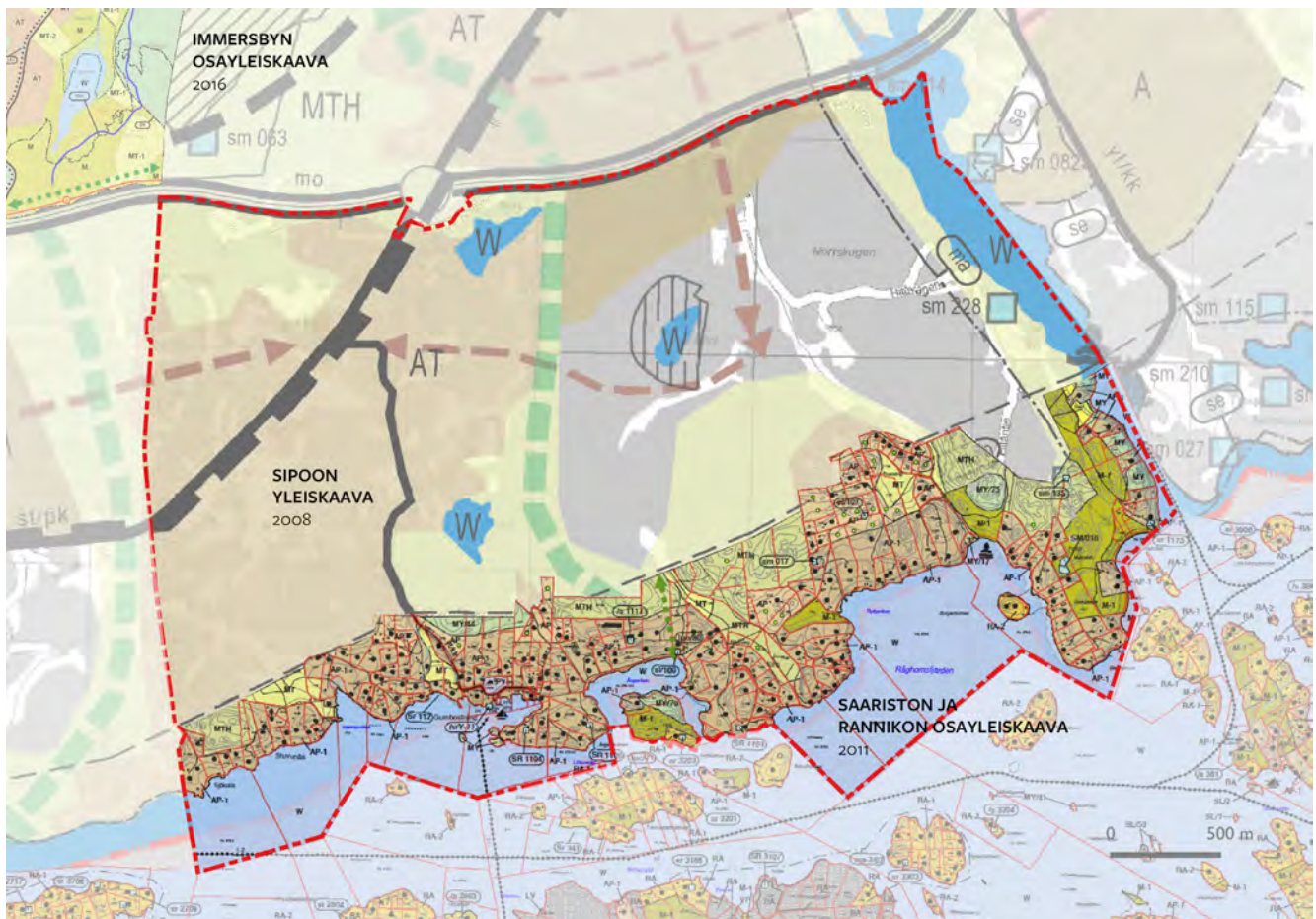


Gumbontien lähituntumassa sijaitseva Linnanträsk on arvokas luonto- ja maisemakohde. Kuva Virva Korkeamäki. Linnanträsk strax öster om Gumbpvägen är ett värdefullt natur- och landskapsobjekt. Foto Virva Korkeamäki.

Uusimaa-kaava 2050, rakennesuunnitelma (2023)



Uusimaa-kaava 2050. Rakennesuunnitelma (2023), johon on lisätty kaava-alueen sijainti. Nylandsplanen 2050. Strukturplan (2023), i vilken inritats planområdets läge.



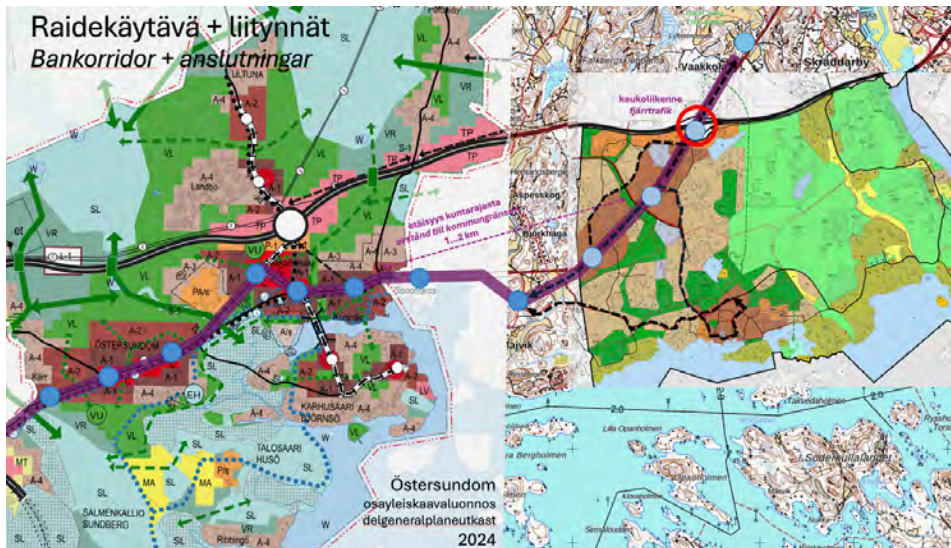
Yleiskaavayhdistelmä. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella viivalla. Alueen ulkopuolella on esitetty voimassa olevia yleiskaavoja, jotka rajautuvat suunnittelualueeseen.

Generalplanesammanställning. Planområdets gräns är utmärkt med rött. Utanför området visas nu gällande generalplaner som angränsar till planområdet.

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavakokonaisuus sai lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun oikeusvaikutteinen vaihemaakuntakaava ei koske Östersundomin aluetta, johon Västerskog–Gumbostrand–Hitån alue sisältyy. Uudenmaan strategisen, oikeusvaikutuksettomalla rakennesuunnitelman mukaan suunnitteluala sijaitsee Helsingin seudun kehysalueen itäiseen, Söderkullaan ulottuvaan sakaraan siten, että Uuden Porvoontien varsi on merkitty 2. vaiheen joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytäväksi (ohjeellisella) jaksolla Majvik–Västerskog.

Uusimaa-kaavassa alueita, joille ei ole maakuntakaavassa osoitettu erityistä käyttötarkoitusta ei enää kutsuta ”valkoisiksi alueiksi”, kuten aiemmissa maakuntakaavoissa. Kaavamerkintöjen ulkopuolisilla alueilla alueidenkäyttöä ohjaavat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Yleiset suunnittelumääräykset sisältävät muun muassa tarkoituksenmukaisen ja kestäväen alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä viherrakenteen arvojen huomioon ottamisen periaatteet.



Yleiskaavat ja osayleiskaavat

Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on voimassa Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä Sipoon yleiskaava 2025. Sipoon yleiskaavassa 2025 pääosan alueesta on osoitettu kylä-alueeksi (AT) ja pieni osa haja-asutusalueeksi (MTH). Alueelle on myös merkitty tieliikenteen yhteystarve sekä viheryhteystarve.

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen, joista kyliin 3 000 ja haja-asutusalueille 1 000 asukasta vuoteen 2025 mennessä. Yleiskaavaan on merkitty 20 kyläaluetta (AT), joista Gumbostrand–Västerskog–Hitån on yksi laajoista ja yhtenäisistä alueista. Yleiskaava ei ota kantaa asukaslisäyksen jakautumiseen kylittäin.

Nylandsplanen 2050

Landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050 vann laga kraft genom beslut i HFD 13.3.2023. Helsingforsregionens etapplandskapsplan med rättsverkan gäller inte på Östersundomsområdet, till vilket Västerskog–Gumbostrand–Hitå-området hör. Enligt den strategiska Nylandsplanens strukturplan utan rättsverkan hör planområdet till Helsingforsregionens kransområdes östligaste del, vilken utsträcker sig fram till Söderkulla så, att zonen längs Nya Borgåvägen – på (det instruktiva) avsnittet Majvik–Västerskog – har utmärkts som utvecklingskorridor för kollektivtrafiken och markanvändningen i andra fasen.

I Nylandsplanen kallas områden som inte har anvisats för något särskilt ändamål i landskapsplanen inte längre för ”vita områden”, som i tidigare landskapsplaner. På områden utanför beteckningarna styrs markanvändningen av de allmänna planeringsbestämmelserna i Nylandsplanen. De allmänna planeringsbestämmelserna innehåller bland annat principer för en ändamålsenlig och hållbar områdes- och samhällsutveckling samt beaktande av värden i grönstrukturen.

Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen kartta (Helsingin kaupunki 2024) ja kaava-alueen sijainti Östersundomiin nähden. Kuva pyrkii havainnollistamaan Helsingin seudun itäisen joukkoliikennekäytävän vaiheittaisrakentamista.

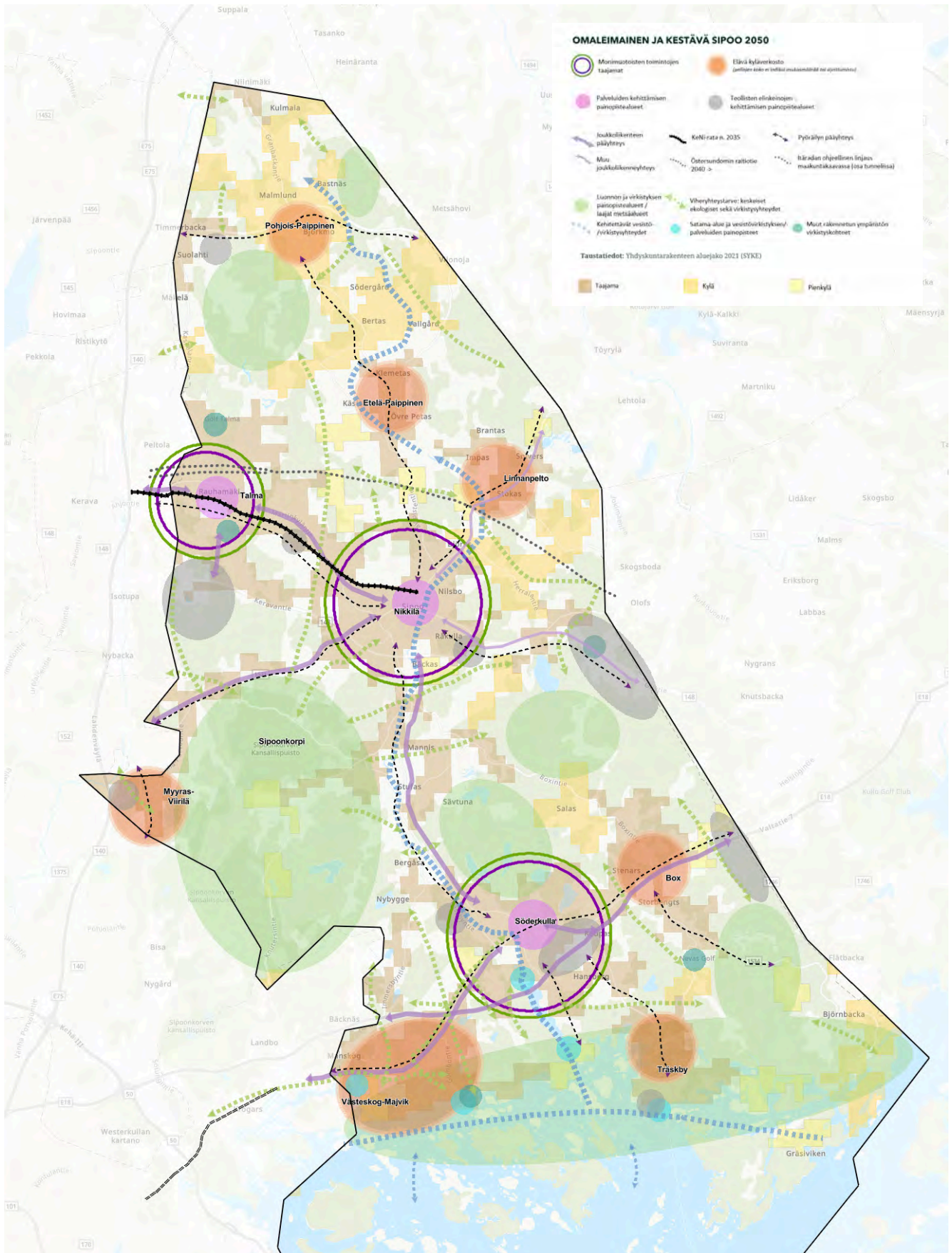
Delgeneralplaneutkast för Östersundom (Helsingfors stad 2024) och planområdets läge i förhållande till Östersundom. Bilden avser att illustrera det stegvisa utbyggandet av Helsingforsregionens östra kollektivtrafikkorridor.

Generalplaner och delgeneralplaner

Sibbo generalplan 2025

För området gäller Sibbo generalplan 2025 som godkändes av kommunfullmäktige i Sibbo 15.12.2008. I Sibbo generalplan 2025 är huvuddelen av planområdet angivits som byområde (AT) och en liten del som glesbygdsområde (MTH). För området har även angivits ett behov av vägtrafikförbindelse och ett behov av grönförbindelse.

Enligt dimensioneringen för Sibbo generalplan 2025 bereder bedöms att ökningen av invånarantalet i områden utanför detaljplaneområdena är cirka 4000 personer fram till år 2025, av vilka i byarna 3 000 och i glesbygden 1 000 invånare. I generalplanen har angetts 20 byområden (AT), av vilka Gumbostrand–Västerskog–Hitån är ett av de mest omfattande och sammanhängande områdena. Generalplanen tar inte ställning till befolkningstillväxtens fördelning byavis.



Sipoon yleiskaava 2050 rakennemallisynteesikartta.
 Sibbo generalplan 2050 planstommesynteskarta.

Sipoon yleiskaava 2050

Sipoossa on 15.12.2022 alkanut koko kunnan yleiskaavan uudistaminen. Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle, mutta osayleiskaava-alueille – kuten saariston ja rannikon oy:n alueelle – ei esitetä niitä kokonaisuudessaan kumoavia muutoksia. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 27.3.2023 ja rakennemalliluonnokset olivat nähtävillä 15.6–15.9.2023.

Yleiskaavan rakennemallisynteesissä Sipoon väestönkasvu on 2021–2035 on 500 asukasta vuodessa, mistä puolet toteutetaan pientaloissa. Vuoden 2035 jälkeen rakennemallisynteesi mahdollistaa noin 2 % vuosikasvun, mahdollistaen kunnan tavoitteena olevan KeNi (Kerava-Nikkilä) -radan kehittymisen. Rakennemallisynteesi mahdollistaa Sipooseen vuosien 2021–2050 aikana yhteensä 17 000 uutta asukasta, mikä merkitsee noin 75 % kasvua kunnan asukasmäärään (22 600 asukasta vuonna 2023).

Suurin osa väestökasvusta ohjataan ensisijaisille vyöhykkeille Söderkullaan ja Nikkilään, sekä joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyville alueille Talmaan ja Majvikiin. Pientaloasumisen mahdollisuuksia edistetään muun muassa tehostamalla vanhoja pientaloalueita ja kehittämällä kyliä. Sekä uudet kerrostalo- että pientalovaltaiset asuinalueet toteutetaan ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava

Ranta-alueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava (hyväksytty 13.6.2011, lainvoimainen 20.2.2014). Rantavyöhyke on osayleiskaavassa osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi rantavyöhykkeellä (AP-1), jonka lisäksi kaavassa on osoitettu sisämaahan sijoitettavia pientalovaltaisia asuntoalueita (AP). Palvelukeskus (koulu ja monitoimitalo) on osoitettu palvelujen alueeksi (PY) ja pienempiä taka-alueita haja-asutusalueeksi (MTH) ja maatalousalueeksi (M). Saariston ja rannikon osayleiskaava, korvaa alueellaan Sipoon yleiskaava 2025:n.

Suunnittelualueeseen rajautuvat muut yleiskaavat

Suunnittelualueen eteläosat ja eteläpuoliset alueet kuuluvat Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavaan. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu 13.6.2016 hyväksytyyn Immersbyn osayleiskaavan alueeseen.

Lännessä suunnittelualue rajautuu Helsingin kaupungin, Sipoon kunnan ja Vantaan kaupungin valmisteleman Östersundomin yhteisen yleiskaavan rajaan (tarkistettu ehdotus 19.6.2018). Yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kuitenkin kumottu (HHO 29.11.2019, KHO 10.5.2021). Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, että yleiskaavaan liittyvää Natura-arviointia ei voida kaikilta osin pitää asianmukaisena.

Idässä alue rajautuu Sipoonlahden vastarannalle sijoittuvan Eriksnäsän ja Söderkullan alueeseen, jolle on tavoitteena laatia osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kaavarunko. Alueelle on aiemmin laadittu Sibbo-borgin osayleiskaavaluonnos (2015).

Sibbo generalplan 2050

I Sibbo har 15.12.2022 inletts en förnyelse av generalplanen för hela kommunen. Generalplanen görs upp över kommunens hela areal, men gällande delgeneralplanområdena – såsom området för delgeneralplanen för skärgården och kusten – föreslås inte ändringar som upphäver dem i deras helhet. Målen för generalplanen godkändes i stadsstyrelsen 27.3.2023 och planstommealternativen var framlagda 15.6–15.9.2023.

I generalplanens planstommesyntes är befolkningstillväxten 2021–2035 500 invånare per år, varav hälften förverkligas i småhus. Efter år 2035 möjliggör planstommesyntesen en årlig tillväxt på cirka 2 %, vilket skapar förutsättningar för utvecklandet av KeNi (Kervo-Nickby) -banan i enlighet med kommunens mål. Planstommesyntesen möjliggör under perioden 2021–2050 inalles 17 000 nya invånare i Sibbo, vilket innebär en 75 % tillväxt i kommunens befolkning (22 600 invånare år 2023).

Största delen av befolkningstillväxten kommer att riktas till de prioriterade områdena i Söderkulla och Nickby samt till de områden som är kopplade till kollektivtrafikinvesteringarna, dvs. till Tallmo och Majvik. Möjligheterna till småhusboende främjas bland annat genom förtätning av gamla småhusområden och utvecklande av byarna. Både nya höghus- och småhusområden kommer i första hand att byggas så att de stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen.

Delgeneralplanen för skärgården och kusten

Delgeneralplanen för skärgården och kusten (godkänd 13.6.2011, lagakraftvunnen 20.2.2014) är i kraft i strandområdena. Strandzonen har i delgeneralplanen huvudsakligen angetts som småhusdominerat bostadsområde i strandzonen (AP-1) och därtill har i planen angetts småhusdominerade bostadsområden (AP) på fastlandet. Servicecentret (skolan och allaktivitetshuset) har anvisats som ett område för offentlig service och förvaltning (PY), och de mindre områdena bakom som glesbygdsområde (MTH) och jordbruksområde. Delgeneralplanen för skärgården och kusten ersätter på de områden den gäller Sibbo generalplan 2025.

Övriga generalplaner som angränsar till planområdet

Planområdets södra delar samt områdena utanför hör till delgeneralplanen för skärgården och i norr angränsar planområdet till den 13.6.2016 godkända Immersby delgeneralplan.

I väster utsträcker sig planområdet till gränsen för den av Helsingfors stad, Sibbo kommun och Vanda stad uppgjorda gemensamma generalplanen för Östersundom (uppdaterat förslag 19.6.2018). Beslutet att godkänna den gemensamma generalplanen har dock upphävts (Helsingfors förvaltningsdomstol 29.11.2019, HFD 10.5.2021). I Helsingfors förvaltningsdomstols beslut konstateras att Natura-bedömningen som gjorts i anslutning till generalplanen inte till alla delar kan anses vara ändamålsenlig.

I öster angränsar planområdet till det på andra sidan Sibbo-boviken belägna Eriksnäs-Söderkulla-området, över vilket

Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkavaranto

Sipoon yleiskaavan mukainen kantatilalaskelma sekä Saariston ja rannikon osayleiskaavassa jo määritellyt rakennuspaikat toimivat osayleiskaavatyössä vertailukohdana ja vaikutusten arvioinnin tukena.

Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen rakennuspaikkojen määräytyminen kantatiloittain:

Sipoon yleiskaavan mukaisesti rakennuspaikkojen enimmäismäärä asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuolisilla osilla lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta (ns. kanta- tai emätilaperiaate). Vanha rakentamaton kiinteistö (1.7.1959) saa kuitenkin yhden rakennuspaikan.

Kyläalueilla (AT) rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,2–1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,5–1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 1–2 ha
- kolmas rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 2–3 ha
- neljäs rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 3–5 ha
- viides rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 5–7 ha
- kuudes rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 7–9 ha jne. 2 ha väleillä

Haja-asutusalueilla (MTH) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaa kohden 10. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas–kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka
- seitsemäs–kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

Laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla (MLY) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaa kohden 5. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas–viides rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

Sipoon yleiskaava 2025:n pohjalta arvioitavissa oleva rakennuspaikkojen enimmäismäärä ei sinällään tarkoita toteutettavissa olevaa rakennusoikeutta. Viranomaisten tulokinnan mukaan koko suunnittelualueella ns. asemakaavakynnys on ylitetty eikä suunnittelutarveratkaisuihin ole edellytyksiä kokonaisyleiskaavan pohjalta.

avsikten är att uppgöra en planstomme liknande delgeneralplan för att styra detaljplanläggningen. Över området har tidigare utarbetats Sibbesborgs delgeneralplan (2015).

Byggplatsutbud enligt generalplanen för Sibbo

En byggrättsberäkning enligt stomlägenhetsprincipen i Sibbo generalplan samt de i Delgeneralplanen för skärgården och kusten redan bestämda byggplatserna fungerar som jämförelse och stöd för konsekvensbedömningen i delgeneralplanarbetet.

Definieringen av byggplatsantalet per stomlägenhet enligt Sibbo generalplan 2025:

Det högsta antalet byggplatser på områden utanför detalj- och delgeneralplaneområden beräknas enligt Sibbo generalplan utgående från lägenhetsindelningen 1.7.1959 (s.k. stom- eller stamlägenhetsprincip). Varje gammal obebyggd lägenhet (1.7.1959) får dock en byggplats.

På byområden (AT) bestäms byggplatserna enligt följande:

- den första byggplatsen förutsätter, att stomfastighetens storlek är 0,2–1 ha, och att fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet.
- den första byggplatsen förutsätter, att stomfastighetens storlek är 0,5–1 ha, ifall fastigheten inte ansluts till vatten- och avloppsnätet
- den andra byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 1–2 ha
- den tredje byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 2–3 ha
- den fjärde byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 3–5 ha
- den femte byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 5–7 ha
- den sjätte byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 7–9 ha, osv med intervaller på 2 ha.

På glesbygdsområden (MTH) är byggplatsernas maximi-antal per stomfastighet 10. Byggplatserna bestäms enligt följande:

- den första byggplatsen förutsätter en stomfastighet på minst 5 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stomfastighet på minst 10 ha
- den tredje till sjätte byggplatsen förutsätter en stomfastighet på ytterligare 10 ha per byggplats.
- den sjunde till tionde byggplatsen förutsätter en stomfastighet på ytterligare 20 ha per byggplats

På områden med vidsträckta sammanhängande skogsområden (MLY) är maximi-antalet byggplatser per stomfastighet 5. Byggplatserna bestäms enligt följande:

- den första byggplatsen förutsätter en stomfastighet på minst 5 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stomfastighetens på minst 10 ha
- den tredje till femte byggplatsen förutsätter en stomfastighet på ytterligare 20 ha per byggplats

Maximi-antalet byggplatser som kan uppskattas på basis av Sibbo generalplan 2025 innebär inte i och för sig byggrätt

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020.

Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus

Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä ei ole asetettu rakennuskieltoja tai toimenpiderajoituksia.

Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Alueella on noin 730 kiinteistöä. Kunnan ja valtion maanomistukset ilmenevät kartasta.

som kan förverkligas. Enligt myndigheternas tolkning har på hela planområdet den s.k. detaljplanetröskeln redan överskridits och det föreligger inte förutsättningar att göra planeringsbehovslösningar utgående från en delgeneralplan.

Detaljplan

På området finns inte i kraft varande detaljplaner.

Byggnadsordning

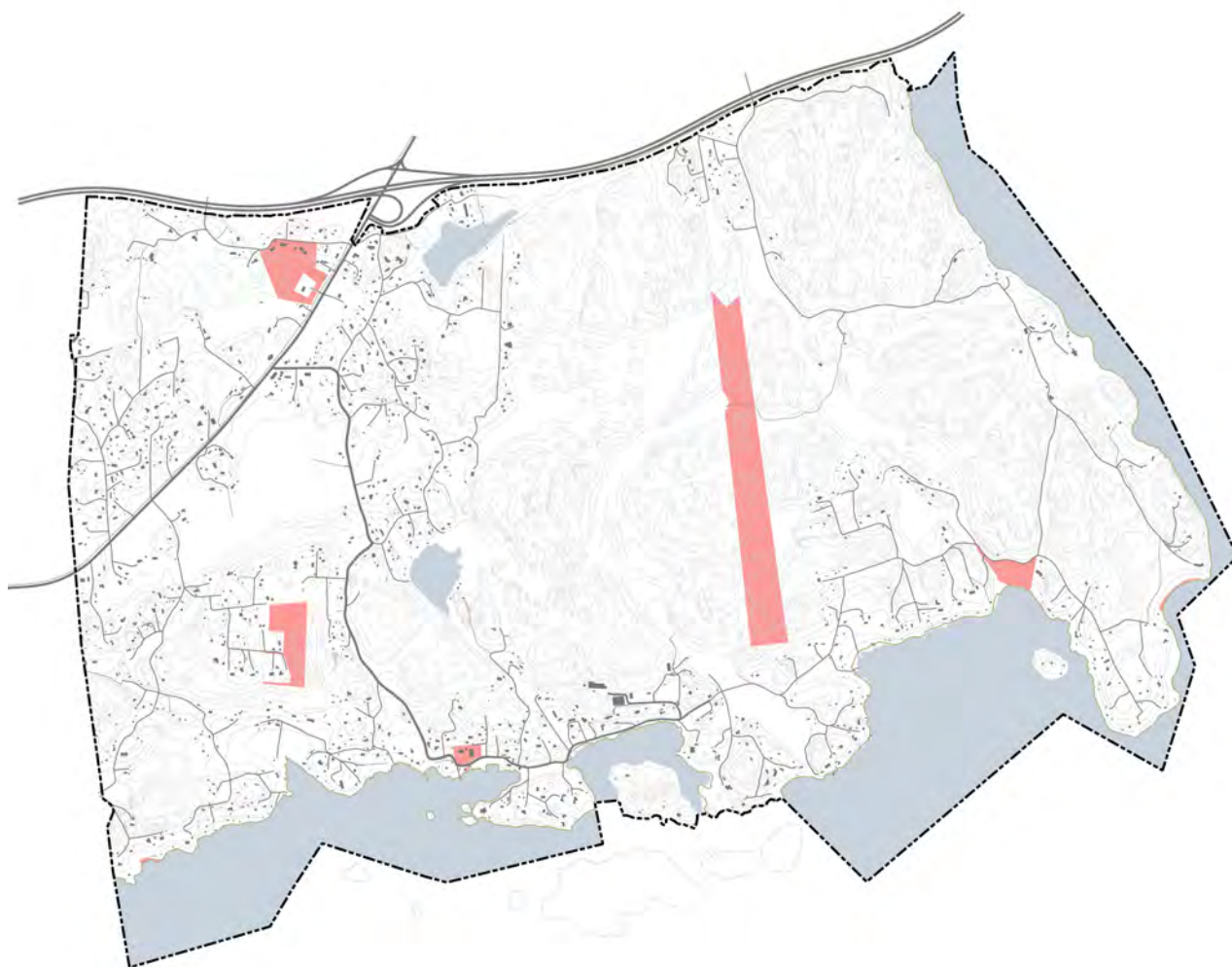
Den gällande byggnadsordningen för Sibbo kommun trädde i kraft 15.1.2020.

Byggförbud och åtgärdsrestriktioner

I samband med generalplanläggningen av Gumbostrand–Västerskog–Hitå har byggförbud eller byggränkningar inte utfärdats.

Markägoförhållanden

Planområdet är till största delen i privat ägo. I området finns cirka 730 fastigheter. Kommunens och statens markägor framgår ur kartan.



*Kunnan maanomistus kaava-alueella.
Kommunens markägor i planområdet.*

Väestö ja työpaikat

Asukasmäärä ja ikärakenne

Vuoden 2023 lopussa Sipoossa asui yhteensä 22 595 asukasta, joista osayleiskaavan alueelle sijoittui n. 925 eli noin 4,1 % kunnan väestöstä. Merkittävimmat asutuksen keskittymät ovat Stuvunäsintien ja Vesterbackantien ympäristössä sekä Gumbontien pohjoispäässä. Alueen ikärakenne on painottunut työikäiseen väestöön. (YKR 2023).

Väestötavoite ja -ennuste

Sipoon strategiassa vuosille 2022–2025 ja Sipoon yleiskaava 2050 rakennemallisynteesissä kuntaan tavoitellaan noin 500 asukkaan vuotuista väestönkasvua. Kaavoitukseksi tavoitteeksi on määritelty kaavavarannon kasvattaminen vuosittain 800 asukkaan tarpeisiin.

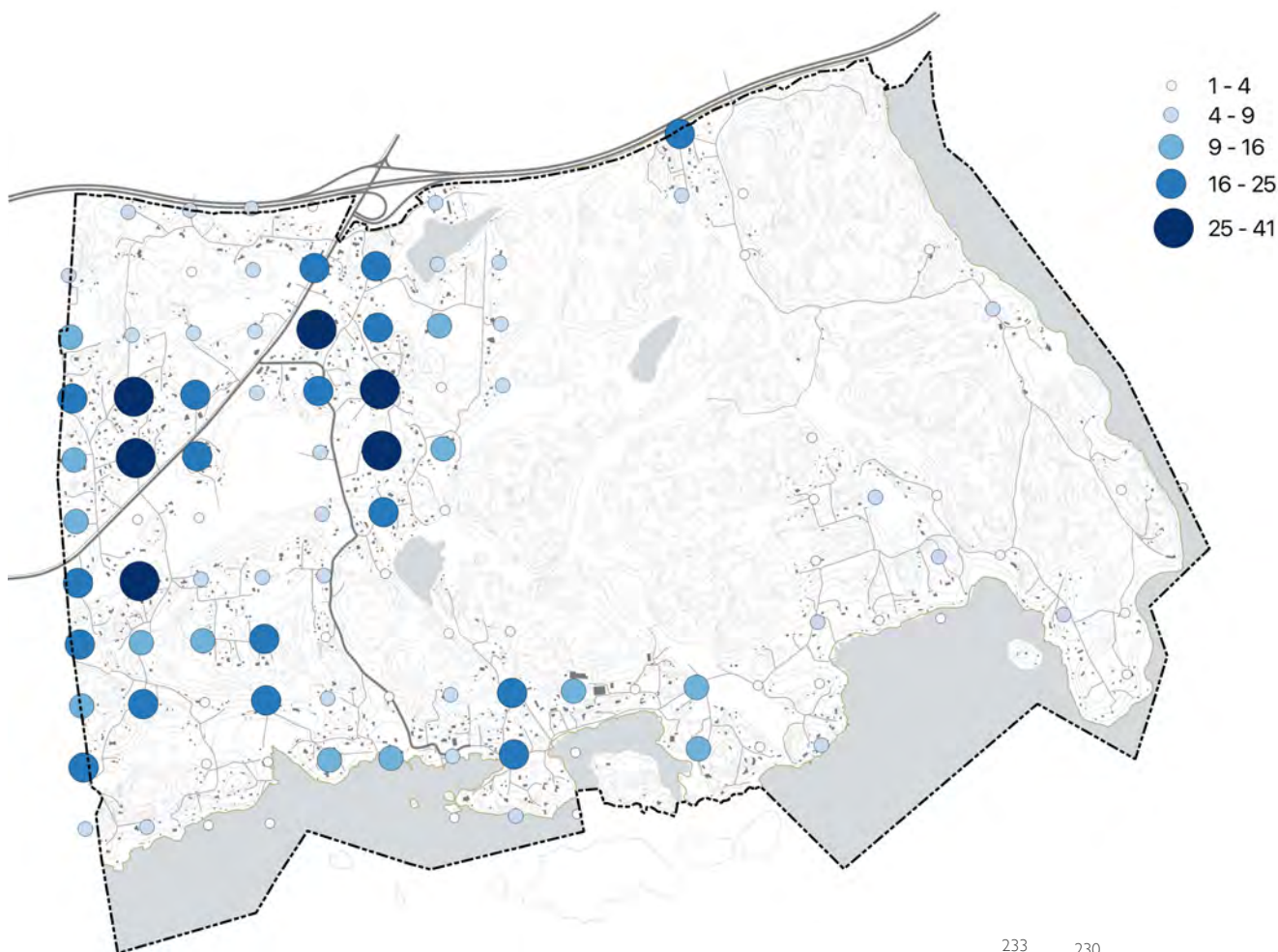
Befolkning och arbetsplatser

Invånare och åldersstruktur

I slutet av år 2023 bodde i Sibbo 22 595 invånare, av vilka i planeringsområde ca 925 dvs. ca 4,1 % av kommunens totala befolkning. De mest betydande befolkningskoncentrationerna finns längs Stuvunäsvägen och Vesterbackavägen samt norra ändan av Gumbovägen. Åldersstrukturen bland befolkningen har tyngdpunkten på arbetsföra åldersklasser. (YKR 2023).

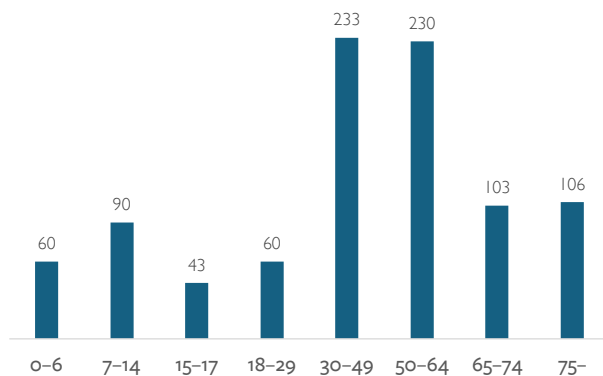
Befolkningsmål och -prognos

Den kommunala strategin för 2022–2025 och strukturmodellssyntesen för Sibbo generalplan syftar till årlig befolkningstillväxt på cirka 500 invånare. Som planmässigt



Väestön sijoittuminen suunnittelualueelle ja väestö ikäryhmittäin (YKR 2023).

Befolkningens lokalisering i planeringsområdet och befolkningen enligt åldersgrupp (YKR 2023).



Vuonna 2020 laaditun kunnan väestösuunnitteen mukaisesti kunnan väestö kasvaa ns. tavoitesuunnitteen mukaisesti noin 28 300 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä, jolloin kasvu vuodesta 2021 olisi noin 6 500 henkeä.

Työpaikat

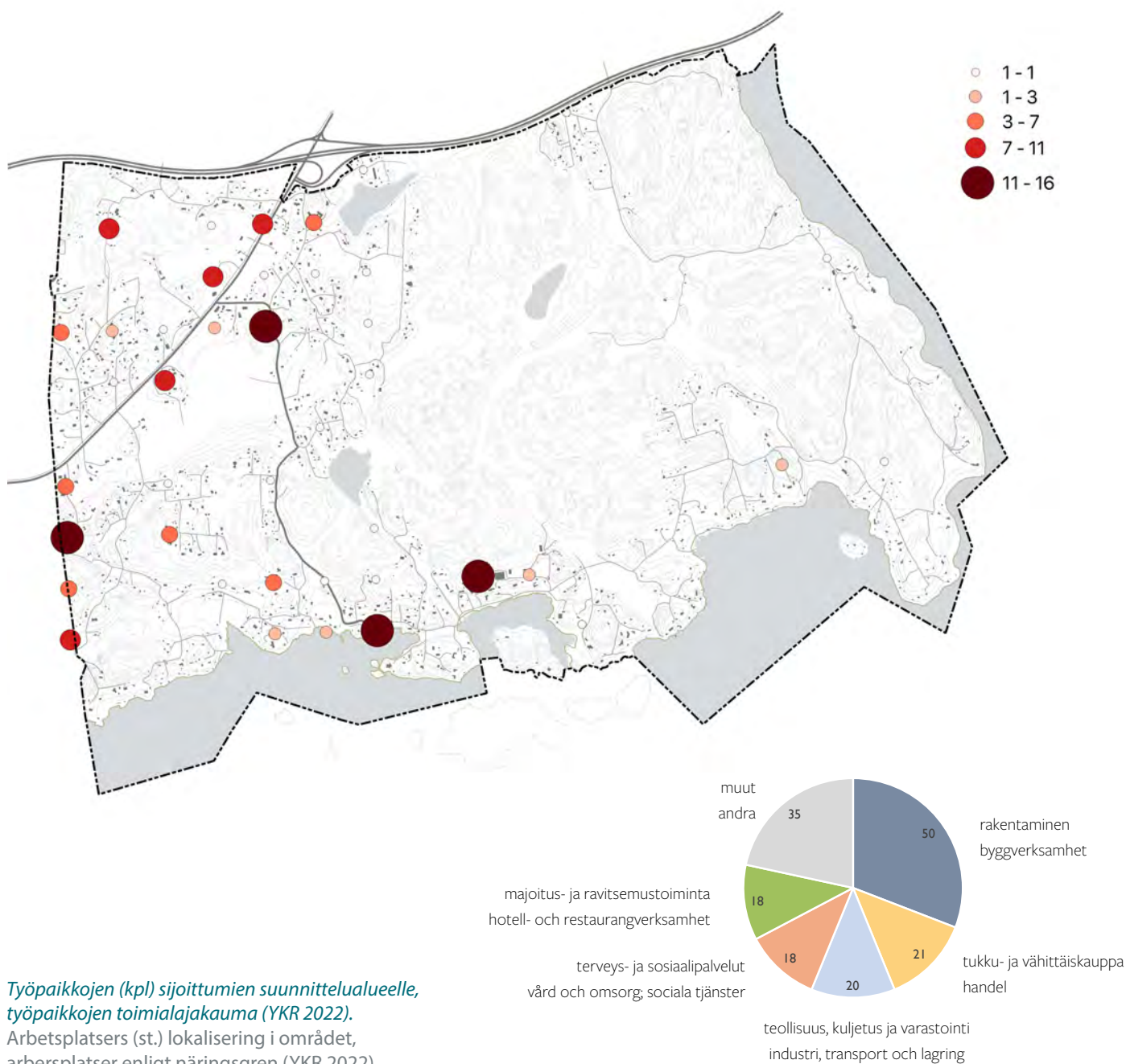
Osayleiskaava-alueella on yhteensä noin 160 työpaikkaa, joista lähes puolet sijoittuu rakentamisen, teollisuuden ja kuljetuksen toimialoille. Muita merkittäviä työllistäjiä alueella ovat mm. kaupan eri osa-alueet sekä terveys- ja sosiaalipalvelut (YKR 2022).

mål har uppställts att utöka planreserven så att den motsvarar 800 invånares behov årligen.

Enligt den år 2020 uppgjorda målinriktade befolkningsprognosen växer kommunens befolkning till ca 28 300 invånare år 2030, varvid tillväxten från år 2021 skulle vara ca 6 500 personer.

Arbetsplatser

På delgeneralplaneområdet finns sammanlagt ungefär 160 arbetsplatser, av vilka nästan hälften representerar branscherna byggande, industri och transport. Andra betydande sysselsättare på området är bl.a. olika sektorer inom handeln samt hälsovård och sociala tjänster (YKR 2022).



Työpaikkojen (kpl) sijoittumien suunnittelualueelle, työpaikkojen toimialajakauma (YKR 2022).

Arbetsplatser (st.) lokalisering i området, arbetsplatser enligt näringsgren (YKR 2022).

Rakennettu ympäristö

Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta

Pääosa kaava-alueesta on metsäistä topografialtaan vaihtelevaa kalliomaata. Alueen rakennuskanta on omakotitalovaltaista ja se on sijoittunut hajanaisesti lähes koko suunnittelualueelle, lukuun ottamatta Gumbostrandin kylän pohjoispuolelta alkavia laajoja metsäalueita. Tiheämmin rakennetut alueet sijoittuvat Uuden Porvoontien ja Gumbontien ympäristöön.

Virkistys

Västerskogissa Gumbontien varrella sijaitsee urheilukenttä, Hedåstien varrella luistelukenttä ja alueella kulkee ulkoilun mahdollistavia polkuja yhtenäisten metsäalueiden läpi aina Sipoonlahdelle asti. Gumbostrandista etelään Söderkullalandetin saassa sijaitsee Vilstrandin virkistysalue.

Kaava-alueen koillisosa on luonnoltaan monipuolista ja arvokasta yhtenäistä metsäaluetta, joka palvelee ulkoilua jokaisenoikeuden turvin.

Den byggda miljön

Nuvarande markanvändning och befintligt byggnadsbestånd

Huvuddelen av planområdet är skogklädda bergsmarker med varierande topografi. Byggnadsbeståndet på området domineras av egnahem och bosättningen är utspridd över nästan hela området med undantag av de sammanhängande skogsmarker som tar vid norr om Gumbostrands by. Områden med tätare bebyggelse koncentreras längs Nya Borgåvägen och Gumbovägen.

Rekreation

I Västerskog, intill Gumbovägen, är en idrottsplan belägen och vid Hedåsvägen en skridskobana. I området löper stigar lämpade för friluftsliv genom sammanhängande skogsområden ända fram till Sibboviken. På ön Söderkullalandet söder om Gumbostrand är Vilstrands rekreationsområde beläget.

Planområdets nordöstra del är till sin natur mångsidigt och värdefullt, sammanhängande skogsområde som väl betjänar friluftsliv med stöd av allemansrätten.



*Kaava-alueen eteläranta on pääosin rakennettua ympäristöä, joka muuttuu loma-asumisesta ympärivuotiseen käyttöön.
Kuva Virva Korkeamäki.*

Planområdets södra strand utgör en huvudsakligen utbyggd miljö, som omvandlas från semester- till åretruntboende.
Foto Virva Korkeamäki.

Palvelut

Gumbostrandin kyläkeskuksessa toimii ruotsinkielinen 1–6 vuosiluokkien koulu sekä esikoulu (oppilaita yhteensä koulussa noin 50 ja esikoulussa noin 10). Västerskogin päiväkoti sijaitsee Vesterängintielle. Päiväkoti on kaksikielinen ja tarjoaa varhaiskasvatusta suomeksi ja ruotsiksi. Päiväkodissa on myös kielikylpyryhmä

Kaava-alueella on toiminut aiemmin päivittäistavara-kauppa Uuden Porvoontien varressa, mutta se suljettiin vuonna 2012. Kiinteistössä on nykyisin muita kaupallisia toimijoita. Lähimmät päivittäistavaramyymälät sijaitsevat Söderkullassa. Muita alueen palveluita ovat taidegalleria Gumbostrandissa, kaksi ravintolaa, kahvila, kioski, majoitustoimintaa, monitoimitalo, jossa on kunto- ja liikuntasali, sekä useita rakentamis- ja muita tuotantotoimia tarjoavia yrityksiä.

Service

I Gumbostrands bycentrum verkar en svenskspråkig skola för årsklasserna 1–6 samt förskola (sammanlagda eleverna ca 50 i skolan och 10 i förskolan). Västerskogs daghem är beläget vid Vesterängsvägen. Daghemmet är tvåspråkigt och erbjuder småbarnspedagogik på finska och svenska. Daghemmet har även en språkbadsgrupp.

Inom planområdet har verkat en dagligvaruaffär invid Nya Borgåvägen, men verksamheten lades ner år 2012. I fastigheten finns numera annan kommersiell service. De närmaste dagligvaruaffärerna är belägna i Söderkulla. Andra tjänster är ett konstgalleri i Gumbostrand, två restauranger, ett café, en kiosk, inkvarteringsverksamhet, ett allaktivitetshus med konditions- och idrottssal, samt flera företag inom byggnads- och liknande branscher.



Gumbostrandin rantavyöhyke on kesäisin vetovoimainen ja vilkas ympäristö. Kuva Virva Korkeamäki.
Strandstråket i Gumbostrand är sommartid en dragkraftig och livfull miljö. Foto Virva Korkeamäki.

Liikenneverkko

Ajoneuvoliikenne ja liikenneturvallisuus

Suunnittelualueen pohjoispuolella länsi-itäsuunnassa kulkee valtatie 7 (Porvoonväylä, E 18). Alueen halki länneestä koilliseen kulkee seututie 170 (Uusi Porvoontie), joka palvelee valtatie 7:n tukena pidempimatkaista liikennettä Helsingin ja Porvoon välillä sekä toimii keskeisenä joukkoliikenteen käytävänä.

Seututieltä etelään kohti Gumbostrandin kyläkeskusta kulkee yhdystie 11677 (Gumbontie). Gumbontie jatkuu edelleen rannikkoa seuraavana kapeana Vainuddintienä ja yhdistyy suunnittelualueen itäosissa Hitântiehen, joka kytkeytyy Gumbontien tapaan Uudelle Porvoontielle. Näiden lisäksi alueella kulkee useita pienempiä yksityisteitä, jotka pääsääntöisesti päättyvät tonteille.

Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL, 2024) valtiolla 7 on noin 30 580 ajoneuvoa vuorokaudessa uuden Porvoontien liittymän länsipuolella ja 26 400 itäpuolella. Uudella Porvoontiella on noin 6 650 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Gumbontiella noin 1 120 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen keskivuorokausiliikenne on noin 2 380 valtiolla 7, noin 390 ajoneuvoa vuorokaudessa Uudella Porvoontiella ja noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa Gumbontiella. Raskaan liikenteen osuus on noin 3–8 %.

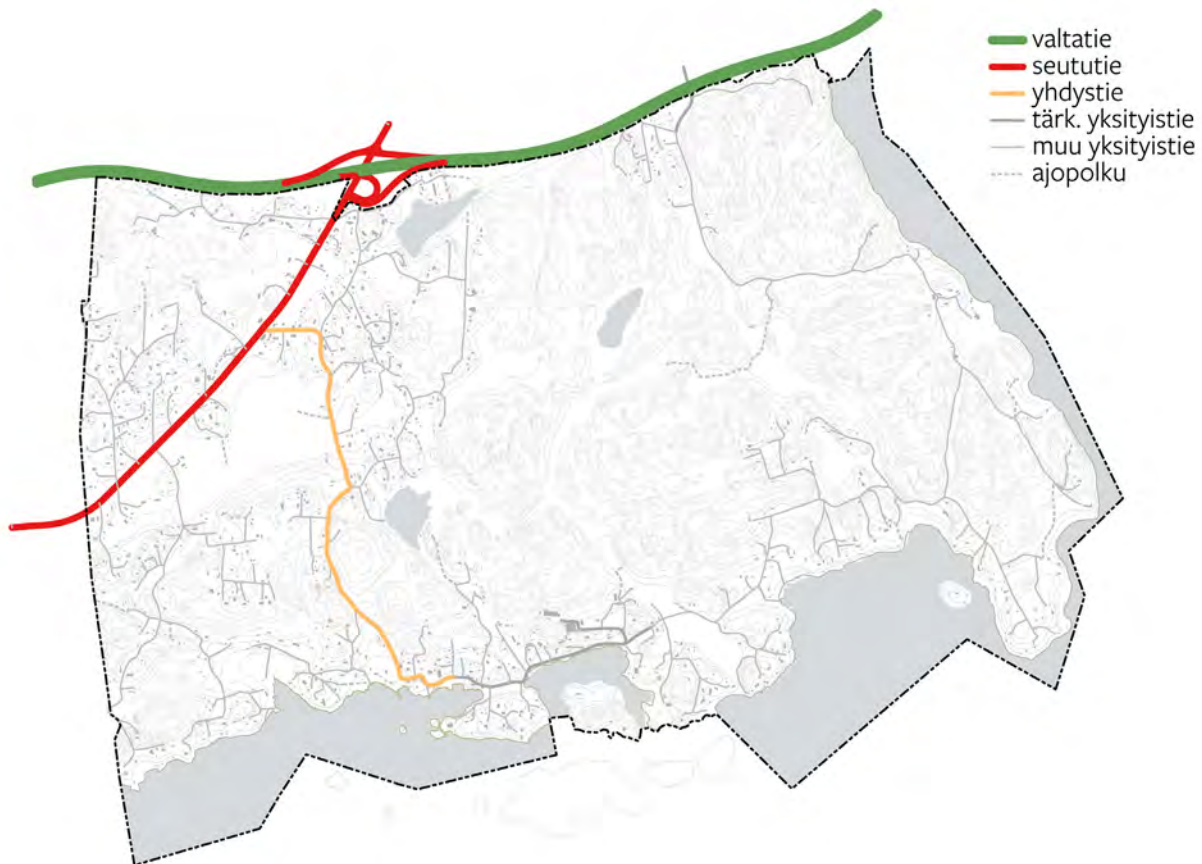
Trafiknät

Fordonstrafik och trafiksäkerhet

Strax norr om planeringsområdet löper i väst-östlig riktning riksväg 7 (Borgåleden, E 18). Genom området från väster mot nordost löper regionväg 170 (Nya Borgåvägen), vilken som en parallellväg betjänar den mer långväga trafiken mellan Helsingfors och Borgå samt fungerar som huvudled för kollektivtrafiken.

Från regionvägen söderut mot Gumbostrandens bycentrum löper förbindelseväg 11677 (Gumbovägen). Gumbovägen fortsätter vidare längs kustlinjen som den smala Vainuddsvägen och ansluter i planområdets östra del till Hitåvägen, som liksom Gumbovägen leder till Nya Borgåvägen. Utöver dessa finns inom området ett flertal mindre enskilda vägar, som huvudsakligen slutar vid enstaka fastigheter.

Den genomsnittliga trafikmängden (ÅMD, 2024) på riksväg 7 är ca 30 580 fordon per dygn väster om anslutningen till Nya Borgåvägen och 26 400 öster om den, på Nya Borgåvägen ca 6 650 och på Gumbovägen ca 1 120 fordon per dygn. Den tunga trafikens dygnstrafik är ca 2 380 fordon på riksväg 7, ca 390 fordon på Nya Borgåvägen och ca 40 fordon på Gumbovägen. Den tunga trafikens andel är ca 3–8 %.



Tieliikenteen verkosto suunnittelualueella. (Digiroad).

Vägnätverk i planeringsområdet. (Digiroad).

Valtatiellä 7 nopeusrajoitus on 100–120 km/h. Uudella Porvoontiellä nopeusrajoitus on 60 km/h. Gumbontiellä nopeusrajoitus on 40 km/h. Valtatiellä 7, Uudella Porvoontiellä ja Gumbontiellä on tievalaistus.

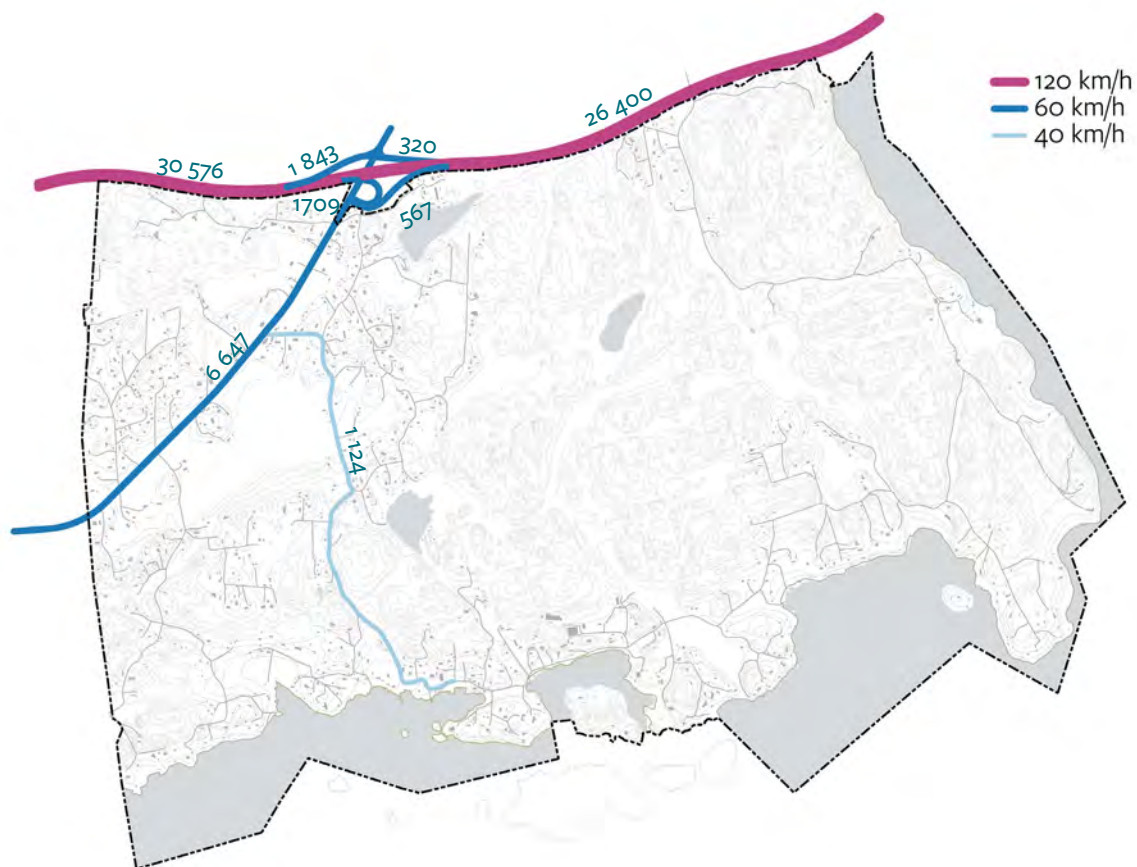
Vuosina 2014–2023 suunnittelualueella on tapahtunut yksi loukkaantumiseen ja kuusitoista omaisuusvahinkoihin johtanutta onnettomuutta. Onnettomuuksista kuusi on tapahtunut Uudella Porvoontiellä ja viisi Gumbontiellä. Kuusi suunnittelualueen onnettomuuksista on hirvi- ja peurakolareita, joista kolme on tapahtunut Uudella Porvoontiellä ja kolme Gumbontiellä.

Tarkasteluvälillä on valtatiellä 7 suunnittelualueen kohdalla tapahtunut 36 onnettomuutta, joista 10 on johtanut loukkaantumiseen ja muut omaisuusvahinkoihin. Onnettomuuksista yksitoista on tapahtunut Uuden Porvoontien liittymän tuntumassa.

På riksväg 7 är hastighetsbegränsningen 100–120 km/h. På Nya Borgåvägen är begränsningen 60 km/h och på Gumbovägen 40 km/h. Riksväg 7, Nya Borgåvägen och Gumbovägen har alla vägbelysning.

Under åren 2014–2023 har på planeringsområdet inträffat en olycka som lett till personskada och sexton olyckor som lett till egendomsskador. Sex av olyckorna har skett på Nya Borgåvägen och fem på Gumbovägen. Sex av olyckorna i planeringsområdet var älg- och hjortolyckor, av vilka tre inträffade på Nya Borgåvägen och tre på Gumbovägen.

Under den granskade perioden har på riksväg 7 intill planeringsområde skett 36 olyckor, av vilka tio medfört personskador och 26 egendomsskador. Elva av olyckorna har inträffat i närheten av Nya Borgåvägens korsning.



Nopeusrajoitukset ja ajoneuvoliikennemäärät suunnittelualueella (vuonna 2024).
Hastighetsbegränsningar och mängd fordonstrafik i planeringsområdet (år 2024).

Joukkoliikenne

Sipoosta tuli vuonna 2012 HSL:n jäsenkunta, mikä tarkoittaa, että HSL järjestää Sipoon sisäisen joukkoliikenteen ja joukkoliikenteen Sipoosta muualle HSL-alueelle.

SAVU-tarkasteluissa (seudullinen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävelen tai pyöräillen) suunnittelualue sijaitsee vyöhykkeellä VII, jolla asuvan on mahdollista saavuttaa tarvitsemansa palvelut ja työpaikat tyypillisimmin autolla. (HSL 3/2015).

Joukkoliikenteen palvelutasoluokka suunnittelualueella on *kylä*. Gumbostrand-Västerskogin alueella liikennöi viisi HSL:n linjaa, jotka kulkevat Uudella Porvoontiellä ja Gumbontiellä. Uuden Porvoontien joukkoliikenteen vuorotarjonta on 2–3 vuoroa tunnissa Helsingin tai Söderkullan suuntaan. Porvoonväylää kulkevat vuorot Helsinkiin ja Porvooseen noin kaksi kertaa tunnissa sekä U-linja Tikkurilaan ruuhka-aikoina.

Joukkoliikenteen vuorotarjonta Gumbontiellä palvelee lähinnä koulu- ja työmatkayhteyksiä Söderkullaan aamulla ja iltapäivällä. Vuoroa ei ajeta kesällä (2.6.–7.8.). Suunnittelualueen itäosat Hitäntien ympäristössä sijaitsevat kaukana joukkoliikenteen yhteyksistä.

Helsingin Östersundomin yleiskaavaluonnokseen (2024) on merkitty pikaraitioradan varaus Korsnäsiin ja edelleen kuntarajalle ja Sipoonrantaan – josta rata on mahdollista jatkaa Majvikiin ja siitä eteenpäin.

Kollektivtrafik

Sibbo blev år 2012 medlemskommun i HRT, vilket innebär, att HRT ordnar den interna kollektivtrafiken i Sibbo och trafiken från Sibbo till övriga delar inom HRT-området.

I de s.k. SAVU-studierna (regional tillgänglighet för kollektivtrafikarter, fotgängare och cyklisterna) är planeringsområdet beläget inom zon VII, där invånarna kan nå de behövliga tjänsterna som mest typiskt med bil. (HRT 3/2015).

Kollektivtrafikens serviceklass inom planeringsområdet är *by*. Inom Gumbostrand-Västerskog-Hitä-området trafikerar fem linjer. Bussarna kör längs Nya Borgåvägen resp. Gumbovägen. Längs Nya Borgåvägen är kollektivtrafikens turutbud 1–2 turer i timmen, i riktning mot Helsingfors eller Söderkulla. Längs Borgåleden kör bussturer till Helsingfors och Borgå cirka två gånger i timmen och U-linjen till Dickursby under rusningstid.

Turutbudet längs Gumbovägen betjänar i första hand skol- och arbetsplatsförbindelserna på morgonen och eftermiddagen. Linjen längs Gumbovägen trafikerar inte sommartid (2.6.–7.8.). Planområdets östra delar kring Hitåvägen ligger långt ifrån kollektivtrafikförbindelserna.

I utkastet till delgeneralplan över Östersundom, Helsingfors (2024) ha en reservation för snabbspårvagnsbana utmärkts fram till Korsnäs och vidare till kommungränsen och Sibbostranden – med möjlig fortsättning till Majvik och vidare.



Joukkoliikennepalvelut suunnittelualueella. Gumbontien linjaa ei ajeta kesäaikaan. Kollektivtrafik i planeringsområdet. Linjen längs Gumbovägen trafikerar inte sommartid.



Uusi Porvoontie on tärkeä väylä kaikille liikkumismuodoille. Sen varrella on pienimittakaavaista- palvelu ja- yritystoimintaa. Kuva Panu Söderström.

Nya Borgåvägen är en viktig led för alla trafikslag. Längs den finns småskalig affärs- och företagsverksamhet. Foto Panu Söderström.

Uusi Porvoontie muodostaa joukkoliikenteen pääyhteyden Helsingin suuntaan. Itämetron jatkeeksi on suunniteltu pikaraitiotielinjastoa, jonka päälinja voisi jatkuu Östersundomista Majvikiin ja edelleen idän suuntaan osayleiskaava-alueen läpi. Yhteydestä on tarkoitus kehittää joukkoliikenteen laatuikäytävä. Östersundomin alueen maakuntakaava määrittää Uuden Porvoontien vyöhykkeen "raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi". Uusimaa-kaavan 2050 oikeusvaikutussettomassa rakennesuunnitelmassa joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytävän 2. vaihe on merkitty seudun Söderkullaan asti ulottuvalla kehysalueella ohjeelliselle jaksolle Majvik–Västerskog.

Koulukuljetukset

Sipoon kunta järjestää oppilaalle koulukuljetuksen tai tarjoaa koulukuljetusavustusta, kun koulumatkareitti on pitkä tai sisältää vaaralliseksi todettuja tieosuuksia. Esikoululaiset ovat oikeutettuja koulukuljetukseen yli viiden kilometrin koulumatkalla, 1.–3. vuosiluokan oppilaat ovat yli kolmen kilometrin koulumatkalla ja 4–9. luokan oppilaat yli viiden kilometrin koulumatkalla. Koulukuljetuksissa käytetään ensisijaisesti olemassa olevaa julkista reittiliikennettä. Mikäli reittiliikennettä ei voida hyödyntää, kuljetus järjestetään tilausajona.

Suunnittelualueen lähimmät koulut ovat ruotsinkielinen Gumbostrands skola alueen eteläosassa ja suomenkielinen Sipoonlahden koulu, joka sijaitsee Söderkullassa. Sivustysvaliokunta (14.6.2023) on todennut vaaralliseksi muun muassa Gumbontien osuuden Uuden Porvoontien ja Gumbostrands skolan välillä.

Nya Borgåvägen utgör huvudförbindelse för kollektivtrafiken mot Helsingfors. Som en fortsättning på östmetron har planerats ett snabbspårvagns nät, vars huvudlinje kan förlängas till Majvik och vidare österut genom delgeneralplaneområdet. Förbindelsen ska utvecklas som en kollektivtrafikens kvalitetskorrridor. Landskapsplanen för Östersundomområdet definierar zonen längs Nya Borgåvägen som ett "område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik". Nylandsplanens 2050 strukturplan utan rättsverkan visar en utvecklingskorrridor för spårtrafik och markanvändning så att dess andra fas skulle omfatta det instruktiva avsnittet Majvik–Västerskog inom regionens kransområde som utsträcker sig fram till Söderkulla.

Skolskjutsar

Sibbo kommun erbjuder eleven skolskjuts eller skjutsbidrag, när skolvägen är lång eller innehåller vägvagnsnitt som konstaterats vara farliga. Förskolebarnen och eleverna i årskurs 1–3 är berättigade till skolskjuts om skolvägen överskrider tre kilometer och äldre elever i grundskolan om avståndet överstiger fem kilometer. För skoltransporterna anlitas i första hand tillbudsstående kollektivtrafiklinjer. Ifall linjetrafik inte kan utnyttjas, ordnas skjutsarna som beställningstrafik.

De närmaste skolorna i och kring planeringsområdet är den svenskspråkiga Gumbostrands skola i områdets södra del och den finskspråkiga Sipoonlahden koulu, som ligger i Söderkulla. Bildningsutskottet (14.6.2023) har konstaterat bland annat Gumbovägens avsnitt mellan Nya Borgåvägen och Gumbostrands skola vara farlig.



Gumbostrandin satama yhdistää mantereen ja saariston. Kuva Panu Söderström.

Hamnen i Gumbostrand förbinder fastlandet och skärgården till varandra. Foto Panu Söderström.

Vesiliikenne ja satamat

Suunnittelualueella sijaitsee Gumbostrandin satama. Satamassa on 2–3 vierasvenepaikkaa. Sataman tärkeimmät palvelut ovat kioski ja kesäisin lounaskahvilana palveleva Gumbontalo. Lisäksi lyhyen kävelymatkan päässä sijaitsee taide- ja näyttelykeskus Gumbostrand Konst & Form, jossa on myös kahvila-ravintola.

Gumbostrandin satama toimii yhteyslaiturina, josta Sibbo Skärgårdstrafikin yhteysalus liikennöi Kalkkirantaan sekä läheisiin saariin. Gumbostrandista kulkee päivittäin vuorot aamulla ja illalla Kalkkirantaan vaihtelevien lähisaarten (mm. Söderkullalandet, Norrkullalandet, Simsalö ja Komsalö) kautta. Aamuisin on järjestetty yhteyksiä muun muassa Stora Svedjeholmenilta ja Kamsholmenilta Gumbostrandiin. Useat bussiyhteydet Söderkullasta Gumbostrandiin on sovitettu yhteen yhteysalusliikenteen aikataulujen kanssa.

Gumbostrandissa on myös useita yksityisiä venesatamia, jotka palvelevat ensisijaisesti saariston pysyvää ja lomatuksen tarpeita.

Kävely- ja pyöräily

Suunnittelualueella kulkee Uuden Porvoontien varтта pitkin jalankulku- ja pyörätie. Muuten jalankulku- ja pyöräiliikenteessä hyödynnetään tieverkkoa, yksityisteitä ja näitä paikoin yhdistäviä polkuja. Reitistö on monipuolisinta Uuden Porvoontien ja Gumbontien risteuksen ympäristössä

Vattentrafik och hamnar

Inom planområdet är Gumbostrands hamn belägen. I hamnen finns 2–3 gästplatser för småbåtar. De viktigaste tjänsterna i hamnen är en kiosk och ett lunchcafé som sommartid verkar i Gumbohuset. Därtill finns på ett kort gångavstånd konst- och utställningscentret Konst & Form som även driver en café-restaurang.

Gumbostrands hamn tjänar som en förbindelsekaj, varifrån Sibbo Skärgårdstrafiks förbindelsebåt trafikerar till Kalkstrand och närliggande öar. Från Gumbostrand går dagliga turer morgon och kväll till Kalkstrand via varierande öar (bl.a. Söderkullalandet, Norrkullalandet, Simsalö och Komsalö). På morgnarna har förbindelser ordnats från bl.a. Stora Svedjeholmen och Kamsholmen till Gumbostrand. Flera bussförbindelser från Söderkulla till Gumbostrand har koordinerats med förbindelsebåtarnas tidtabeller.

I Gumbostrand finns också flera privata småbåtshamnar som i första hand betjänar den fasta och fritidsbosättningen.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet löper längs Nya Borgåvägen en gång- och cykelväg. I övrigt utnyttjar gång- och cykeltrafiken vägnätet, enskilda vägar och stigar som förbinder dessa. Ruttnätet är mångsidigast i området kring Gumbovägens anslutning till Nya Borgåvägen samt i Västerskogsområ-

sekä Västerskogin alueella. Lähempänä rannikkoa etenkin poikittaiset yhteydet ovat puutteellisia. Aiemmissa kyse-lyissä myös Gumbontien liikenneturvallisuus on koettu paikoin ongelmalliseksi.

Suunnittelualueella sijaitsee vain kolme suojetietä, joista ensimmäinen ylittää Uuden Porvoontien Gumbontien risteuksen läheisyydessä, toinen Vesterbackantien Uuden Porvoontien risteyksessä ja kolmas Vesterängintien Uuden Porvoontien risteyksessä. Tarkastelualueen kaikki suojetiet on toteutettu pelkin suojetiemerkinnöin.

Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella pääosa rakennuksista on vesijohtoverkon piirissä. Myös viemäriverkosto kattaa hyvin tiheimmin asutut alueet, mutta kaava-alueen koillis- ja kaakkoisosissa on alueita, joilla ei ole viemäri- tai vesijohtoverkosta. Vesihuollon tarvealueiksi on määritetty suunnittelualueella kolme paikkaa: Västerskogin, Metsäkalliontien ja Skräddarbyn alueet, joille toteutus suunniteltiin vuosille 2020–2023 (Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023, Pöyry 2014).

Kaava-alueella ei kulje maakaasulinjoja eikä suurjännite-sähkölinjoja.

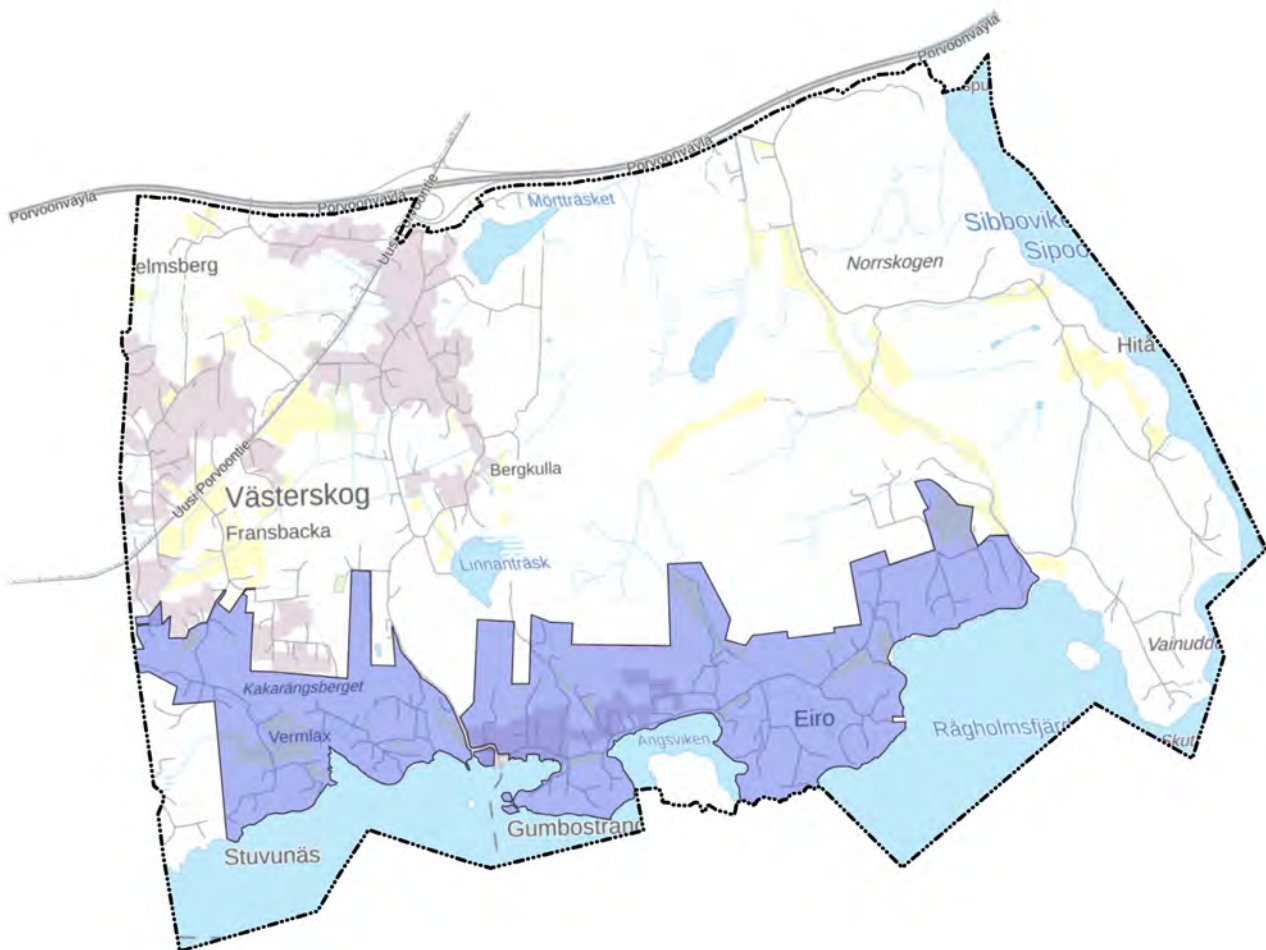
det. Närmare kusten är i synnerhet tvärförbindelserna bristfälliga. I tidigare gjorda enkäter har också trafiksäkerheten längs Gumbovägen upplevts vara ställvis problematisk.

Inom planeringsområdet finns bara tre övergångsställen, av vilka den första korsar Nya Borgåvägen i närheten av Gumbovägens anslutning, den andra korsar Vesterbackavägen vid anslutningen till Nya Borgåvägen och den tredje korsar Vesterängsvägen vid anslutningen till nämnda väg. Övergångsställena har förverkligats enbart med skyddsvägmärkning.

Infrateknik

Inom planeringsområdet är huvudparten av byggnaderna anslutna till vattenledningsnätet. Även avloppsnätet täcker väl de tätast utbyggda områdena, men i de nordostliga och nordvästliga delarna av planområdet finns områden utan vatten- eller avloppsledning. Som områden med behov av vattenförsörjning har identifierats tre platser: områden i Västerskog, kring Skogsbergsvägen och i Skräddarby, för vilka utbyggnaden planerades till perioden 2020–2023 (Utvecklingsplan för vattenförsörjningen 2014–2023, Pöyry 2014).

Genom området löper inte naturgas- eller högspänningsledningar.



Sipoon Veden toiminta-alue. Lähde Sipoon Vesi.
Sibbo Vattens verksamhetsområde. Källa Sibbo Vatten.



Rakennettu- ja luonnonympäristö muodostavat vanhassa pihapiirissä harmonisen kokonaisuuden. Kuva Panu Söderström.
Den byggda och naturliga miljön bildar en harmonisk helhet på det gamla gårdstunet. Foto Panu Söderström.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Suunnittelualueella ei sijaitse Museoviraston ja ympäristöministeriön listaamia valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä. Myöskään maakunta-kaavassa ei listata alueella olevan muita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai alueita myöhemmin mainittujen kiinteiden muinaismuistojen lisäksi.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykset

Sipoossa suoritettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen inventointi Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy 2006). Tämä selvitys ei kuitenkaan sovellu käytettäväksi nyt laadittavassa Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavassa, koska selvityksessä ei ole inventoitu Västerskogin alueita.

Kaava-alueelta on laadittu kaavatyön pohjaksi kokonaisvaltainen kulttuuriympäristöselvitys, jossa (DIVE-menetelmää soveltaen) käydään läpi alueen rakentumisen vaiheet ja rakennuskannan omaleimaiset piirteet eri aikakausilta (Livady 2019). Keskeiset ajanjaksot ovat 'esihistoria' (–1200), 'kylämaiseman synty' (n. 1200–1850, -torpat ja huvilat' (n. 1850–1940), 'jälleenrakentamiskausi' (n. 1940–1960) ja 'kaupunkiseudun osana' (n. 1960–).

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Kulturhistoriska miljöer värdefulla på riks- eller landskapsnivå

Inom planområdet finns inte några av Museiverket och miljöministeriet listade kulturhistoriska miljöer av riks-omfattande betydelse. Inte heller landskapsplanen noterar kulturhistoriskt värdefulla objekt eller områden utöver nedan redovisade fasta fornminnen.

Utredningar över kulturmiljön och byggnadsarvet i Sibbo kommun

Över Sibbo gjordes för generalplanarbetet en inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer åren 2004 och 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Miljöbyrå Ab 2006). Denna utredning är dock inte lämplig för användning i den nu aktuella delgeneralplanen, eftersom inventeringen inte omfattade Västerskogsområdet.

En omfattande kulturmiljöstudie har utarbetats för planområdet, som (med tillämpning av DIVE-metoden) reder ut skedena för hur området utbyggs och vilka de tidstypiska särdragen i bebyggelsen under olika perioder är (Livady 2019). Centrala tidsperioder är 'förhistorien' (–1200), 'uppkomsten av bylandskapet' (ca 1200–1850), 'torp och villor' (ca 1850–1940), 'återuppbyggnadsperioden' (ca 1940–1960) och 'del av stadsregionen' (ca 1960–).

Lisäksi osana Sipoon uuden yleiskaavan laadintaa toteutetaan koko kunnan laajuinen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Selvityksen laativat Arkkitehtitoimisto Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. Selvityksen alustavia aineistoja on hyödynnetty kaavaluonnoksessa. Valmis selvitys otetaan huomioon osayleiskaavoituksen ehdotusvaiheessa.

Kulttuurimaisema

Hitän rantavyöhyke sisältyy maakunnallisesti merkittävään Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaan. Vuoden 1993 RKY-selvityksessä alue kuului valtakunnallisesti merkittävään Sipoonlahden kulttuurimaisemaan, mutta vuoden 2009 RKY-rajaukseen kuuluu vain moottoritien pohjoispuolelle jäävä jakso. Osayleiskaava-alueen eteläpuolella sijaitseva saaristo kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen *Helsingin höyrylavareittien kesähuvila-asutus – Sipoon saaristo*.

Livadyn rakennusperintöselvityksessä on Västerskogiin paikannettu 1800-luvun maanviljelysalue, joka omalta osaltaan piirtää kuvaa alueen kulttuurihistorian vaiheista.

Avainkohteiksi on tunnistettu:

- 1800-lukua edeltävä maanviljelysmaisema (erityisesti Hitän kartanon ympäristö),
- 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun torppien ja pienviljelyksen maisema (fragmentteja Gumbostrandin ja Västerskogin alueella),
- Ranta-alueiden rakennuskannan historiallinen kerroksellisuus ja mittakaava (nopean murroksen alueet),
- Kaksi kyläkeskittymää (Gumbostrand ja Västerskog),
- Gumbontien linjaus ja maisema (kiilamaiset näkymälinjat ja rakennusten suhde tiehen) sekä
- Jälleenrakentamisen rakennuskanta (määrällisesti merkittävin, muutospainneiden alainen rakennusperintökokonaisuus).

Som en del av beredningen av en ny generalplan för Sibbo genomförs därtill en kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning som omfattar hela kommunens område. Arbetet utförs av Arkitektbyrå Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab och Arkitektbyrå Kristina Karlsson. Preliminära resultat från utredningen har utnyttjats i planutkastet. Den slutförda utredningen beaktas i delgeneralplaneringens förslagsskede.

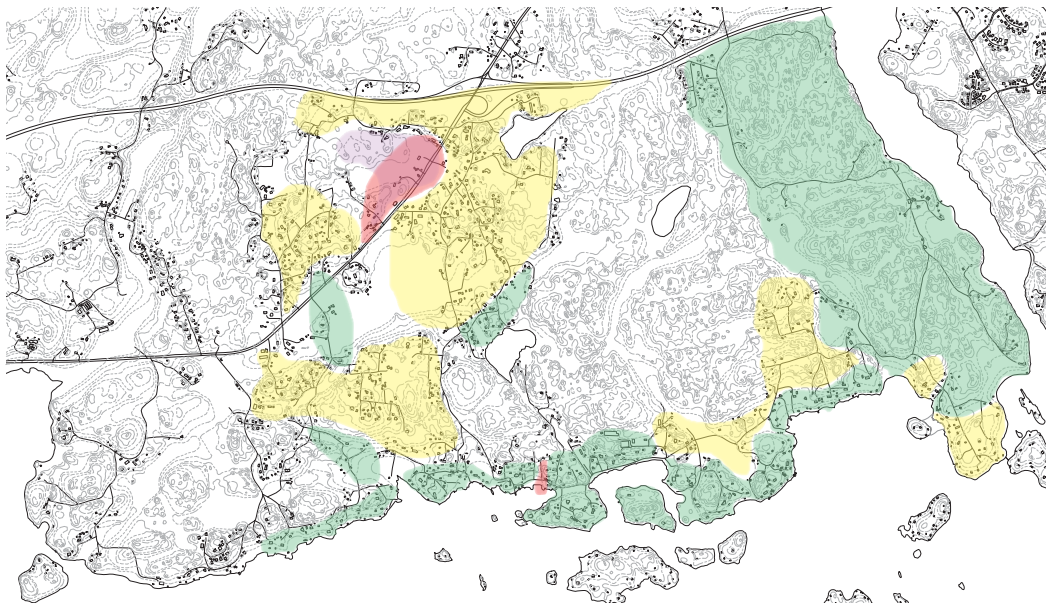
Kulturlandskapet

Hitå strandzon ingår i det regionalt värdefulla kulturlandskapet Sibbo ådal. I RKY:s utredning från 1993 ingick området i Sibbovikens nationellt värdefulla kulturlandskap, men i RKY-avgränsningen från 2009 ingår endast avsnittet norr om motorvägen. Skärgården söder om delplaneområdet hör i sin helhet till det regionalt värdefulla området *Sommarvillabebyggelsen längs ångbåtsrutterna kring Helsingfors – Sibboarkipelagen*.

I den ovan nämnda byggnadsminnesinventeringen identifieras Västerskogsområdet som ett jordbruksområde med anor från 1800-talet, vilket förmedlar en bild av områdets kulturhistoriska skeden.

Identifierade nyckelobjekt är:

- Jordbrukslandskapet före 1800-talet (särskilt kring Hitå gård),
- Det sena 1800-talets och tidiga 1900-talets landskap med småbruk och torp (fragment i Gumbostrand- och Västerskogsområdena),
- Strandområdena och dess byggnadsbestånds historiska skiktning och skala i (områden under snabb förändring),
- Två bykluster (Gumbostrand och Västerskog),
- Gumbovägens sträckning och landskap (kilformade siktlinjer och byggnadernas förhållande till vägen) samt
- Återuppbyggnadsperiodens byggnadsbestånd (det kvantitativt sett mest omfattande byggnadsarvet, vilket är under förändringstryck).



Analyysi muutospotentialista

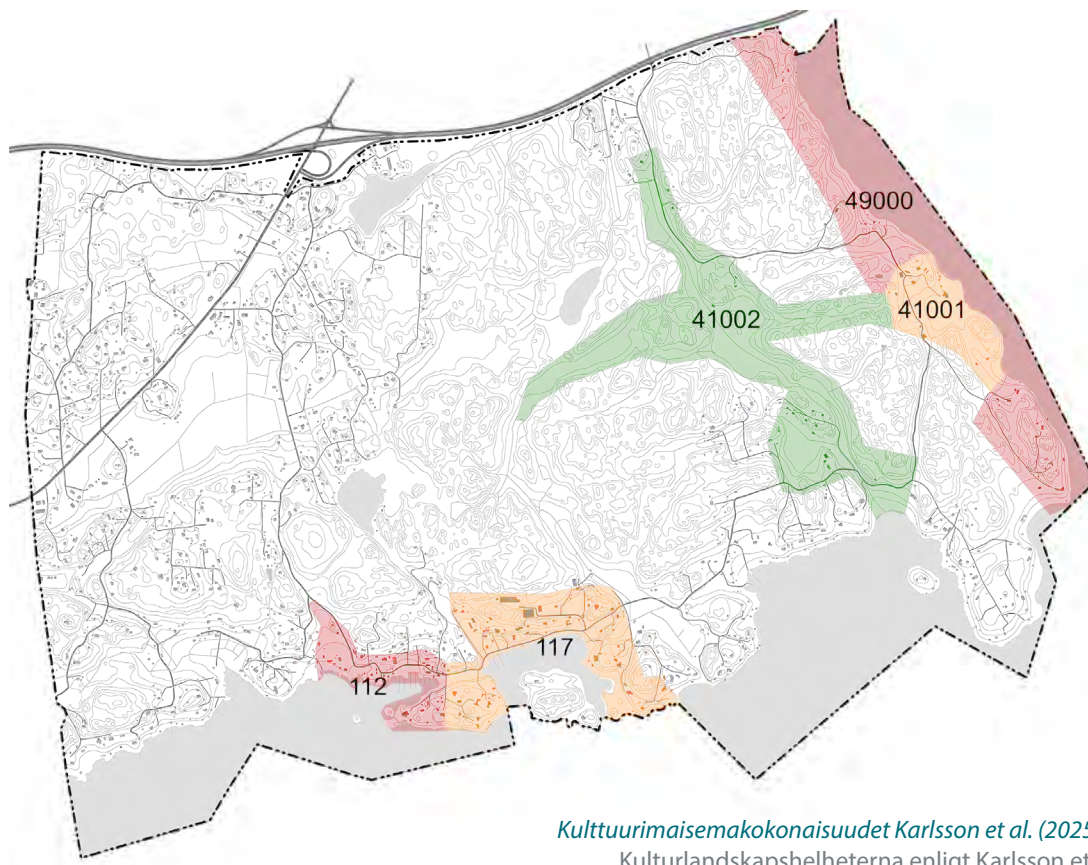
- arvokkaat maisemakokonaisuudet, täydennysrakentaminen ainoastaan erittäin hienovaraista ja harkittua
- tiivistämistä kestävä alueet
- tiiviimpään rakentamiseen soveltuvat alueet
- keskustatoimintoihin sopivat alueet

Analyysi maiseman muutospotentialista. Löhde Livady (2018). Analys gällande landskapets förändringspotential. Källa Livady (2018).

Yleiskaavaa varten laaditun koko kunnan kulttuuriympäristöselvityksen (Karlsson et al. 2025) inventointien mukaan alueelle sijoittuu viisi arvokasta kulttuuriympäristökokonaisuutta, jotka on luokiteltu arvoluokkiin 1–3 ja muutosherkkyysluokkiin A–C. Arvoluokan 1 / herkkyyssluokan A kohteita ovat Sipoonlahden kulttuurimaisemakokonaisuus ja Gumbostrandin kylämäinen rannikkoasutus, arvoluokan 2 / herkkyyssluokan B kohteita Hitån kartanomaisema ja Hartwallin alue Ängsviken, ja arvoluokan 3 / herkkyyssluokan C kohde on Hitån–Kallbäckin peltolaakso.

Enligt inventeringarna i den kulturmiljöutredning över hela kommunen (Karlsson et al. 2025) som gjorts för generalplaneringen finns på planområdet fem värdefulla kulturmiljöhelheter, vilka klassificerats i värdeklasserna 1–3 och känslighetsklasserna A–C. Objekt i värdeklass 1 resp. känslighetsklass A är Sibbovikens kulturlandskaps-helhet och Gumbostrandens bymässiga strandbebyggelse, objekt i värdeklass 2 resp. känslighetsklass B Hitå herrgårdslandskap och Hartwalls område–Ängsviken samt objekt i värdeklass 3 resp. känslighetsklass C Hitå–Kallbäck åkerdal.

- Arvoluokka/värdeklass 1, muutosherkkyysluokka/känslighet A
112 Gumbostrand
49000 Sipoonlahden kulttuurimaisema / Sibboås kulturlandskap
- Arvoluokka/värdeklass 2, muutosherkkyysluokka/känslighet B
117 Hartwallin alue, Ängsviken / Hartwalls område, Ängsviken
41001 Hitån kartanomaisema / Hitå herrgårdslandskap
- Arvoluokka/värdeklass 3, muutosherkkyysluokka/känslighet C
41002 Hitån Kallbäckin peltolaakso / Hitå–Kallbäck åkerdal



*Kulttuurimaisemakokonaisuudet Karlsson et al. (2025) mukaan.
Kulturlandskaps-helheterna enligt Karlsson et al. (2025).*

Muinaismuistot

Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännöistä on tehty inventoinnit vuonna 2007 (Museovirasto 2007). Inventoinnin mukaan osayleiskaava-alueella on neljä muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä:

- Kärre, kivikautinen asuinpaikka (MJ-tunnus 753010017)
- Stenskyberget, prossikautinen hautapaikka (MJ-tunnus 753010018)
- Vainudden 2, kivirakenteet/rajamerkit (MJ-tunnus 1000008135)
- Hitä, historiallinen kyläpaikka (MJ-tunnus 1000008135)

Muinaismuistolain rauhoittaman kohteen lisäksi alueella sijaitsee Museoviraston muuksi kulttuuriperintökohteiksi merkitsemät kohteet, Lemminkäisen temppeli (MJ-tunnus 1000008172), Rönnkulla (MJ-tunnus 1000005244) sekä Vainudden 1 (MJ-tunnus 1000008134).

Lemminkäisen temppeli, kolmesta suuresta siirtolohkareesta muodostunut luola sijaitsee Gumbostrandista Vainuddeniin johtavan tien pohjoispuolella. Rönnkulla on oikokirveen löytöpaikka, Vainuddeniin johtavan tien eteläpuolella. Vainudden 1 on puolestaan esihistoriallinen kivirakenne, joka ei selvityksen mukaan vaikuta luontaiselta, mutta on sen verran epämääräinen, ettei sitä voi ilman varausta luokitella kiinteäksi muinaisjäännökseksi.

Koko kunnan yleiskaavaa varten on käynnissä arkeologinen inventointi, jonka tulokset otetaan huomioon osayleiskaavan ehdotusvaiheessa.

Fornminnen

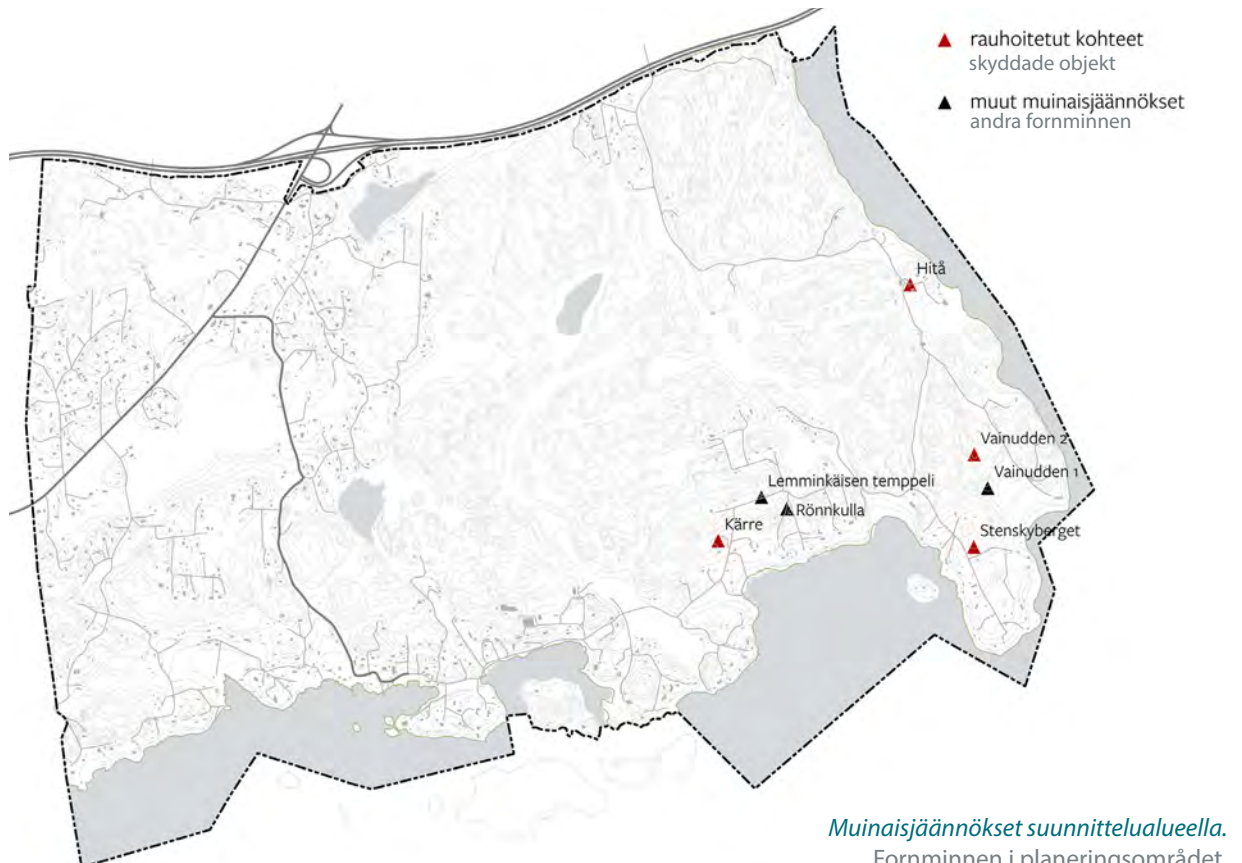
Över fornminnena på Sibbo fastland från den förhistoriska tiden liksom fornminnena i skärgården från förhistorisk och historisk tid har inventeringar gjorts år 2007 (Museiverket 2007). Enligt inventeringen finns på generalplaneområdet fyra fasta fornlämningar fredade genom fornminneslagen:

- Kärre, en stenåldersboplat (MJ-beteckning 753010017).
- Stenskyberget, bronstida gravplats (MJ-beteckning 753010018)
- Vainudden 2, stenkonstruktioner/råmärken (MJ-beteckning 1000008135)
- Hitä, historisk byplats (MJ-beteckning 1000008135)

Utöver objektet som fredats genom fornminneslagen finns på området objekt som Museiverket angett som övriga kulturarvsobjekt, Lemminkäinens tempel (MJ-beteckning 1000008172), Rönnkulla (MJ-beteckning 1000005244) samt Vainudden 1 (MJ-beteckning 1000008134).

Lemminkäinens tempel, en grotta bildad av tre stora flyttblock är belägen norr om vägen från Gumbostrand mot Vainudden. Rönnkulla, fyndplats för en tväryxa, är belägen söder om Vainuddsvägen. Vainudden 1 är för sin del en förhistorisk stenkonstruktion, som enligt utredningen inte förefaller naturgiven men är såpass obestämd, att den inte utan tvivel kan klassificeras som fast fornlämning.

Resultaten från den för delgeneralplaneringen pågående arkeologiska inventeringen beaktas i delgeneralplaneringens förslagsskede.





Suorantainen Ormträsket on arvokas sudenkorentoalue. Kuva Virva Korkeamäki.

Ormträsket med sina sumpiga stränder utgör ett värdefullt habitat för sländor. Foto Virva Korkeamäki.

Maisema ja luonnonympäristö

Maisemaselvitys

Osayleiskaavatyötä varten on teetetty maisema-analyysi, jota täydentävät myös erillisten kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitysten aineistot. Maisemaselvityksaineisto jakautuu kahteen vaiheeseen:

Vaihe 1 – Perusselvitykset

- topografia ja kaltevuudet; kallio ja maaperä
- Kasvillisuus ja vesiolosuhteet ml. hulevesien hallinta
- visuaalinen maisema
- maiseman ja kulttuuriympäristön arvokohteet
- maisemahäiriöt, kuten maa-ainesten ottoalueet

Vaihe 2 – maankäyttösuositukset

- Maisemalliset maankäyttösuositukset (Maiseman visuaalinen kapasiteetti ja rakentamisen edullisuusvyöhykejako)

Rakennusperintöselvityksen maisema-analyysissä määritellään haavoittuvia maisema-alueita ja maiseman häiriötekijöitä. Huomattavimmat maiseman haavoittuvuudet liittyvät hallitsemattomaan uudisrakentamiseen, vanhan rakennuskannan purkamiseen ja maiseman aikakerrosten katoamiseen. Vanhan, mittakaavaltaan vaatimattoman torppa-, uudistila- ja jälleenrakennuskauden rakennuskannan purkaminen mittakaavaltaan harkitsemattoman uudisrakentamisen tieltä on jo osittain toteutunut ainakin Gumbostrandin keskustassa, ranta-alueilla ja niihin rajautuvilla rinteillä. Samoin uudisrakentamisen alle uhkaavat jäädä myös historialliset 1800-luvulta periytyvät pelto- ja niittyaukeat.

Landskap och naturmiljö

Landskapsutredning

För delgeneralplanarbetet har låtit uppgöras en landskapsanalys, som även kompletterar materialet i de separata kulturmiljö- och byggnadsarvsutredningarna. Landskapsanalyserna skedde i två skeden:

Skede 1 – Basutredningar

- topografi och lutningar; berg- och markgrund
- vegetation och vattenförhållanden inkl. behandling av dagvatten
- visuellt landskap
- värdefulla objekt i landskapsbilden och kulturmiljön
- störningsfaktorer i landskapet, såsom marktäktområden

Skede 2 – Markanvändningsrekommendationer

- Landskapsmässiga markanvändningsrekommendationer (Landskapets visuella kapacitet och fördelaktighetszoner med tanke på byggande)

I landskapsanalysen hörande kulturarvsundersökningen identifieras utsatta landskapsområden och störningsfaktorer i landskapet. De mest betydande sårbarheterna i landskapet gäller okontrollerad nybyggnation, rivning av gamla byggnader och en uttunning av landskapets tidslager. Rivning av gamla, till sin skala anspråkslösa byggnader kring bondgårdar, torp och efterkrigstida bostadshus för att ge plats för nybebyggelse i främmande skala har delvis förekommit, åtminstone i Gumbostrands centrum, i strandområdena och på de intilliggande sluttningarna. Likaså riskerar de historiska åkrarna och ängarna från 1800-talet att gå förlorade under nybyggnationen.

Rakennusperintöselvityksen mukaan alueella on myös useita historiallisia tielinjauksia, mm. Hitåsta Skräddarbyhyn johtava, mahdollisesti keskiajalta säilynyt tielinjau. Gumbontien linjaukset on säilynyt aivan 1800-luvun lopulta, ja etenkin Gumbostrandin alueella se on keskeinen osa kylämaisemaa.

Arvokkaat luontokohteet

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitykset, joissa esitetään suosituksia tulevalle maankäytölle kolmiportaisella asteikolla. Alueelta kartoitettiin kasvillisuus ja luontotyytit sekä erikseen lahojaviosammal, käävakkäät, liito-orava, viitasammakko, lepakot, kirjoverkkoperhonen, sudenkorennot sekä alueen pesimälinnusto (Ympäristötutkimus Yrjölä 2019; Envivio 2020).

Arvokkaat luonnonympäristöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu Natura 2000-kohteita tai muita valtakunnallisesti luonnonarvojen kannalta merkittäviä alueita.

Itäisen Uudenmaan luontokohteiden maakunnallisen arvion määrittely LAKU-kriteerein Uusimaa-kaavaa varten -selvityksessä (Faunatica, 2018) esitellyistä kohteista kaava-alueelle sijoittuvatkohteet *Västerskog* (136 ha), *Hitå* (60 ha) ja *Norrskog* (36 ha) sekä osittain kohteet *Hemängsbergetin–Björkhagan metsät* (31,8 ha) ja *Majvik* (75,8 ha).

Luontoselvitysten mukaan alue sisältää monipuolisen kirjokasvillisuuden erilaisia elinympäristöjä. Luonnonympäristölle ominaisia ovat laajat mäntyvaltaiset kallioselänteet, joiden välisissä notkelmissa on rehevämpiä metsäkuvioita ja suotyyppisiä. Lisäksi alueella on paljon viljelykäytössä olevia pelto- ja niittyalueita. Meren ranta-alueiden lisäksi alueella on kolme sisävesistöä Linnanträskin järvi sekä Ormträsketin ja Mörträsketin lammet, sekä joitakin virtavesiä, muun muassa viisi vesilain (VL 10 §) nojalla suojeltua no- roa.

Alueella on useita luontotyyppien uhanalaisuusluokittelun (2018) mukaisia erittäin uhanalaisia (EN), silmällä pidettäviä (NT), vaarantuneita (VU) ja silmällä pidettäviä (NT) luontotyyppisiä. Erittäin uhanalaisia ja uhanalaisia ovat erityisesti monet suotyyppikuviot, vaarantuneita ja silmälläpidettäviä vanhapuustoiset kangasmetsät.

Alueella ei ole aiempia havaintoja liito-oravasta, eikä maastoinventoinneissa löydetty merkkejä liito-oravista. Alueella on kuitenkin liito-oravalle soveltuvaa metsää. Luontoselvityksissä kartoitettiin liito-oravalle elinympäristöksi soveltuvat metsäkuviot.

Lepakkokartoituksissa havaittiin pohjanlepakoita, viiksisippalajeja ja vesisiippoja. Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, mutta alueella on jonkin verran lepakoille sopivia vanhoja rakennuksia, kolopuita ja kalliojyrkänteiden rakoja ja onkaloita. Havaintojen ja maisemarakenteen pohjalta selvityksessä rajattiin lepakoille tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreittejä, joiden laadun tulisi säilyä ennallaan.

Enligt kulturarvsutredningen finns i området också flera historiska vägsträckningar, bland annat en vägsträckning från Hitå till Skräddarbyn som eventuellt härstammar från medeltiden. Gumbovägens sträckning går tillbaka till slutet av 1800-talet och är, särskilt i Gumbostrandområdet, ett viktigt inslag i bylandskapet.

Värdefulla naturobjekt

För planarbetet har uppgjorts separata naturutredningar, i vilka ges rekommendationer för den framtida markanvändningen på en tregradig skala. I området kartlades vegetationen och naturtyperna samt särskilt grön sköldmossa, tickor, flygekorre, åkergröda, fladdermöss, asknät-fjäril och sländor samt häckfågelbestånd (Ympäristötutkimus Yrjölä 2019; Envivio 2020).

Värdefulla naturmiljöer

Inom planeringsområdet finns inga Natura 2000-objekt eller andra områden med naturvärden av riksomfattande betydelse.

Bland de objekt som för Nylandsplanen gjorts i en klassificering över regionalt värdefulla naturobjekt i Östra Nyland enligt LAKU-kriterierna (Faunatica, 2018) ligger inom planområdet objektet *Västerskog* (136 ha), *Hitå* (60 ha) och *Norrskog* (36 ha) samt delvis objekten *Hemängsbergets–Björkhagas skogar* (31,8 ha) och *Majvik* (75,8 ha).

Enligt naturinventeringarna innehåller området ett varierat utbud av livsmiljöer. Naturmiljön kännetecknas av breda talldominerade bergsryggar, med frodigare skogs- och myrtyper i mellanliggande svackor. Dessutom finns det många områden med odlad åker- och ängsmark. Förutom strandområdena vid havet har området tre inlandsvattenförekomster, sjön Linnanträsk samt tjärnarna Ormträsketin och Mörträsketin, och ett antal vattendrag, inklusive fem rännilar som är skyddade enligt vattenlagen (VL 10 §).

I området finns flera starkt hotade (EN), sårbara (VU) och nära hotade (NT) livsmiljöer enligt hotbedömningen 2018. I synnerhet klassificeras många torvmarkshabitat som starkt hotade och sårbara, och gamla moskogor klassificeras som sårbara och nära hotade.

Det finns inga tidigare observationer av flygekorror i området och under fältundersökningarna hittades inga tecken på flygekorror. Det finns dock en del skog som är lämplig för förekomst av flygekorre. I naturundersökningarna har kartlagts skogsfigurer som är lämpliga för flygekorrens livsmiljö.

I fladdermusundersökningarna registrerades nordfladdermöss, arter av mustaschfladdermöss och vattenfladdermöss. Det hittades inga föröknings- eller rastplatser för fladdermöss, men på området finns det en del gamla byggnader, hålträd samt sprickor och håligheter i klipporna som är lämpliga för fladdermöss. På basis av observationer och landskapsstruktur avgränsades i utredningen för fladdermössen viktiga födoområden och flygstråk, vilkas kvalitet bör bibehållas.

Viitasammakkokartoituksissa ei havaittu viitasammakoi- ta, vaikka alueella onkin joitakin lajille sopivia elinympä- ristöjä, esimerkiksi Ormträsket. Sudenkorentokartoituk- sissa alueelta havaittiin runsaat parikymmentä lajia. Su- denkorentojen kannalta arvokkain kohde on Ormträsket, jonka lajistoon kuuluu mm. kolme EU:n luontodirektiivin IV-liitteessä mainittua lampikorentolajia.

Luontodirektiivin IV-liitteen lajia kirjoverkkoperhosta alu- eella ei havaittu.

Ekologiset verkostot

Luontoselvityksissä selvitettiin myös alueen ekologia- sia yhteyksiä. Alueesta luoteeseen sijaitseva Sipoonkorpi on lähin luonnon ydinalue, jolla on maakunnallista merkity- tä, mutta Porvoonväylä muodostaa eläinten liikkumista pohjoisen suuntaan merkittävästi rajoittavan esteen, ja ohjaa eläinten liikkumista rannikon suuntaiseksi. Alueen laajojen kalliometsäalueiden läpi kulkee alueen sisäisiä ekologisia yhteyksiä, jotka tulisi pyrkiä säilyttämään mah- dollisimman ehjinä tulevassa maankäytössä.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueella sijaitseva Mörtrträskin pohjavesialue (0175320) on poistettu ELY-keskuksen luokituksesta ve- denhankinnan kannalta tarpeettomana.

Inga åkergrödor observerades under kartläggningarna, även om det finns flera lämpliga livsmiljöer för arten i om- rådet, till exempel Ormträsket. Vid trollsländeundersök- ningarna påträffades ett tjugotal arter i området. Den vik- tigare platsen för trollsländor är Ormträsket, där man på- träffat tre arter av kärrtrollsländor som är upptagna i bila- ga IV till EU:s habitatdirektiv.

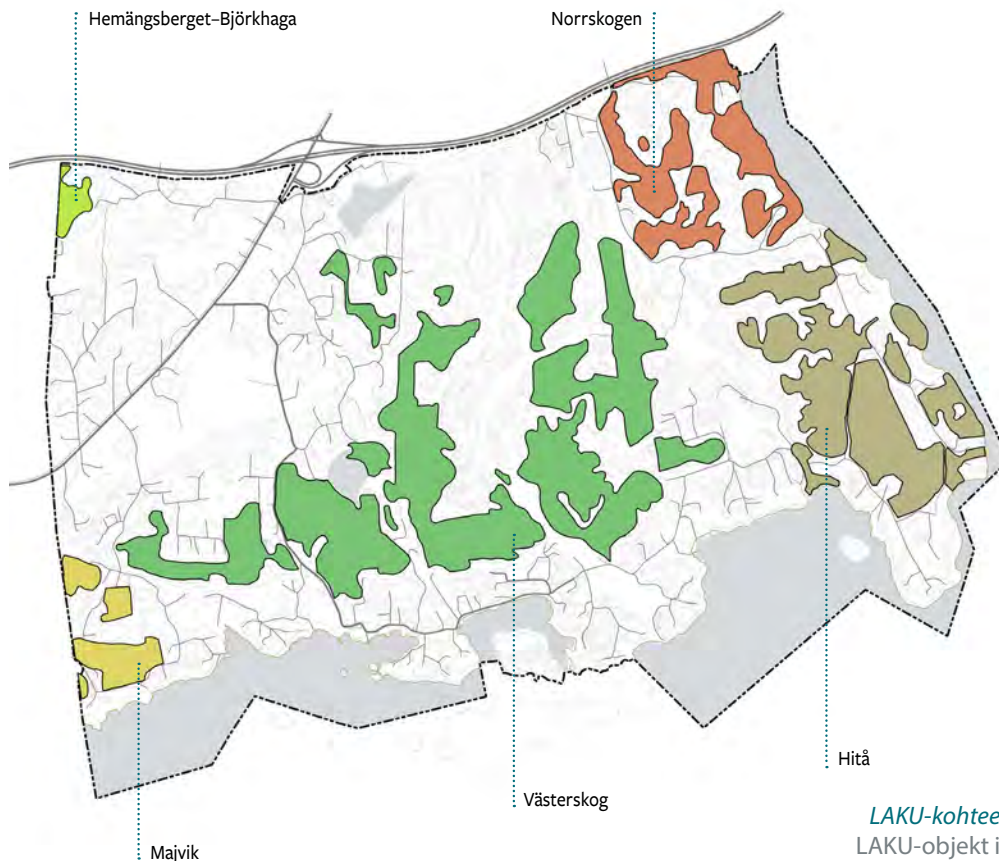
Den i bilaga IV till habitatdirektivet nämnda arten boknät- fjärl påträffades inte i området.

Ekologiska nätverk

Områdets ekologiska konnektivitet undersöktes också i naturutredningarna. Sibbo storskog, nordväst om områ- det, är det närmaste kärnområdet med natur av regio- nal betydelse, men Borgåleden är ett betydande hinder för djurens rörelser norrut och styr djurens rörelser längs med kusten. De omfattande hällmarksskogsområdena i området genomkorsas av ekologiska förbindelser inom området, vilka bör bevaras möjligast sammanhängande i framtida markanvändning.

Grundvattenområden

Mörtrträskets grundvattenområde (0175320), som är belä- get inom planområdet, har avlägsnats från NTM-cen- tralens klassificering såsom onödigt för vattenförsörjningen.



LAKU-kohteet suunnittelualueella.
LAKU-objekt i planeringsområdet.

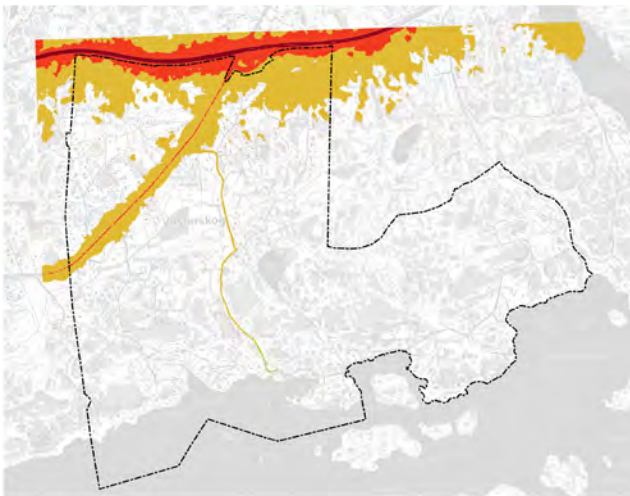
Häiriötekijät

Tieliikenne

Tieliikennemelusta on tehty ennusteet vuodelle 2035 ja 2050. Ne on laatinut WSP Finland Oy syksyllä 2018. Ennustetilanteessa 2050 päivämeluhyöhyke 55 dB ja sitä korkeammat luokat ulottuvat suunnittelualan pohjoisosassa laajimmillaan Noin 600 metrin etäisyydelle Porvoonväylästä. Uuden Porvoontien 55 dB päivämeluhyöhyke ulottuu noin 50–160 metrin etäisyydelle tiestä. Melualueilla sijaitsee asuinrakennuksia.

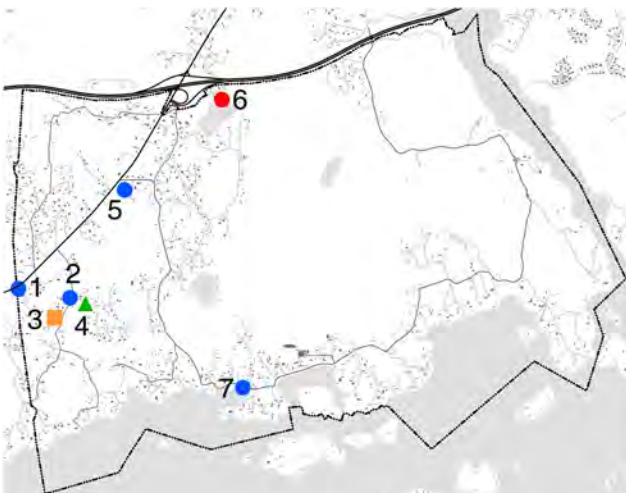
Pilaantuneet maat

Osayleiskaava-alueella on tunnistettu kuusi pilaantuneiden maiden aluetta (ks. kartta). Näiden ns. riskikohteiden osalta tulee tehdä tarkemmat selvitykset toteutus suunnittelun yhteydessä.



Tieliikenteen 2050 ennuste päivämelualueista suunnittelualaueella (WSP Finland, 2018).

Vägfrikens dagsbullerzon inom planeringsområdet i prognossituation 2050. (WSP Finland, 2018).



Pilaantuneen maan kohteet.
Objekt med förorenad mark.





Störningsmoment

Vägtrafik

Beträffande vägtrafikbullret har gjorts prognoser för åren 2035 och 2050. De har utarbetats WSP Finland Oy hösten 2018. I prognosläget 2050 utsträcker sig i planområdets norra del zonerna för dagsbullernivån 55 dB och högre upp till cirka 600 m avstånd från Borgåleden. Längs Nya Borgåvägen sträcker sig dagsbullernivån 55 dB cirka 50–160 m från vägen. Inom bullerområdena finns bostadsbyggnader.

Förorenad mark

På delgeneralplaneområdet har identifierats sju områden med eventuellt förorenad mark (se karta). Dessa s.k. riskobjekt ska utredas noggrannare i samband med genomförandeplanering.

	Ei puhdistus- / toimenpidetarvetta	Inga rengörings- / åtgärdsbehov
	Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä	Inga rengöringsbehov vid nuvarande markanvändning
	Selvitystarve	Utredningsbehov
	Toimiva kohde	Objekt i funktion

1. Entinen Listokorven kauppa, Uusi Porvoontie 623
F.d. Listokorpi butik, Nya Borgåvägen 623.
2. Entinen Sundbergs butik, Stuvunäsintie
F.d. Sundbergs butik, Stuvunäsvägen.
3. Kompostialue–Massby, Stuvunäsintie 59
Kompostområde Massby, Stuvunäsvägen 59.
4. Jätteiden poltto, Blåfielddintie 15
Avfallsbränning, Blåfielddsvägen 15.
5. Entinen jakeluasema ja D-piste, Uusi Porvoontie 729
F.d. bränsledistributionsstation och D-punkt, Nya Borgåvägen 729
6. Ahtelan jätevedenpuhdistamo, Ahtelantie
Ahtela avloppsreningsverk, Ahtelavägen.
7. Entinen Gumbostrands handelslag, Gumbontie 235
F.d. Gumbostrands handelslag, Gumbovägen 235.

Osayleiskaavan tavoitteet

Edellä on kuvattu tiivistetysti suunnittelun alueen nykytilanne sekä kerrottu kaava-alueita koskevista selvityksistä ja suunnitelmista. Nämä asettavat omat lähtökohtansa suunnittelulle, ja määrittävät näin osaltaan suunnittelun tavoitteita.

Sen lisäksi, että suunnittelussa on huomioitava alueen ympäristön ominaisuudet ja niiden säilyttämistä ohjaavat lait (AKL, RakL, LsL, ML, VL jne.), kaavatyötä ohjaavat ylempien asteiset suunnitelmat, joista keskeisimpinä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja maakuntakaava. Lisäksi suunnittelutyössä huomioidaan kunnan laatimat ohjelmat ja strategiat. Osansa kaavan tavoitteiden asetteluun tuovat myös osallisten (mm. asukkaat, maanomistajat ja yrittäjät) esittämät näkökulmat alueen kehittämistä.

Alueidenkäyttölain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Sipoossa on voimassa koko kuntaa koskeva Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaava on luonteeltaan strateginen, jota tarkennetaan tarvittavilta osin maankäyttöä ja asemakaavoitusta ohjaavilla osayleiskaavoilla. Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavan laatiminen on osa tätä työtä.

Suunnittelutehtävän määrittely

Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, rakentamisen sekä muun maankäytön ja suunnittelun perustaksi. Alueidenkäyttölaissa on määritelty yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (AKL 39 §):

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Delgeneralplanens mål

Ovan har planeringsområdets nuvarande situation i korthet förklarats. Även utredningar och planer, som gäller planområdet har klarlagts. Häri ligger utgångspunkterna för planeringen och delvis definieras målen för planeringsarbetet av dem.

Utöver det faktum, att planeringen skall beakta särdragen i områdets miljö samt beakta de lagar som styr bevarandet av dessa (OAL, BL NsL, FML, VL etc.), styrs planeringen av övergripande planer och mål, av vilka de mest centrala är de riksomfattande målen för områdesanvändning (RMO) samt landskapsplanen. Kommunens mål och strategier beaktas naturligtvis också i planeringsarbetet. Sin egen del av planens mål ger även intressenternas (bl.a. invånare, markägare och företagare) synpunkter på utvecklingen av området.

Enligt lag om områdesanvändning skall en kommun upprätta en generalplan och säkerställa, att den uppdateras. Sibbo generalplan 2025 gäller över hela kommunen. Generalplanen är till sin natur strategisk, och den fördjupas vid behov med delgeneralplaner, som i sin tur styr detaljplaneringen. Utarbetandet av Gumbostrand–Västerskog–Hitå delgeneralplan är en del av detta arbete.

Definiering av planeringsuppdraget

Syfte med delgeneralplanen är att styra samhällsstrukturen och markanvändningen samt att organisera verksamheterna på det generella planet. I delgeneralplanen presenteras principerna för den eftersträfvade utvecklingen och där anvisas de nödvändiga områdena som grund för detaljplanering, byggnation samt annan markanvändning och planering.

Enligt 39 § i lag om områdesanvändning ska vid utarbetandet av en generalplan beaktas:

- att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomiskt och ekologiskt hållbar
- att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses
- att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin
- att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- att miljöolägenheterna minskas
- att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

Tavoitteena on laatia Gumbostrand–Västerskog–Hitån alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava mittakaavassa 1:5000. Osayleiskaava on tyypiltään ns. yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa Gumbostrandin ja Västerskogin alueiden asemakaavoitusta sekä Hitån alueen osalta suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Tavoitteena on tiivistää ja eheyttää alueelle vuosikymmenien kuluessa osin suunnittele mattomasti syntyneitä asutusrakennetta sekä kehittää alueen liikenneverkkoa aiempaa turvallisemmaksi ja yhdistävämmäksi. Kaavan tavoitteena on myös varmistaa itäisen Helsingin ja Söderkullan välisen joukkoliikennekäytävän ja tähän liittyvän kasvuvyöhykkeen kehitysedellytykset myöhemmin tulevaisuudessa.

Osayleiskaavassa otetaan lisäksi huomioon maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaaliminen, melusta aiheutuvien haittojen ehkäiseminen sekä viheryhteyksien, kevyenliikenteen verkostojen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavoitus osana alueidenkäytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää

Yleiskaavoitus on osa alueidenkäyttölaisissa säädettyä alueidenkäytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää. Yleiskaavoituksen päämääränä on kunnan tai sen osa-alueen (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen.

Yleiskaavoissa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, maankäytön sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavan sisältövaatimukset on määritelty alueidenkäyttölaisissa.

Avsikten är att över Gumbostrand–Västerskog–Hitå-området utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar i skalan 1:5 000. Delgeneralplanen är en s.k. detaljerad generalplan med områdesreserveringar, vilken styr detaljplanläggningen i Gumbostrand och Västerskog samt visavi Hitåområdet direkt styr byggandet och annan markanvändning. Målet är att förtäta och förenhetliga den bebyggelsestruktur som under årtionden delvis oplanerat har utvecklats i området, och att utveckla områdets trafiknät så att det blir säkrare och mer sammanhängande än tidigare. Planen syftar också till att säkerställa utvecklingen av kollektivtrafikkorridoren mellan östra Helsingfors och Söderkulla och den tillhörande tillväxtzonen i framtiden.

I delgeneralplanen beaktas även omvårdnaden av landskapet, den bebyggda miljön och naturen, förebyggandet av olägenheter orsakade av buller samt att tillräckliga områden avsatts för grönförbindelser, gång- och cykeltrafiknät och rekreatiomsområden.

Delgeneralplanläggningen som en del av planeringssystemet gällande områdesanvändning och byggande

Generalplaner är en del av planeringssystemet för användningen och byggandet av olika områden enligt lag om områdesanvändning. Generalplanerna syftar i huvudsak till att i stora drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den (delgeneralplan) och att samordna funktionerna.

I generalplanerna presenteras principerna för den eftersträfvade utvecklingen och anvisas områden som underlag för den mer detaljerade planläggningen, den övriga planeringen, markanvändningen och byggandet. Generalplanen tjänar till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto teki päätöksen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta loppuvuodesta 2017, ja uusi VAT tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Kaikki tavoitteet koskevat koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Tavoitteiden oikeusvaikutukset säilyvät uudistuksessa ennallaan. Kunnat ovat saaneet lisää liikkumavaraa maankäytössä hallitusohjelman kirjausten mukaisesti. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Tehdyn päätöksen tavoitteena on vähähiilinen yhteiskunta, jossa ihminen ja luonto voivat hyvin ja yrityksillä on mahdollisuus uusiutua. Kestävät alueidenkäytön ratkaisut ovat välttämättömiä. Hyvinvointia tuova lähiympäristö, monimuotoinen luonto, kestävä kaupunkirakenne ja järkevät energiaratkaisut luovat tavoitteissa eheän kokonaisuuden.

Alueidenkäyttötavoitteista kaavoitusta ohjaavia kokonaisuuksia ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
- Tehokas liikennejärjestelmä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen (ROM)

Statsrådet tog i slutet av år 2017 beslut om att förnya de riksomfattande målen för områdesanvändningen (ROM) och de nya målen trädde i kraft 1.4.2018. De utgör en del av styrningen av områdesanvändningen i enlighet med lagen om områdesanvändning. Enligt 24 § i nämnda lag ska vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

Alla mål gäller för hela landet och regionala specialmål finns inte längre. Målens rättsverkan har förblivit oförändrad i reformen. Kommunerna har fått större förelsefrihet gällande områdesanvändningen, i enlighet med skrivningarna i regeringsprogrammet. Med hjälp av områdesanvändningsmålen begränsas utsläppen från samhällen och trafik, tryggas naturens diversitet och kulturmiljöns värden samt främjas förutsättningarna att förnya näringarna. Härvid beaktas anpassningen till följderna av klimatförändringen och extrema väderförhållanden.

Målet bakom statsrådets beslut är ett koldioxidsnålt samhälle, där människan och naturen mår bra och där företagen har förutsättningar till förnyelse. Hållbara lösningar i markanvändningen är nödvändiga. En välmående skapande närmiljö, en mångfaldig natur, en resilient stadsstruktur och ett hållbart energisystem skapar tillsammans en integrerad helhet av målen.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter.

- 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.

Maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Östersundomin ympäristöä koskevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on suunnittelualueelle määritetty raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue, joka lisää asutuksen laajentamisen tarpeita. Uusimaakaava 2050:ssa ja sen rakennesuunnitelmassa suunnittelualue määritetään pääkaupunkiseudun ydinalueeseen tukeutuvan kasvuvyöhykkeen osaksi, kuten edellä on tarkemmin kuvattu.

MAL-sopimus ja MAL-suunnitelma 2019/2023

Sopimusneuvottelut seudun kuntien ja valtion välisestä Helsingin MAL-yhteistyöstä vuosille 2024–2035 saatiin päätökseen syyskuussa 2024 ja sopimus on tarkoitettu allekirjoitettavaksi joulukuussa 2024. MAL 2023-sopimus ja -suunnitelma korvaavat vuoden 2019 vastaavat. Asiakirjoissa määritellään yleiset maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat tavoitteet ja kehittämisperiaatteet vaikutusarvioineen.

Kaava-alueita koskien sopimukseen ja suunnitelmaan ei sisälly konkreettisia toimenpide-ehdotuksia. Söderkulla kuuluu ensisijaiseen maankäytön kehittämisvyöhykkeeseen ja jakso Östersundom–Söderkulla–Eriksnäs uusiin joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyviin pitkän aikavälin kasvusuuntiin

Kunnan asettamat strategiset tavoitteet

Kunnanvaltuusto hyväksyi 25.4.2022 Sipoon strategian 2022–2025 josta seuraavassa poimintoja:

Visio: ”Sipoo – Suomen halutuin”

Sipoo on pääkaupunkiseudun kupeen viherkeidas, jossa on mahdollisuus yhteisölliseen asumiseen ja vapaa-aikaan sekä menestykselliseen yrittämiseen. Sipoossa asuu ja yrittää aktiivisia ja oma-aloitteisia ihmisiä, jotka voivat hyvin ja saavat asioita aikaan yhdessä tekemällä.

Tavoitteet valtuustokaudella – kaavahankkeen kannalta oleellisia painopisteitä:

A. Asuminen

- Kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaava asuminen koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo).
- Kylien elinvoimaisuuden ja kylissä tapahtuvan rakentamisen edistäminen aktiivisesti yhdessä asukkaiden kanssa.
- Haja-asutusalueilla lupien jouduttaminen.
- Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite noin 500 henkilöä. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa.
- Kaavoituksellinen tavoite 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi.
- Myönteinen lupakäytäntö perustuen nykyisten yleiskaavojen mitoittamiseen, joka myös kasvattaa kylien ja haja-asutusalueiden asukasmäärää.

Regionala mål

I etappplanskapsplan 2 över Östersundomområdet har planområdet definierats som område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik och som fyller behoven av att utvidga bosättningen. I Nylandsplanen 2050 och dess strukturplan definieras planeringsområdet som en del av tillväxtzonen för huvudstadsregionens kärnområde, såsom ovan beskrivits närmare.

MAL-avtalet och MAL-planen 2019/2023

Förhandlingarna om avtalet mellan kommunerna i regionen och staten om MAL-samarbetet mellan Helsingfors och staten för perioden 2024–2035 slutfördes i september 2024 och avtalet förväntas undertecknas i december 2024. MAL 2023-avtalet och -planen kommer att ersätta motsvarande handlingar för år 2019. I dokumenten fastställs de övergripande målen och utvecklingsprinciperna för markanvändning, boende och trafik, inklusive konsekvensbedömningar.

Avtalet och planen innehåller inga konkreta förslag till åtgärder inom planområde. Söderkulla ingår i den prioriterade utvecklingszonen för markanvändning och sträckan Östersundom–Söderkulla–Eriksnäs i de långsiktiga tillväxtriktningarna kopplade till nya kollektivtrafikinvesteringar.

Av kommunen uppställda strategiska mål

Kommunfullmäktige godkände 25.4.2022 en strategi för Sibbo 2022–2025, ur vilken några plock i det följande:

Vision: ”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.

Mål för fullmäktigeperioden – för planprojektet relevanta prioriteringar:

A. Boende

- Boende som motsvarar människornas behov i alla åldrar och livssituationer i hela Sibbo (centrum, byar, glesbygd och skärgård).
- Att aktivt främja byarnas livskraft och byggandet i byarna i samråd med invånarna
- Att påskynda beviljandet av tillstånd i glesbygden.
- Målet för den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten är cirka 500 invånare. Hälften av bostadsbyggandet består av småhus.
- Målet för planläggningen är 800 invånare i syfte att öka planreserven i.
- En positiv tillståndspraxis, som grundar sig på dimensioneringen i de nuvarande generalplanerna, vilket också ökar antalet invånare i byarna och glesbygden.

B. Elinvoima

- Luontomatkailupalvelut oheispalveluineen lisääntyvät selvästi Sipoossa.
- Merellisiä palveluita ja saaristoa kehitetään.
- Matkailusuunnitelman laadinta saariston ja Sipoonkorven sekä metsäbrändiin liittyvien matkailupalveluiden kehittämiseksi yhdessä kumppaniverkoston kanssa.

C. Liikkuminen

- Söderkullassa nopeat bussiyhteydet länteen.
- Liityntäpysäköinnin mahdollisuudet ovat kasvaneet huomioiden liikenteen sähköistyminen.
- Tiestö on turvallinen ja hyväkuntoinen.
- Julkisen liikenteen reitit sovitetaan vastaamaan kuntalaisten muuttuvia liikkumistarpeita.
- Sisäisen liikenteen kehittämiseen etsitään uusia ratkaisuja.

D. Sivistys

- Koulunkäynnin ja harrastustoiminnan yhteiskehittäminen sujuvan arjen mahdollistamiseksi.
- Lisätään Sipoon korkeatasoisten palveluiden tunnettuutta erityisesti lapsiperheille.
- Kuntalaisten vapaa-ajan, liikunnan- ja kulttuuripalveluiden käyttäjämäärien lisääntyminen.

Sipoon yleiskaava 2050

Kunnanhallitus on 27.3.2023 hyväksynyt mm. seuraavat, osayleiskaavoituksen kannalta olennaiset suunnittelutavoitteet:

- Sipoon kasvaa kestävästi ja resurssiviisaasti
- Sipoon tarjoaa monipuolisia ja laadukkaita asumisen mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille sekä eri elämäntilanteisiin ja -tyyleihin niin taajamissa kuin kylissä
- Viheralueet ja luonnonympäristö ovat Sipoon keskeinen alueiden kehittämisen pääoma
- Sipoon ominaispiirteitä ja vahvuuksia hyödynnetään ja vahvistetaan
- Sipoon liikennejärjestelmää ja -verkostoa kehitetään turvallisesti ja toimivaksi vastaamaan tulevaisuuden tarpeisiin
- Sipoon vahvistaa elinkeinojen, palvelujen ja matkailun toimintaedellytyksiä
- Sipoon yleiskaavoitus on avointa, vuorovaikutteista ja pysyy ajassa mukana

B. Livskraft

- Naturturismen och dess stödtjänster utvecklas betydligt i Sibbo.
- Maritima tjänster och skärgården utvecklas.
- En plan för turismen utarbetas i samarbete med partnernetverket för att utveckla turisttjänsterna in skärgården och Sibbo storskog samt för att skapa turisttjänster som baserar sig på skogen som varumärke.

C. Trafikförbindelser

- Snabba bussförbindelser västerut i Söderkulla.
- Möjligheterna till anslutningsparkering har ökat med beaktande elektrifieringen av trafiken.
- Vägnätet är säkert och i gott skick.
- Kollektivtrafikrutterna anpassas för att svara på invånarnas förändrade behov av färdmedel.
- Nya lösningar söks för att utveckla den interna trafiken.

D. Bildning

- Skolgången och hobbyverksamheten utvecklas jämsides för att möjliggöra en smidig vardag.
- Medvetenheten om Sibbos högklassiga tjänster, särskilt tjänsterna för barnfamiljer, utökas.
- Antalet kommuninvånare som använder sig av fritids-, motions- och kulturtjänster ökar.

Sibbo generalplan 2050

Kommunstyrelsen har 27.3.2023 godkänt följande, med tanke på delgeneralplaneringen väsentliga planeringsmål:

- Sibbos tillväxt är smidig och resurssmart
- Sibbo erbjuder mångsidiga och högklassiga boendemöjligheter för invånare i olika åldrar, livssituationer och livsstilar både i tätorterna och i byarna
- Grönområdena och naturmiljön är centralt kapital i utvecklingen av områdena i Sibbo
- Sibbos särdrag och styrkor utnyttjas och förstärks
- Sibbo utvecklar ett säkrare och mer fungerande trafiksystem och trafiknät för att motsvara framtidens behov
- Sibbo förstärker förutsättningarna för näringslivet, tjänsterna och turismen
- Generalplaneringen i Sibbo är öppen, interaktiv och tidsenlig

Kunnan asettamat yksityiskohtaiset tavoitteet

Kunnanhallitus hyväksyi 6.2.2018 Gumbostrand–Västerkogin osayleiskaavoitukselle seuraavat yksityiskohtaiset kehittämis- ja suunnittelutavoitteet:

- alueen monikerroksinen rakennushistoria, olemassa oleva asutus- ja kiinteistöstruktuurin pääpiirteet pyritään säilyttämään,
- alueesta kehitetään taiteen ja käsityöläistaitojen keskus,
- on varattava mahdollisuus koulutus ja tutkimustilojen rakentamiseen tai kunnostamiseen olemassa oleviin tiloihin taiteen, käsityön ja muotoilun alalle
- alueelle sijoitetaan saaristo- ja luontomatkailun tuki- ja palvelukeskus,
- edistetään loma- ja vapaa-ajantoimintojen sijoittamista alueelle, jos kiinnostuneita yrittäjiä löytyy,
- turvataan toimitilojen rakentamismahdollisuudet pienyritystoiminnoille asutuksen yhteyteen,
- asutus lisätään olemassa olevan asutuksen yhteyteen, pyritään rauhallisiin ja suojaisiin (suljettuihin) asutusryhmiin ja pihapiireihin,
- pyritään mahdollistamaan monen sukupolven asumista samalla kiinteistöllä tai alueella,
- vanhusten asuminen ja palvelut yhdistetään ja integroidaan muun asumisen kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi ("lähiympäristö huolehtii ja hoitaa periaate"),
- kaikki asumismuodot ja ikäryhmät yhdistetään toimivaksi ja huolehtivaksi yhteisöksi,
- laaditaan alueelliset rakentamistapaohjeet ohjeeksi kylä- ja korttelisuunnitelmien laatimiseksi,
- pyritään kylän keskusta-alueilla vanhaan ympäristöön sopivaan tiiviiseen asutus- ja toimitilarakenteeseen ja muualla väljempään puistomaiseen kylärakenteeseen jossa voi olla tiiviimpiäkin asutusryhmiä (kortteleita) siellä täällä,
- uuden suunnitteilla olevan Vainuddintien varrelle suunnitellaan uutta asutusta ja toimintaa,
- viheryhteydet etelä-pohjoissuunnassa turvataan,
- alueen sisäiset liikenneyhteydet ja liikenneturvallisuus parannetaan mm. uudella Vainuddintiellä, suoristetulla Gumbostrandin tiellä ja muuttamalla Gumbostrandintie osittain puistomaiseksi väyläksi integroidulla kevyenliikenteen ratkaisulla,
- itä-länsisuuntaiset kevyenliikenteen yhteydet parannetaan,
- alueen koulu säilytetään kylän elävänä toimintakeskuksena.

Päivitetyt suunnitteluperiaatteet 10.6.2024 selostetaan luvussa Suunnitteluvaiheet ja vuorovaikutus.

Av kommunen uppställda strategiska mål

Kommunstyrelsen godkände 6.2.2018 följande mer detaljerade utvecklings- och planeringsmål för Gumbostrand–Västerkog delgeneralplanläggning:

- huvuddragen i områdets mångskiktade byggnadshistoria, den befintliga bosättnings- och fastighetsstrukturen eftersträvas att bevaras,
- området utvecklas till ett centrum för konst och hantverkskunnande,
- reserveras möjligheten att anlägga utbildnings- och forskningsutrymmen i nybyggnader eller upprustade befintliga utrymmen som betjänar konst, hantverk och design,
- på området placeras ett stöd- och servicecentrum för skärgårds- och naturturism,
- lokaliseringen av semester- och fritidsaktiviteter på området främjas, om intresserade företagare hittas,
- förutsättningarna att bygga verksamhetsutrymmen för småföretag i samband med boendet tryggas,
- 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 (enligt principen "närmiljön tar han om och vårdar")
- alla bostadsformer och ålderskategorier samsas i ett fungerande och ansvarstagande samfund,
- områdesvisa byggnadsdirektiv utarbetas till ledning för uppgörandet av by- och kvartersplaner,
- i byarnas centrala delar eftersträvas en tät boende- och arbetsplatsstruktur som anpassar sig till den gamla miljön och i övriga områden en glesare, parkartig bystruktur i vilken kan ingå också tätare bebyggelsegrupper (kvarter) här och där,
- längs den planerade Vainuddsvägen planeras ny bosättning och verksamheter,
- grönförbindelserna i nord-sydlig riktning tryggas,
- de interna trafikförbindelserna och trafiksäkerheten förbättras bl.a. längs den nya Vainuddsvägen och den uträtade Gumbostrandsvägen samt genom att utveckla Gumbostrandsvägen till en delvis parkartig led med integrerade gång- och cykelrafiklösningar,
- de öst-västliga förbindelserna för gång- och cykelrafiken förbättras,
- skolan bevaras som ett levande aktivitetscentrum för byn.

De uppdaterade planeringsprinciperna 10.6.2024 redovisas i kapitlet Planeringskedan och växelverkan.

Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, mittakaavassa 1:5 000. Osayleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (AKL 42.2 §) Velvoite koskee niin valtion kuin kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä. Esimerkiksi maantielain mukaista yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

Ulkoilureitit on merkitty kaavakartalle pääosin yhteystarpeina, joiden tarkkaa linjausta ei kaavaratkaisussa ole sidottu.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos osayleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty osayleiskaavan toteuttamista varten.

Virkistysalueilla on kaavamääräyksessä ehdoton rakentamisrajoitus: alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (AKL 43.2 §). Rakentamisrajoitus ei kuitenkaan koske virkistystä palvelevien rakennusten ja rakenteiden rakentamista.

Virkistys-, suojaviher-, MY-, MA- ja luonnonarvoalueilla on kaavamääräyksessä toimenpiderajoite: maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu siihen verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista, siten kuin RakL 53 §:ssä on säädetty). Maisematyölupaa haetaan Sipoon kunnalta. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten tai myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Delgeneralplanens rättsverkningar

Delgeneralplanen över Gumbostrand-Västerskog-Hitån uppgörs som en generalplan med rättsverkningar, i skalan 1:5 000. Generalplanen ersätter en tidigare godkänd generalplan över samma område, ifall inte i planen bestäms på annat sätt.

Myndigheterna ska vid planeringen av åtgärder visavi markanvändningen och vid beslut om förverkligandet av dem se till att åtgärderna inte försvåras genomförandet av generalplanen (OAL 42.2 §). Skyldigheten berör såväl statens som kommunens myndigheter, som har planerings- eller beslutsuppgifter i anslutning till markanvändningen. Till exempel får en i landsvägslagen avsedd utredningsplan eller vägplan i strid med en plan med rättsverkningar inte godkännas.

Friluftslederna har i plankartan angivits främst som förbindelsebehov, vilkas noggranna linjering inte har bundits i planlösningarna.

Bygginstränknings- och åtgärdsbegränsningar

I ett område som har en delgeneralplan med rättsverkningar får tillstånd att uppföra t.ex. en byggnad inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten. När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen.

För rekreationsområdena innehåller planbestämmelsen en ovillkorlig bygginstränkning: nya byggnader får inte uppföras i området (OAL 43.2 §). Bygginstränkningen gäller dock inte byggnader eller konstruktioner betjäna- de rekreation.

För rekreations-, skyddsgrön-, MY- och MA-områden och områden med naturvärden gäller en åtgärdsbegränsning: jordbyggnadsarbete eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd, såsom föreskrivs i BL 53 §. Ansökan om tillstånd för miljöåtgärder ska riktas till Sibbo kommun. Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdsstillstånd och inte heller för åtgärder med ringa verkningar.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan merkitys asemakaavavalituksessa

AKL 188.3 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Edellä olevaa ei kuitenkaan sovelleta ranta-asemakaavoihin.

Säännöksellä pyritään vaikuttamaan siihen, että jos tietty kysymys on ratkaistu jo oikeusvaikutteisessa kaavassa, sitä asiaa ei tule kyseenalaistaa toista kertaa toisella kaavatasolla tai lupa-asiassa. Säännöksen soveltamisen laajuus riippuu luonnollisesti siitä, kuinka yksityiskohtaisesta yleiskaavasta on kyse. Siten esimerkiksi yleiskaavassa yleispiirteisenä osoitettu asuntoaluevaraus ei ole ratkaissut kysymystä, miten ja mihin alueen sisäiset kadut, puistot tai lähipalvelut sijoitetaan, vaan ne ratkaistaan vasta asemakaavan yhteydessä. Sen sijaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaistu yleiskaavassa.

Yleiskaavaan perustuva lunastuslupa

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (AKL 99.1 §).

Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta (AKL 99.2–3 §).

Betydelsen av en generalplan med rättsverkningar i besvär över detaljplan

I ett beslut av förvaltningsdomstolen som gäller en detaljplan inom området för en generalplan med rättsverkningar och genom vilket besvär har lämnats utan prövning eller det överklagade myndighetsbeslutet inte har blivit ändrat till den del som besvären gäller får ändring sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd (OAL 188.3 §). Ovan nämnda gäller dock inte stranddetaljplaner.

Bestämmelsen vill visa att om en viss fråga har avgjorts tidigare i en plan med rättsverkningar, ska ärendet inte ifrågasättas en andra gång på en annan plannivå eller i en annan tillståndsfråga. I vilken omfattning bestämmelsen tillämpas beror naturligtvis på hur pass detaljerad generalplan det handlar om. En reservering för ett bostadsområde som har anvisats i stora drag i generalplanen har inte avgjort frågan om hur och var områdets interna gator, parker och närservice ska placeras, utan dessa frågor avgörs först i samband med detaljplanen. Däremot har områdets huvudsakliga användningsändamål fastställts i generalplanen.

Inlösningstillstånd med stöd av generalplan

Vederbörande ministerium kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt (OAL 99.1 §).

Vederbörande ministerium kan ge den myndighet som genomför planen rätt att lösa in ett område som tagits in i landskapsplanen eller att inskränka nyttjanderätten till det, om detta är nödvändigt för att genomföra landskapsplanen för att tillgodose statens, regionens, samkommunens eller kommunbefolkningens gemensamma behov. Ett område som inlöses för bostadsbyggande eller relaterat samhällsbyggande kan även inkludera rekreations- och naturskyddsområden (OAL 99.2–3 §).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Rakennemallit

Maaliskuussa 2019 järjestettiin kaksipäiväinen "kaavaklinikka", jossa neljä rakennemallia oli nähtävillä ja yleisesti keskusteltavana. Malleista oli mahdollista antaa palautetta paikan päällä suullisesti ja kirjallisesti sekä netin kautta sähköisesti. Vastausaikaa pidennettiin osallisten pyynnöstä ja kyläyhdistys työsti omaa rakennemalliaan.

Neljän mallin taustalla oli erilaiset tulevaisuuskuvat, joita kuvattiin sanallisissa "tarinoissa". Kaava-alueen sijainti kahden laajan aluekehittämishankkeen, Östersundomin ja Sibbesborgin välissä, oli merkittävä haaste ja epävarmuustekijä mm. kokonaisuituksen ja ajoituksen osalta – varsinkin kun kumpikin hanke on viime vuosikymmenen aikana käynyt läpi useita murrosvaiheita ja yleispiirteinen kaavoitus raideliikennetarkaisuineen antaa omat, osin ristiriitaiset reunaehdot.

Osallisilta saadun palautteen pohjalta laadittiin ehdotus rakennemallisynteeksi, joka sisälsi myös aikaulottuvuuden, lähinnä Uuden Porvoontien kaakkoispuolella. Sen mukaan ensimmäisen vaiheen aktiiviset kehittämistoimenpiteet kohdistetaan erityisesti Gumbontien akseliin sen koko pituudessa Uudelta Porvoontieltä Gumbostrandin kyläkeskukseen saakka ja luodaan valmius asemakaavan laatimiselle. Liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantumisen myötä hallittu täydennysrakentaminen mahdollistuu muuallakin Västerskogen–Stuvunäs–Gumbostrand–Eiron alueella, kuten uuden Porvoontien luoteispuolellakin. Varaudutaan "Uuden Vainuddintien" toteuttamiseen siten, että tie palvelee paitsi uimarannan liikennettä ennen kaikkea kyläkeskuksen kehitty-

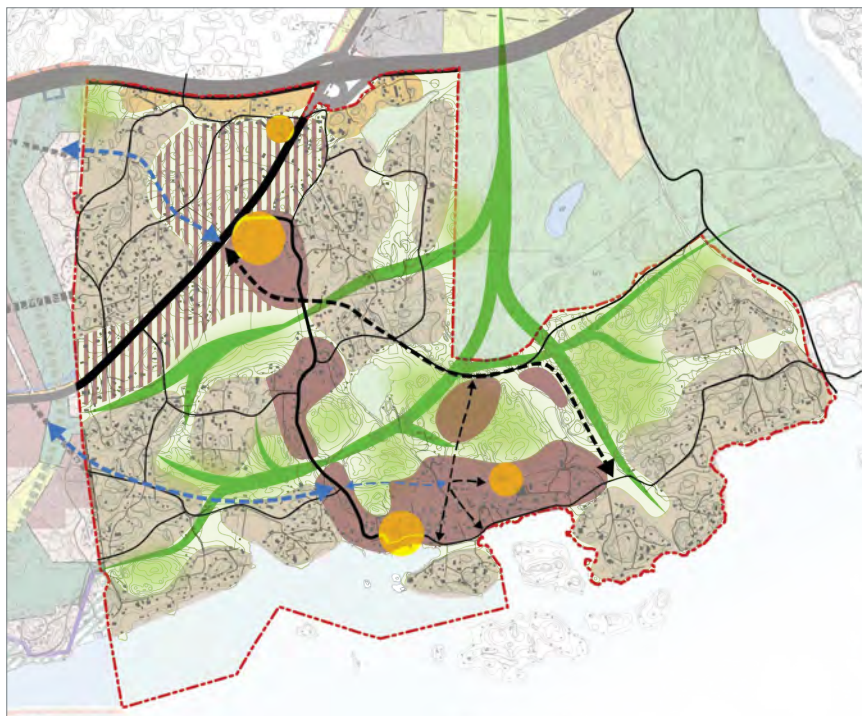
Planeringskeden och växelverkan

Strukturmodeller

I mars 2019 hölls en tvådagars "planklinik" där de fyra strukturplaner presenterades och öppnades för allmän diskussion. Respons på modellerna kunde ges på plats muntligen eller skriftligen samt elektroniskt via nätet. Svarstiden förlängdes på begäran av intressenterna och byalaget utarbetade en egen strukturmodell.

De fyra modellerna byggde på olika framtidsvisioner som beskrevs i verbala "berättelser". Planområdets läge mellan två stora regionala utvecklingsprojekt, Östersundom och Sibbesborg, var en stor utmaning och osäkerhetsfaktor, till exempel när det gällde totaldimensionering och tidsplanering – särskilt eftersom båda projekten hade genomgått flera brytningskeden under det senaste decenniet och den övergripande planläggningen med spårtrafiklösningar ställde sina egna, ibland motstridiga, krav och begränsningar.

På grundval av responsen från intressenterna utvecklades ett förslag till strukturmodellsyntes med betoning på den sydöstra sidan av Nya Borgåvägen, inkluderande en tidsplan. Enligt detta inriktas de aktiva utvecklingsåtgärderna i den första fasen framför allt på Gumbovägsaxeln i hela dess längd från Nya Borgåvägen till Gumbostrand bycentrum och skapas förutsättningar för utarbetandet av en detaljplan. Förbättrad trafiksäkerhet och smidigare trafikflöde möjliggör en viss förtätning också på andra områden i Västerskogen–Stuvunäs–Gumbostrand–Eiro, liksom även på den nordvästra sidan av Nya Borgåvägen. Man bereder sig för byggandet av en "ny Vainuddsväg" så att den betjänar inte bara badstrandstrafiken utan även den



- Pääväylä • Huvudled
- Kokoojaväylä • Matarled
- Tieyhteys • Vägförbindelse
- ←- - - - -> 2. vaiheen tieyhteystarve Vägförbindelsebehov i 2. skedet
- ←- - - - -> 3. vaiheen tieyhteystarve Vägförbindelsebehov i 3. skedet
- Päähierarchy Huvudgrönförbindelse
- Alue, jolla säilytettävää ympäristöarvoja Område med miljövärden som bör bevaras
- Ensisijaisesti asemakaavoituksen kautta kehitettävä asuinpainotteinen alue Boendedominerat område som utvecklas i första hand genom detaljplanläggning
- Myöhemmässä vaiheessa asemakaavoitettava alue Område som detaljplanläggs i senare skede
- Harva rakentaminen, esim. erillispientalot Gles bebyggelse, t.ex. fristående småhus
- Sekoittuneen maankäytön vyöhyke Zon för blandad markanvändning
- Toimitila- ja palvelupainotteinen kyläkeskittyjä Bykoncentration med betoning på service och arbetsplatser

Rakennemallisynteesi.
Strukturmodellsyntes.

vää maankäyttöä. Yhteys uimarantaan voidaan sinänsä toteuttaa varhaisessa vaiheessa yksityistienä, mutta sen kytkeminen kyläkeskukseen ja sen mahdollisiin merkittäviin hankkeisiin edellyttäisi asemakaavan laatimista. Ajallisesti tämä vaihe voisi käynnistyä varsin pian ensimmäisen vaiheen jälkeen, mutta eri päätöksen pohjalta.

Pitkän tähtäimen vaihe kytkeytyy Östersundom–Majvik–Sibbesborgin kehityskäytävän toteuttamiseen merkittävässä laajuudessa. Kaava-alueella se heijastuu ennen kaikkea Uuden Porvoontien varren maankäytön merkittävään tiivistämiseen mahdollisine raide- tai muun tehokkaan julkisen liikenteen pysäkkeineen. Tässä vaiheessa ajankohtaistuvat myös liikenteen yhteystarpeet länteen toisaalta rannikon ja toisaalta moottoritien tuntumasta; näihin hankkeisiin tulisi varautua jo aiemmissa vaiheissa.

Ehdotusta rakennemallisynteesiksi ei viety poliittiseen käsittelyyn. Rakennemallivaiheesta on laadittu erillinen raportti.

Osayleiskaava-alueen laajentaminen sekä suunnitteluperiaatteiden päivitys

Yleispiirteinen kaavoitus

Alkuperäisten, vuoden 2018 suunnitteluperiaatteiden ja Sipoon kunnanvaltuuston linjausten mukaisesti oli tarkoitus laatia uudistettuun rakennusoikeuden mitoitusjärjestelmään pohjautuva, MRL §44 mukainen osayleiskaava, jonka pohjalta rakentamista voitaisiin ohjata. Uudemaan ELY-keskus katsoi kuitenkin elokuussa 2018, että asemakaavakynnys ylittyy koko suunnittelualueella. Alueen liikenneverkko katsottiin riittämättömäksi ja liikenneturvallisuus heikoksi.

Suunnittelualue laajennettiin Hitäseen kuulutuksella 2.4.2020. Taustalla olivat seudullisessa alueidenkehittämisessä ja yleispiirteisessä kaavoituksessa tapahtuneet muutokset. Sibbesborgin osayleiskaavatyötä oli päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäs in alueen kanssa. Kaavarungon tavoitteena oli muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäs in alueen maankäytön tulevaisuudesta. Kaavarunkoratkaisun pohjana käytettäisiin Sibbesborgin ja Eriksnäs in osayleiskaavatoiden aineistoja. Kaavoitusohjelman mukaisesti kaavarunkotyö oli tarkoitus aloittaa vuoden 2023 aikana.

Hitän liittäminen Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaava-alueeseen on edellyttänyt mm. luonto- ja maisemaselvitysten täydentämistä.

Östersundomin yhteinen yleiskaava kumottiin lopullisesti KHO:n päätöksellä toukokuussa 2021, mutta Östersundomin maakuntakaava jäi voimaan ja vaikuttaa osaltaan myös Gumbostrand–Västerskog–Hitän alueen ratkaisuihin.

växande markanvändningen i bycentrum. Förbindelsen till badstranden kunde i i första skedet förverkligas som en enskild väg, men dess anslutning till bycentrum och de potentiella större projekten där skulle kräva att en stadsplan utarbetas. Tidsmässigt skulle denna fas kunna inledas ganska snart efter den första fasen, men på basis av ett separat beslut.

Den långsiktiga fasen kopplas till genomförandet av utvecklingskorridoren Östersundom–Majvik–Sibbesborg i betydande omfattning. Inom planområdet återspeglar detta framför allt i en betydande förtätning av markanvändningen längs Nya Borgåvägen, med dess tilltänkta hållplatser för spårvägs- eller annan effektiv kollektivtrafik. I detta skede aktualiseras också behovet av trafikförbindelser västerut, intill å ena sidan kusten och å andra sidan motorvägen; dessa förbindelsebehov bör beaktas redan i de tidigare faserna.

Förslaget till planstommesyntes fördes inte till politisk behandling. Över strukturmodellskedet har sammanställts en egen rapport.

Utvidgande av planområdet samt uppdatering av planeringsprinciperna

Översiktlig planläggning

I enlighet med de ursprungliga planeringsprinciperna från 2018 och Sibbo kommunfullmäktiges linjedragningar var avsikten att utarbeta en delgeneralplan som baserar sig på det reviderade dimensioneringssystemet för byggrätten enligt MBL 44 §, vilket kunde användas som grund för styrandet av byggnadsverksamheten. Nylands NTM-central konstaterade dock i augusti 2018 att detaljplanläggningströskeln överskreds i hela planområdet. Områdets trafiknät ansågs vara bristfälligt och trafiksäkerheten dålig.

Planeringsområdet utvidgades till Hitå genom ett tillkännagivande den 2 april 2020. Bakgrunden var de förändringar som skett i det regionala områdesutvecklandet och i den översiktliga planläggningen. Det hade beslutats att arbetet med Sibbesborgs delgeneralplan i framtiden skulle fortsätta, inte som en delgeneralplan med rättsverkan, utan som en planstommestudie med direkt koppling till Eriksnäsområdet. Syftet med planstommen var att skapa en helhetsbild av den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs, som en i likhet med delgeneralplanen skulle styra den framtida detaljplanläggningen. Planstommelösningen skulle basera sig på materialet från Sibbesborgs och Eriksnäs delgeneralplanarbeten. Enligt planläggningsöversikten skulle planarbetet påbörjas år 2023. Införlivandet av Hitå i delplaneområdet Gumbostrand–Västerskog har bland annat krävt att natur- och landskapsutredningarna kompletteras.

Den gemensamma generalplanen över Östersundom upphävdes slutgiltigt genom HFD-beslut i maj 2021, men Östersundom landskapsplan fortsätter att gälla och inverkar för sin del på lösningarna i Gumbostrand–Västerskog–Hitå-området.

Suunnitteluperiaatteet

Edellä kuvattujen olosuhteiden takia osayleiskaavoitus-työ oli pitkähkön ajan keskeytyksissä. Uudelleen käynnistäminen edellytti suunnitteluperiaatteiden päivittämistä. Luonnos tarkistetuiksi suunnitteluperiaatteiksi laadittiin toukokuussa 2022 ja maankäyttöjaosto hyväksyi ne päivitettyinä maaliskuussa 2024. Keskeisiä periaatteita ovat:

- Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentaminen ja liikenneratkaisut vaativat asemakaavatasoista suunnittelua. Osayleiskaavatyössä osoitetaan asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista ja elinvoimaa sekä alueen liikenneturvallisuutta voidaan edistää.
- Maakuntakaava rajoittaa asutusrakenteen laajentamista; suurin osa osayleiskaava-alueesta sijoittuu maakuntakaavan "valkoisille alueille". Maakuntakaava edellyttää Uuden Porvoontien ympäristössä alueen toteutuksen kytkemistä uuden raideliikenneyhteyden toteutukseen, mikä ei ole tällä hetkellä ajankohtaista.
- 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.
- Alueiden asemakaavoitus toteutetaan vaiheittain. 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 alueille pyritään osoittamaan luontoselvitykset huomioiden Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituksen mukaiset uudet rakennuspaikat sekä tutkitaan sisämaa-alueilla mahdollisuuksia olevan asutusrakenteen pienimuotoiseen 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 maankäyttösopimuksia.

Planeringsprinciper

På grund av de ovan relaterade omständigheterna var delgeneralplanearbetet avbrutet för en längre tid. Återupptagandet av arbetet förutsatte en uppdatering av planeringsprinciperna. Ett utkast till preciserade planeringsprinciper uppgjordes i maj 2022 och markanvändningsutskottet godkände dem i reviderad form i mars 2024. Centrala planeringsprinciper är:

- Kompletterande byggnation och trafiklösningar på bostadsområden jämförbara med tätbebyggelse kräver planering på detaljplanenivå. I delgeneralplanearbetet anvisas de områdeshelheter som ska detaljplanläggas, på basis av vilka den kompletterande nybyggnationen och livskraften samt trafiksäkerheten på området kan främjas.
- Landskapsplanen begränsar en utvidgning av bebyggelsestrukturen. I avgränsningen av bostadsområden bör beaktas att större delen av planeringsområdena ligger inom landskapsplanens "vita områden. Landskapsplanen förutsätter att i zonen kring Nya Borgåvägen utbyggandet av området kopplas samman med förverkligandet av en ny spårtrafikförbindelse, vilken för närvarande inte är aktuell.
- 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.
- Detaljplanläggningen av områdena genomförs etappvis. Gumbostrands byacentrum och Gumbovägens trafikkorridor behandlas i planeringen som den första etappens utvecklingsobjekt. För byacentrum bereds en referensplan på planstommenivå som en del av delgeneralplanearbetet.
- De östliga delarna utvecklas som jord- och skogsbruksdominerade områden, som på basis av naturutredningarna har betydande miljövärden. I områdena Eiro, Vainudden, Hitån och Norrskogen öster om Gumbostrands strävar man att med beaktande av naturutredningarna anvisa nya byggplatser enligt dimensioneringsprinciperna i Delgeneralplanen för skärgården och kusten samt studera möjligheterna att i de inre områdena småskaligt 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.

Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 28.8.2018. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Kaavatyön käynnistymisestä ja viranomaisneuvottelun järjestämisestä lähetettiin tieto viranomaistahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

18.10.2024 järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa viranomaistyökokous. Kokouksessa käsiteltiin liikennettä, luontokysymyksiä, kaavan mitoitusta, valmisteilla olevan kaavan ja maakuntakaavan suhdetta, sekä valmisteilla olevaa koko kunnan yleiskaava 2050:ta.

Asukasyhteistyö

Osayleiskaavatyön pohjaksi toteutettiin kesän ja alkusyksyn 2018 aikana internetpohjainen kysely, jonka avulla kerättiin lähtötietojen ohella osallisten näkemyksiä alueen kehittämistavoitteista. Kyselyyn saatiin yhteensä 235 vastausta. Kyselystä tiedotettiin kunnan nettisivujen ohella kaikkiin kaava-alueen osayleiskaava-alueen kotitalouksiin jaetulla esitteellä, jossa kerrottiin käynnistymässä olevasta osayleiskaavatyöstä ja sen pohjaksi toteutettava asukas- ja toimijakyselystä. Kyselyn ohella osallisilta kerättiin näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista 5.9.2018 Gumbontalolla pidetyssä ns. aloitusvaiheen yleisötilaisuudessa.

Edellä kuvatun rakennemallien laadinnan ja arvioinnin tueksi järjestettiin laajaa vuorovaikutusta toukokuussa 2019. Gumbontalossa oli kaavoittajien vastaanotto ja erilliseen kyselyyn vastasi yli 70 kylän asukasta/ruokakuntaa. Saadusta palautteesta on laadittu raportti, johon sisältyy luonnos rakennusmallivaihtoehtojen synteetiksi sekä tämän vertailu kyläyhdistyksen valmistelemaan rakennemalliin.

Kyläyhteisön edustajien kanssa kunnalla ja konsultilla on ollut jatkuva keskusteluyhteys.

Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut

- Luontoselvitys Sipoo Gumbostrand. Ympäristötutkimus Yrjölä 2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.6.2018
- Rakennemallit | Strukturmodeller 10.6.2019
- Gumbostrand / Västerskog, Rakennusperintöselvitys. Livady 2019.
- Gumbostrand-Västerskog-Hitä: Luontoselvityksen täydennys. Envibio Oy 2020.
- Kaavataloustarkastelun kartat ja taulukot 3.3.2023
- Suunnitteluperiaatteiden päivitys | Uppdatering av planeringsprinciperna 6.3.2024 / 10.6.2024

Myndighetssamarbete

Det myndighetsråd som ska hållas i planläggningsarbetets begynnelsesked (MBL 66 § ja MBF 18 §) ordnades på NTM-centralen i Nyland 28.8.2018. Vid överläggningarna behandlades planen för deltagande och bedömning, planens utgångspunkter samt planens centrala mål ur olika myndighetssynvinklar. Information om inledandet av planarbetet och ordnandet av myndighetsråd delgavs instanserna via brev eller mejl.

18.10.2024 ordnades ett myndighetsarbetsmöte med Nylands NTM-central. På mötet behandlades trafikfrågor, naturfrågor, planens dimensionering, förhållandet till gällande plan och landskapsplanen samt den under beredning varande helhetsgeneralplanen för Sibbo 2050.

Invånarsamarbete

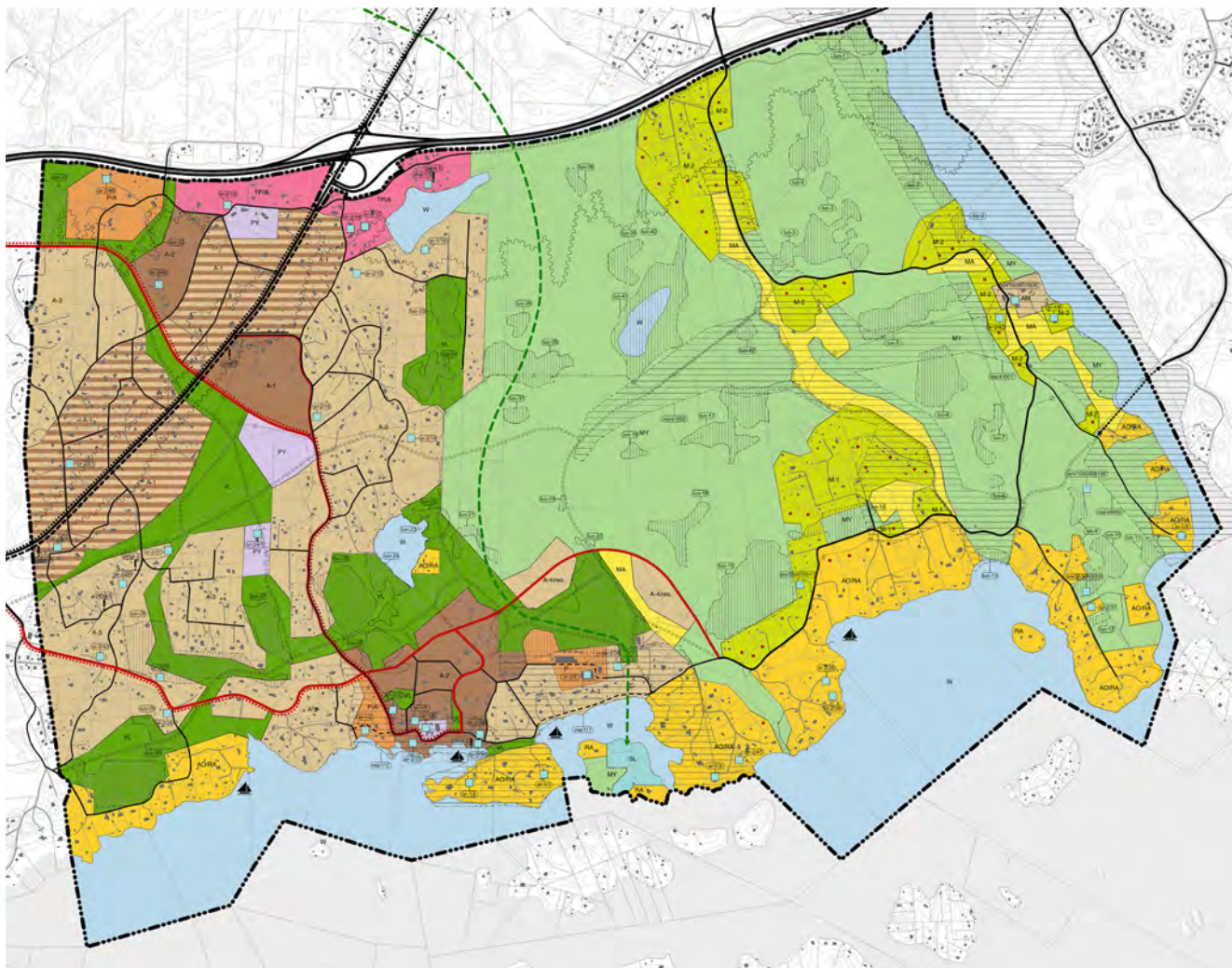
Som bakgrund för planarbetet genomfördes under slutet av sommaren och början av hösten 2018 en internetenkät, med vars hjälp samlades förutom basuppgifter gällande fastigheterna intressenternas synpunkter på utvecklingsmålen. Enkäten besvarades av inalles omkring 235 personer. Information om enkäten gavs förutom på kommunens webbsidor även via ett flygblad som utdelades till alla hushåll inom planområdet. I det redogjordes för det kommande delgeneralplanarbetet och insamlandet av intressenternas synpunkter. Utöver enkäten insamlades intressenternas åsikter om målen för utvecklandet av området vid en invånarafton som ordnades på Gumbohuset 5.9.2018 som en del av planläggningsens inledningsked.

För att stödja utvecklandet och utvärderingen av ovan beskrivna strukturmodeller ordnades ett omfattande samråd i maj 2019 i Gumbohuset med en planerarmottagning och en separat enkät som besvarades av över 70 bybor/hushåll. En rapport har utarbetats utifrån den erhållna responsen, inklusive ett utkast till syntes av byggnadsmodellalternativen och en jämförelse av detta med den av bysamfundet utarbetade strukturmodellen.

Kommunen och konsulten har varit i fortlöpande kontakt med representanter för bysamfundet.

Rapporter och publikationer sammanställda under planarbetets gång

- Luontoselvitys (Naturinventering) Sipoo Gumbostrand. Ympäristötutkimus Yrjölä 2018.
- Program för deltagande och bedömning 21.6.2018
- Rakennemallit | Strukturmodeller 10.6.2019
- Gumbostrand / Västerskog, Rakennusperintöselvitys (Byggnadsarvutredning). Livady 2019
- Gumbostrand-Västerskog-Hitä: Luontoselvityksen täydennys. (Naturutredning) Envibio Oy 2020.
- Kaavataloustarkastelun kartat ja taulukot 3.3.2023
- Suunnitteluperiaatteiden päivitys | Uppdatering av planeringsprinciperna 6.3.2024 / 10.6.2024



*Osayleiskaavaluonnoksen kaavakartta.
Delgeneralplaneutkastets plankarta.*

Kaavaluonnoksen kuvaus

Kaavaratkaisu pohjautuu kunnanhallituksen kesällä 2024 hyväksymiin tarkistettuihin suunnitteluperiaatteisiin ja aiemmin hyväksymiin yleisiin ja yksityiskohtaisiin tavoitteisiin. Suunnittelussa on otettu huomioon yleispiirteisen kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun esille nostamat näkökulmat, päätökset ja suositukset.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kaavarunkotason viitesuunnitelmaluonnos Gumbostrandin kyläkeskukseen, joka on avainasemassa koko rantavyöhykkeen haastellisten liikennejärjestelyjen ratkaisemisessa. Viitesuunnitelma toimii tulevan asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana ja mahdollisena ratkaisumallina. Viitesuunnitelmaa kuvataan ja perustellaan jäljempänä.

Alueen kokonaismitoitus

Osayleiskaavassa kehitetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä niiden ominaispiirteistä lähtien, vaalien, täydentäen ja muuttaen. Merkittäviä uudisrakentamisen tai purkavan saneerauksen alueita on osoitettu varsin rajoitetusti vuoteen 2040 mennessä, joka on kaavan suunnittelullinen ohjevuosi. Toisen vaiheen maankäyttö-

Beskrivning av planutkastet

Planlösningen bygger på de reviderade planeringsprinciper som godkändes av kommunstyrelsen sommaren 2024 och de tidigare godkända allmänna och detaljerade målen. I planeringen har man tagit hänsyn till de synvinklar, beslut och rekommendationer som framkommit i övergripande planläggning och övrig markanvändningsplanering.

Som en del av delgeneralplaneringen har gjorts ett referensplaneutkast på planstommenivå för Gumbostrand centrum, eftersom nyckeln till att lösa det utmanande trafiksystemet i hela kustzonen står att finna här. Referensplanen fungerar som en utgångspunkt och möjlig lösningsmodell för den kommande detaljplanläggningen. Referensplanen beskrivs och motiveras nedan.

Områdets totaldimensionering

I delgeneralplanen utvecklas den befintliga samhällsstrukturen och markanvändningen utgående från deras specifika egenskaper genom att värna, komplettera och modifiera dem. Områden för nybyggnation eller radikal ombyggnad har anvisats i begränsad omfattning fram till

varausten ja mitoitustarkastelun ohjevuotena on käytetty vuotta 2055. Varaudutaan kuitenkin siihen, että kaavailtujen raideliikenneinvestointien myötä merkittäväkin yhdyskuntarakenteen tiivistäminen voi tulla ajankohtaiseksi tämän ajanjakson jälkeen. Sen vaiheen toiminnallinen ja fyysinen mitoitus ei ole ajankohtainen, vaan kaavaratkaisussa mahdollistetaan vaihtoehtoiset tulevaisuudenkuvat.

Kaava-alueella sijaitsevat kylä- ja asuntoalueet ovat varsin väljiä, mutta ylittävät kuitenkin ns. asemakaavakynnyksen, eli nykyiset taaja-asutusalueet on tarkoitus vaiheittain asemakaavoittaa. Tämä taas tarkoittaa, että mm. kaavata- loudellisista syistä ja maanomistajien tasapuolisen koh- telun vuoksi on osoitettava nykyisille korttelialueille tar- koituksenmukaisia täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä nostaa laskennallista kaavavarantoa. 1. vaiheessa, jonka on tarkoitus toteutua noin vuoteen 2040 mennessä, on osoitettu uutta korttelimaata lähinnä Gumbostran- din kyläkeskuksen pohjoislaidalle. Lisäksi merkittävää täy- dennysrakentamista voidaan asemakaavoituksen yhtey- dessä osoittaa Gumbontien varrelle ja Västerskogin koillis- osaan Uuden Porvoontien molemmin puolin. Asumiselle on osoitettu reservialuetta Vainuddintien kyläkeskuksen pohjoispuolelle kaavaillun tielinjauksen varrelle. Muutoin tapahtuu tiivistävää ja korvaavaa täydennysrakentamista asemakaavoituksen edetessä asuinalueilla. Myös asema- kaavoittamattomilla alueilla tapahtuu tiivistämistä ylläpi- dettäessä ja uusittaessa niiden rakennuskantaa.

Rakentamisen ja asukasmäärän kehityksestä asemakaa- voitettavilla alueilla voidaan tehdä karkea arvio oheisen taulukon mukaisesti. Taulukossa on esitetty myös arvio tulevan haja-asutuksen laajuudesta. Asukasmäärän lisäys haja-asutus- (M) ja ranta-alueilla (AO/RA), joita ei ole tar- koitus asemakaavoittaa tulee olemaan n. 280 asukasta ja n. 21 000 k-m², ja kaavaan on merkitty 39 uutta rakennus- paikkaa.

2040, planens instruktiva riktår. Med de planerade spår- väginvesteringarna förväntas dock att även betydan- de förtätning av samhällsstrukturen kan aktualiseras ef- ter denna tidshorisont. För denna fas (2041–2055) är en funktionsmässig och fysiska dimensionering inte aktuell utan planlösningen ska ge utrymme för alternativa fram- tidsbilder.

By- och bostadsområdena i planområdet är ganska glesa, men överskrider ändå den s.k. detaljplaneträskeln, som innebär att de utbyggda områdena bör detaljplanläggas etappvis. Detta innebär i sin tur att det bl.a. av planeko- nomiska skäl och för att markägarna ska behandlas lika bör möjliggöras realistiska möjligheter att förtäta de be- fintliga kvarteren, vilket innebär en ökning av teoretiska planeringsreserven. I etapp 1, dvs. fram till 2040, har det visats nya kvarter främst i norra kanten av Gumbostrands bykärna och kännbara förtätningmöjligheter kan anvi- sas längs Gumbovägen och i den nordöstra delen av Väs- terskog, på ömse sidor om Nya Borgåvägen. Ett reserv- område för bostäder har angivits längs Vainuddsvägens planerade nya sträckningen norra om bykärnan. I övrigt kan förtätning och kompletterande nybebyggelse ske i småhusområdena i takt med att detaljplanläggningen fortskrider. Även på icke-planlagda områden sker väntas ske en förtätning av bebyggelsen som en del av det nor- mala underhållet och förnyandet av byggnadsbeståndet.

Utvecklingen av byggnationen och invånarantalet på de områden som är avsedda att detaljplanläggas kan grov- uppskattas enligt följande tabell. Till tabellen har bifogats en uppskattning av glesbebyggelsens omfattning – inom glesbygds- och strandområdena (M resp. AO/RA), vilka inte är avsedda att detaljplanläggas, finns ca. 280 nya in- vånare och ca 21 000 m²vy, och i planen är 39 nya bygg- platser inritade.

	Nykytila / nuläge	2025–2040		2041–2055		Kaavavaranto / planreserv**
	k-m ² / m ² vy	Kasvu / växt k-m ² / m ² vy	Kasvu / växt asuk. / inv.*	Kasvu / växt k-m ² / m ² vy	Kasvu / växt asuk. / inv.*	
Gumbostrand	10 000	28 000	370	27 000	360	11 000
Skogsbacka-Bergkulla	17 000	21 000	280	17 000	230	14 000
Granbacka-Stuvunäs	16 000	20 000	270	12 000	160	12 000
Vesterbacka	16 000	17 000	230	52 000	690	46 000
Västerdal-Forsbacka	12 000	20 000	270	78 000	1 040	47 000
Asemaakava-alueet yhteensä / detaljplanområden, summa	71 000	106 000	1 420	187 000	2 480	130 000
Haja-asutusalueet Glesbebygdsområden	30 000	21 000	280			
Yhteensä / totalt	101 000	127 000	1 700	187 000	2 480	130 000

*) Laskennallinen arvio perustuen asumistiheyteen 75 m²ka/asukas. v. 2040. Todellinen tiheys vaihtelee huomattavasti riippuen mm. asutuksen talotyyppistä, sijainnista ja iästä.

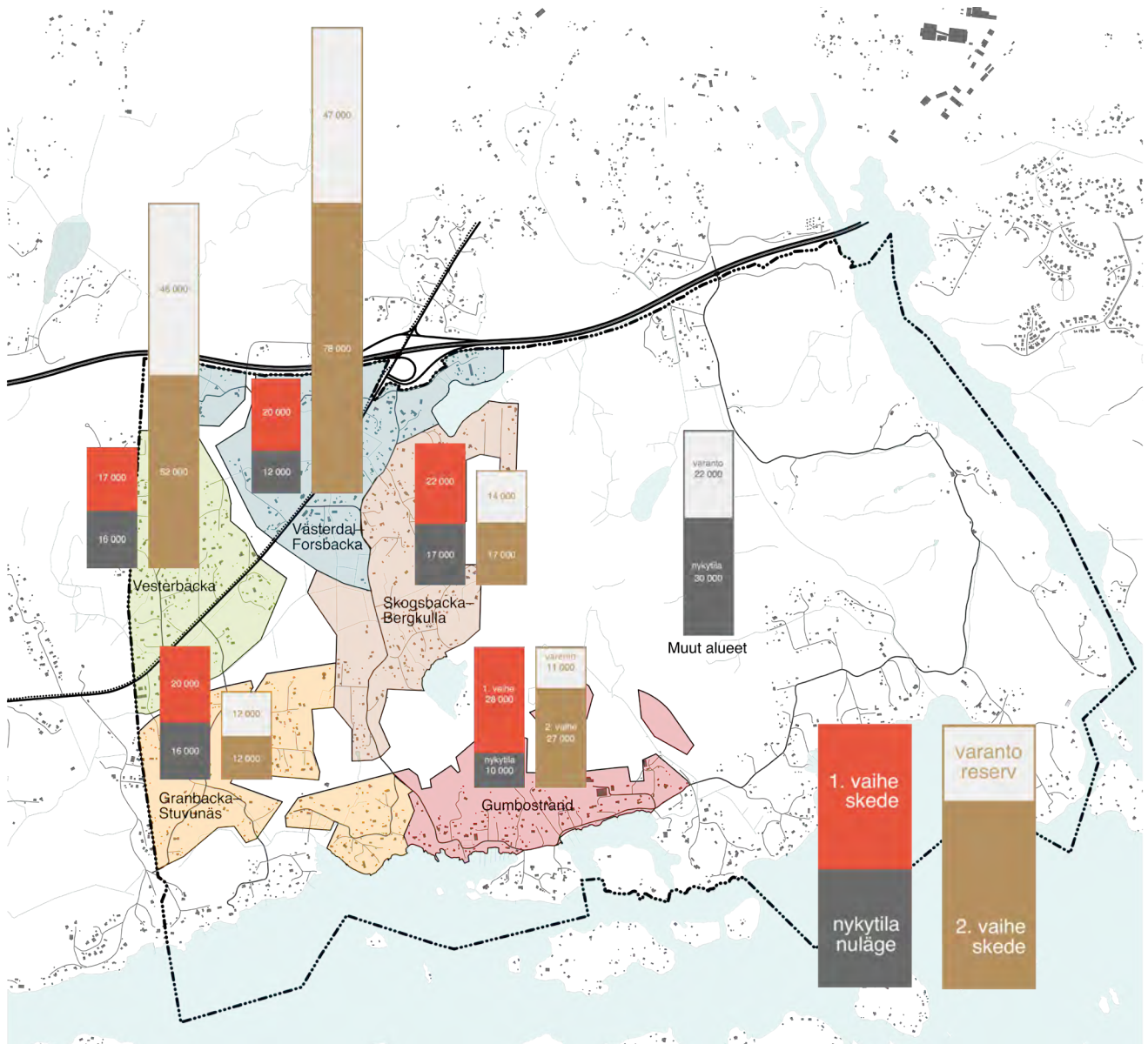
**) Käsite kaavavaranto sisältää toisaalta yleispiirteiselle kaavoitukselle ominaisen laskennallisen "ylimitoituksen", joka koskee erityisesti pientalovaltaisia alueita, ja toisaalta arvion vasta 2. vaiheen jälkeen toteutuvasta rakentamisesta, joka tässä tapauksessa liittyy erityisesti tehokkaan joukkoliikennekäytävän toteutumisen epävarmuudesta.

*) Kalkylmässig uppskattning enligt boendetätheten 75 m²vy/inv. år 2040. Den verkliga tätheten varierar betydligt beroende på bl.a. bebyggelsens hustyp, läge och ålder.

**) Begreppet planreserv innefattar dels den för övergripande planläggning typiska kalkylmässiga "överdimensioneringen", som berör i synnerhet småhusdominerade områden, dels en uppskattning av den byggnation som förverkligas först efter det andra skedet, vilken i detta fall beror särskilt på osäkerheten om förverkligandet av korridoren för effektiv kollektivtrafik.

Osayleiskaavaluonnoksen kerrosalapotentiaali ja teoreettinen asukasmäärän lisäys vaiheittain ja osa-alueittain.

Den potentiella våningsytan och teoretiska befolkningstillväxten skedesvis och delområdesvis.



1. Gumbostrand
2. Skogsbacka-Bergkulla
3. Granbacka-Stuvunäs
4. Vesterbacka
5. Västerdal-Forsbacka

Kerrosalapotentialia vaiheittain ja osa-alueittain.
Den potentiella våningsytan skedesvis och delområdesvis.

Väestö ja asuminen

Tiiviit, toiminnallisesti sekoittuneet asuinalueet

Ensimmäisessä vaiheessa kehitetään erityisesti Gumbostrandin kyläkeskusta kahdesta syystä. Toisaalta kylässä on monipuolisia ja vetovoimaisia julkisia ja yksityisiä palveluja ja toimintoja, joiden ylläpito ja kehittäminen edellyttää ympäröivän maankäytön säätelemistä ja vahvistamista. Toisaalta liikennejärjestelyt erityisesti rantaviivan tuntumassa ovat varsin haasteellisia ja niiden ratkaiseminen edellyttää toimienpiteitä laajemmalla alueella, myös julkisen liikenteen edellytysten ja turvallisen ja sujuvan jalankulun ja pyöräilyn edellytysten turvaamiseksi. Kyläkeskuksen kehittämisessä osoitetaan alueet monipuoliselle asumiselle, palveluille ja vapaa-ajan toiminnoille sekä vaalitaan ja hyödynnetään alueen merkittäviä ympäristöarvoja.

Myöhemmissä vaiheissa, kun Helsingin–Etelä-Sipoon rantavyöhykkeen joukkoliikenteen ja maankäytön kehittämiskäytävän ratkaisut aikatauluineen ovat selkiintyneet, toista paikalliskeskusta voidaan kehittää Västerskogin alueelle, Uuden Porvoontien ja Gumbontien liittymän tuntumaan. Sen mitoitusta tai toiminnallis-fysistä konseptia ei voida vielä ennakoita, mutta oletuksena on, että se palvelisi tämän kaava-alueen paikallisasutusta, idässä sijaitsevan Söderkullan kuntatason keskuksen ja lännessä mahdollisesti Sipoonranta–Majvikin raideliikenteen asemakeskuksen välissä. Ensimmäisessä vaiheessa voidaan hyvinkin sijoittaa keskustatoimintoja, palveluita- ja työpaikkoja, Porvoontien varrelle nykyisiin tai uudisrakennuksiin siten, että ne voivat muodostaa osan tulevaa paikalliskeskusympäristöä eivätkä hankaloita tulevia raide liikenne- tai muita hankkeita. Gumbontien tuntumaan on kaavassa osoitettu laaja Y-korttelialue esimerkiksi koulukeskusta varten ja pienempi alue Västerskog/Västerdalin pohjoisosaan.

Alueille on annettu kaavamerkintä A-1 tai A-2. Alueet on tarkoitettu asemakaavoittaa. Joukkoliikennekäytävään tukeutuvista A-1-alueista vain Gumbontien liittymän yhteydessä oleva alue (11,3 ha) on ajateltu kaavoitettavan kaavan 1. vaiheessa ohjeellisella korttelitehokkuudella $e=0,3-0,6$. Käytävän muiden alueiden (68,8 ha) merkittävä asemakaavoittaminen tullee ajankohtaiseksi vasta tehokkaan joukkoliikenteen toteuttamisen yhteydessä vuoden 2040 jälkeen. A-2 -alueiden (28,9 ha) ohjeellinen korttelitehokkuus on $e=0,2-0,4$.

Väljemmät asuinalueet

Kaava-alueen länsiosa muodostuu lähes kokonaan ilman järjestelmällistä kokonaissuunnittelua rakentuneista harvoista asuntoalueista. Toiset osa-alueet ovat kasvaneet maaseutukylämäisiksi tiivistymiksi, toiset säännönmukaisemmiksi palstoitusalueiksi. Rannikolla huvila- ja mökki-asutus on tiivistynyt yhtenäisemmäksi pientalovyöhykkeeksi. Näin nykyinen asutuskokonaisuus hahmottuu mosaikkina, jonka palaset ovat erikokoisia ja luonteeltaan ja identiteetiltään erilaisia. Epäyhtenäisyys heijastuu niin tieverkostoon kuin nimistöönkin.

Befolkning och boende

Tätare bostadsområden med blandade verksamheter

I den första fasen utvecklas särskilt Gumbostrands bykärna av två skäl. Å ena sidan har byn ett brett utbud av attraktiva offentliga och privata tjänster och aktiviteter, vilkas upprätthållande och utvecklande förutsätter reglering och konsolidering av den omgivande markanvändningen. Å andra sidan är trafikarrangemangen, särskilt längs strandlinjen, en stor utmaning som kräver åtgärder i en större område, bland annat för att säkerställa förutsättningarna för kollektivtrafik samt trygga och smidiga förhållanden för fotgängare och cyklister. I utvecklandet av bycentrum anvisas områden för mångsidigt boende, tjänster och fritidsaktiviteter samt bevaras och tillgodoses områdets betydande miljövärden.

I ett senare skede – när lösningarna och tidtabellerna för hur utvecklingskorridoren för kollektivtrafik och markanvändning i kustzonen Helsingfors–Södra Sibbo har klarat – kan ett andra lokalcentrum utvecklas i Västerskogsområdet, i närheten av korsningen mellan Nya Borgåvägen och Gumbovägen. Dess dimensionering eller funktionella och fysiska koncept kan ännu inte förutses, men utgångspunkten är att det betjänar lokalbefolkningen i det aktuella planområdet, mellan Söderkulla kommuncentrum i öster och Sibbostrand–Majvik eventuella stationscentrum i i väster. I den första fasen kan det mycket väl vara möjligt att förlägga centrumverksamheter (service och arbetsplatser) längs Borgåvägen i befintliga eller nya byggnader, men på ett sådant sätt att de kan utgöra en del av den framtida lokala centrummiljön och inte försvårar kommande spårvägsprojekt eller liknande. I planen har reserverats ett stort Y-kvartersområde nära Gumbovägen för t.ex. ett skolcentrum och ett mindre i norra delen av Västerskog/Västerdal.

Områdena har i regel getts planbeteckningen A-1 eller A-2. Områdena är avsedda att detaljplanläggas. A-1-området intill Nya Borgåvägen har delats i två skeden så, att första skedet omfattar området intill Gumbovägens anslutning. Av de A-1-områden som stöder kollektivtrafikkorridoren är det endast området intill Gumbovägens anslutning (11,3 ha) som är tänkt att planläggas i det första skedet; den instruktiva kvarterseffektiviteten skulle då vara $e=0,3-0,6$. Detaljplanläggningen av de övriga områdena i korridoren (68,8 ha) torde bli aktuell först i samband med förverkligandet av ett effektivt kollektivtrafiksystem efter år 2040. För A-2 områdena (28,9 ha) är den instruktiva kvarterseffektiviteten $e=0,2-0,4$.

Glesare bostadsområden

Den västra delen av planområdet består huvudsakligen av småhusområden som byggts i glesbygden utan någon systematisk övergripande planering. Vissa delområden har vuxit till koncentrationer av landsbygdsbyar, andra parcellerats till en mer regelbunden tomtstruktur. Längs kusten har villa- och stugbebyggelsen utvecklats till en mer sammanhängande zon av friliggande egna bostadshus. Det nuvarande bebyggelsemönstret bildar således

Kaavaratkaisun puitteissa pientaloalueet voivat kehittyä – muuntua ja täydentyä – ominaispiirteidensä mukaan. Kaavoituksen keinoin järkipäristetään korttelirakennetta, tiestöä ja viherverkkoa sekä pyritään vaalimaan olevia arvoja ja ohjaamaan rakentamistapaa ympäristöllisesti ja maisemallisesti kestäväan suuntaan.

Alueille on lähtökohtaisesti annettu kaavamerkintä A-3. Alueet on tarkoitettu asemakaavoittaa viimeistään toisessa vaiheessa ohjeellisella korttelitehokkuudella $e=0,15-0,25$. Vainuddintien uuden linjauksen yhteyteen osoitettu reservialue (7,7 ha) on osoitettu kaavamerkinnällä A4/res; sen ohjeellinen korttelitehokkuus on $e=0,20-0,35$.

Haja-asutusluonteiset alueet

Rannikkovyöhyke on Gumbostrandin kyläaluetta lukuun ottamatta loma-asuntoalueesta kohti korkeatasoista pysyvää pientaloasumista muuttuvaa aluetta. Lähtökohtaisesti Saariston ja rannikon osayleiskaavan ratkaisu pysyy alueella voimassa senkin jälkeen, kun alueet sisällytetään nyt laadittavaan osayleiskaavaan. Korttelialuerajaukset ja rakennuspaikkojen määrät pysyvät nykyisellään, ellei kaavateknisistä, toiminnallisista, ympäristönsuojelullisista tai vastaavista syistä ole tehty pieniä tarkistuksia.

Hitän kartanon lähialueille, pääosin saariston- ja rannikon osayleiskaavan ulkopuolelle, on osoitettu haja-asutusta M-2 -alueille yleiskaavan 2025 mitoituspäätteen pohjalta. Yhtenäiset metsäalueet on merkitty MY-alueiksi, eikä niille ole esitetty kaavassa rakennuspaikkoja. Arvokkaat säilytettävät luontokohteet on rajattu luomerkinnöillä.

Alueille on annettu kaavamerkinnät M-1 (26,7 ha) tai M-2 (34,6 ha) ja rantavyöhykkeellä AO/RA (88,6 ha). Alueita ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa, mutta Hitän kartanon alueella kaavan laatiminen voi erityisistä syistä tulla ajankohittaiseksi.

Palvelut

Olevien julkisten tai yhteisöllisten palvelujen – Västerskogin päiväkotia, Hedåsen, Gumbostrandin skola ja Gumbontalo – lisäksi on merkitty Gumbontien varrelle laajahko PY-aluevaraus lähinnä 2. vaiheessa mahdollisesti toteutettavaa koulukeskusta ja/tai urheilutoimintoja varten.

Yksityisistä palveluista merkittävin on Konst & Form -taide- ja käsityöpainotteinen toimintakeskus, jota voidaan kehittää merkittävästi niin toimintoiltaan kuin rakennuskannaltaan. Alueelle on hahmoteltu uusi sujuva ja turvallinen liikenneyhteys lännestä.

Gumbontien eteläpään on osoitettu aluevaraus, joka soveltuu matkailu- ja veneilypalveluille. Vesterängsvägenin varrella sijaitseva mökki- ja huoneistomajoitusta tarjoava Juhlament Oy:n alue lähiympäristöineen on samoin merkitty P/A-alueeksi. Oleva asuminen voidaan säilyttää osana kaavaratkaisua, meluntorjuntatarve yms. huomioiden.

en mosaik, vars bitar har olika karaktär, storlek och identitet. Denna heterogenitet återspeglas i både vägnätet och ortsnamnen.

Inom ramen för planlösningen kan småhusområdena utvecklas – omvandlas och kompletteras – i enlighet med sina specifika egenskaper. Syftet med planläggningen är att rationalisera kvartersstrukturen, vägnätet och grönsstrukturen samt bevara befintliga värden och styra byggnadsskicket i en miljömässigt och landskapsmässigt hållbar riktning.

Områdena har i regel getts planbeteckningen A-3. Områdena är avsedda att detaljplanläggas senast i det andra skedet; den instruktiva kvarterseffektiviteten är då $e=0,15-0,25$. Längs Vainuddsvägens nya linjering har anvisats ett reservområde (7,7 ha) med planbeteckningen A4-res; dess instruktiva kvarterseffektivitet är $e=0,20-0,35$.

Områden av glesbygdskaraktär

Kustzonen, med undantag för Gumbostrand bycentrum, är ett område som omvandlas från villa- och fritidshusområde till permanentboende av hög kvalitet, där den grundläggande lösningen i Delgeneralplanen för skärgården och kusten fortsätter att gälla – även efter det att områdena inkluderas i den nu aktuella delgeneralplanen. Områdesavgränsningarna och byggplatsantalet förbli oförändrade, såvida inte mindre justeringar görs av tekniska, funktionella, miljömässiga eller liknande skäl.

I områdena som omger Hitå gård – huvudsakligen utanför skärgårds- och kustdelgeneralplanen – har glesbyggelse angetts på M-områdena på basis av dimensioneringsprinciperna i generalplan 2025. De sammanhängande skogsområdena är betecknade som MY-områden och det finns inga byggplatser för dem i planen. Värdefulla naturområden som ska bevaras avgränsas med luo-beteckning.

För områdena har getts planbeteckningarna M-1 (26,7 ha) eller M-2 (34,6 ha) samt inom strandzonen AO/RA (88,6 ha). Områdena är inte avsedda att detaljplanläggas, men på området kring Hitå gård (AM, 2,5 ha) kan av särskilda skäl uppgörandet av en detaljplan bli aktuell.

Service

Förutom de befintliga offentliga eller samhälleliga serviceenheterna – Västerskogs daghem, Hedåsen, Gumbostrandin skola och Gumbohuset – har anvisats ett stort PY-område längs Gumbovägen, främst med tanke på ett eventuellt skolcentrum och/eller idrottsanläggningar i skede 2.

Den mest betydelsefulla privata serviceanläggningen är Konst & Forms aktivitetscenter för konst, konsthantverk och design, och det kan utvecklas avsevärt när det gäller både verksamheter och byggnadsbestånd. En ny smidig och säker tillfart till området västerifrån visas i planen.

Alueille on annettu kaavamerkintä P (4,6 ha), PY (10,6 ha) tai P/A (11,8 ha). Alueet on tarkoitettu asemakaavoittaa; ohjeellisella korttelitehokkuudella $e=0,15-0,4$.

Toimitilat, työpaikat, tuotanto

Tiiviin asumisen alueet Uuden Porvoontien varrella ja Gumbostrandin kyläkeskuksessa ovat toiminnoiltaan sekoittuneita eli voivat sisältää myös pienimuotoista toimitila- ja työpaikkarakentamista. Varsinaiseksi toimitila-alueeksi on osoitettu moottoritien varsi. Oleva asuminen voidaan säilyttää osana kaavaratkaisua, meluntorjuntatarve yms. huomioiden.

Alueille on annettu kaavamerkintä TP/A (17,1 ha). Alue on tarkoitettu asemakaavoittaa; ohjeellisella korttelitehokkuudella $e=0,2-0,4$.

Viheralueet ja virkistys

Asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden laajemmat yhtenäiset viheralueet ja viherkäytävät on kaavaratkaisussa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL, 100,7 ha). Ne ovat suurelta osin alueita, joilla on merkittäviä luonnonarvoja ja jotka muodostavat yhtenäisiä virkistys- ja ekologisista verkostoja. Tärkeitä reittejä ovat erityisesti länsi-itäsuuntainen reitti rannikon läheisyydessä ja kaksi pohjoiseteläsuuntaista reittiä molemmiin puolin Gumbontien asutusta. Urheilua ja muita tilaa vaativia toimintoja varten on varattu Uuden Porvoontien eteläpuolelle laajahko "keskuspuisto", johon väljä julkisten rakennusten korttelialue suoraan liittyy. Näitä päävirkistysalueita täydennetään asemakaavoituksessa pienemmillä lähipuistoilla ja muilla viheralueilla. Rantaviivan varrelle on osoitettu neljä paikka venesatamille, ja rannikon korttelialueisiin voidaan hyvin sijoittaa veteen liittyviä, matkailua ja yleistä virkistystä palvelevia toimintoja.

Maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityisiä luonnonarvoja (MY), palvelevat monipuolisesti virkistyskäytössä.

Maa- ja metsätalous sekä muut alueet

Kaava-alue on perinteistä maaseutua, jossa on sekä laajoja yhtenäisiä että pieniä pirstaleista viljelymaita. Uuden Porvoontien varrella ja Stuvunäsissä sijaitsevien yhtenäisten maatalousalueiden odotetaan siirtyvän taajama-toimintojen piiriin, kuitenkin siten, että maiseman avoin luonne säilyy. Vanhimmat pelto- ja niittyalueet sijaitsevat Hitän mailla kaava-alueen itäosassa ja ne on osoitettu pääosin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueiksi, jotka on tarkoitettu säilyttää avoimena maisemana MA (24,3 ha). Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu luo -merkinnällä.

Ängesholmenin luonnonsuojelulain nojalla suojeltu jalo-puulehto on osoitettu SL-merkinnällä (2,8 ha).

Kaavaan sisältyy vesialueita koko rantaviivan pituudelta sekä kolme pientä järveä, Mörtrträsket, Ormträsket ja Linnanträsk (W, 192,5 ha). Rannikolla on neljä venesatamaa, jotka on merkitty kaavakartalle symboleilla.

Ett område för turism- och båtlinstjänster har anvisats intill Gumbovägens södra ände. I området Invid Vesterängsvägen i nordväst erbjuder Juhlamenot Oy stug- och lägenhetsboende och dess näromgivning har också anvisats som P/A-område. Befintligt boende kan bevaras som en del av planlösningen, med förbehåll för bullerbekämpningsbehov el.dyl.

Områdena är getts planbeteckningen P (4,6 ha), PY (10,6 ha) eller P/A (11,8 ha). Områdena är avsett att detaljplanläggas med en instruktiv kvarterseffektivitet på $e=0,15-0,4$.

Verksamheter, arbetsplatser och produktion

De täta bostadsområdena längs Nya Borgåvägen och i Gumbostrands bycentrum har blandad användning, dvs. de kan också innehålla småskalig affärs-, kontors- och arbetsplatsutrymmen. Området längs motorvägen är anvisat som ett arbetsplatsområde. Befintligt boende kan bevaras som en del av planlösningen, med förbehåll för behov av bullerbekämpning el.dyl.

Områdena har getts planbeteckningen TP/A (17,1 ha). Områdena är avsedda att detaljplanläggas med en instruktiv kvarterseffektivitet på $e=0,2-0,4$.

Grönområden och rekreation

De större enhetliga grönområdena och grönstråken inom de områden som är avsedda att detaljplanläggas, har i planlösningen angetts som - områden för närrekreation (VL, 100,7 ha). De är till stora delar områden med betydande naturvärden och bildar sammanhängande rekreations- och ekologiska nätverk. Viktiga stråk är framför allt ett väst-östligt stråk nära kusten och två nord-sydliga på ömse sidor av bebyggelsen kring Gumbovägen. För idrotts- och andra utrymmeskrävande aktiviteter har söder om Nya Borgåvägen reserverats en större "central-park" med direkt anslutning till ett större kvartersområde för offentliga byggnader. Dessa huvudsakliga rekreationsområden kompletteras i detaljplanläggningen med mindre kvartersparker o.dyl. Längs kustlinjen är angett fyra platser för småbåtshamnar och inom kvartersområdena kan med fördel placeras vattenrelaterade verksamheter betjänande turism och allmän rekreation.

Jord- och skogsbruksområdena med särskilda naturvärden (MY) betjänar mångsidiga rekreationsformer.

Jord- och skogsbruk samt övriga områden

Planområdet är ett traditionellt landsbygdsområde med såväl sammanhängande som splittrade jordbruksmarker. De sammanhängande odlingsområdena längs med Nya Borgåvägen och i Stuvunäs väntas övertas av tätortsfunktioner, dock så att landskapets öppna karaktär kan bevaras. De äldsta åker- och ängsmarkerna ligger i Hitä i öster och de har huvudsakligen getts betecknats som landskapsmässigt värdefulla odlingsmarker MA (24,3 ha), vilka är avsedda att bibehållas som öppet landskap. huvud-

Liikkuminen ja liikenneturvallisuus

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen tie- ja katuverkostoa kehitetään ja täydennetään olevan verkoston pohjalta eikä yleiskaava 2025:ssä ja aiemmissa liikenneverkkoesivetyksissä ja -suunnitelmissa esitettyihin liikenneväyliin ole varauduttu. Uudet ja merkittävästi parannettavat tie- ja katu yhteydet palvelevat käytännössä lähinnä kaava-alueen sisäisiä liikkumistarpeita ja yhteyksiä lähialueisiin.

Merkittävin liikenteellinen kehittämishanke on Gumbiontien parantaminen, johon kuuluu jalankulun ja pyöräliikenteen reitin rakentaminen erillisenä tai reunakivellä erotettuna väylänä koko tien pituudelta, ajoväylän leventtäminen tarvittaessa linja-autoliikenteen ehdoilla, sekä pohjoispäässä linjauksen mahdollinen muuttaminen.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen runkona toimii Uusi Porvoontie, toistaiseksi linja-autolinjojen reittinä, tulevaisuudessa mahdollisesti raideliikenteen tai sen liityntäliikenteen reittinä. Moottoritietä pitkin kulkevat pidemmän matkan linja-autoreitit, joten moottoritien liittyminen on tärkeä auto- ja pyöräliikenteen liityntäpysäköinnin paikka.

Kaava-alueen sisäistä joukkoliikennettä palvelee Gumbontie ja sen kyläkeskuksen täydennysrakennusalueen läpi kulkeva jatke. Joukkoliikenteen päätepysäkki voisi sijaita esimerkiksi Gumbostrandin kyläkeskuksen viite-suunnitelmassa ehdotetun kokoojakadun kiertoliittymän yhteydessä. Gumbostrandin kyläkeskuksesta voidaan järjestää bussiliikennettä myös länteen kohti Majvikia.

Koulukyytejä, mahdollista kutsuliikennettä sekä jakelu- ja huoltoliikennettä ajatellen on kaavassa hahmoteltu verkko-osa, alueen ulkopuolellekin jatkuvaa tiestöä. Merkittävin on Vainuddintien–Hitäntien lenkki, jolle on osoitettu Gumbostrandin kyläkeskuksen kohdalla uusi linjaus.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Jalankululle ja pyöräliikenteelle esitetään kaavassa olevan, Uuden Porvoontien pohjoislaitaa kulkevan väylän lisäksi väyliä Gumbontien varrelle ja Gumbostrandin kyläkeskukseen sekä länteen ja luoteeseen suuntautuvien kokoojakatujen varsille.

Vainuddintien länsijako Ängsvikenin rannalla on osoitettu varattavaksi ”pihakatuna” jalankululle ja pyöräliikenteelle sekä tontille ajo- ja huoltoliikennettä varten sen jälkeen, kun Vainuddenin alueen liikenne on ohjattu kiertämään kyläkeskus. Tämä maisemallisesti herkkä tiejakso toimisi osana laajempaa rantareittiä, jolle on osoitettu mahdollinen jatke Sipoonlahden yli Eriksnäsin puolelle.

Asemakaavoituksen yhteydessä jalankulun ja pyöräliikenteen tarpeet huomioidaan tapauskohtaisesti.

parten av jord- och skogsbruksområdena är sådana med särskilda naturvärden MY (358,2 ha), vilka bör beaktas i skogsbruket. De värdefullaste naturområdena har avgränsats med luo-beteckning.

Den enligt naturvårdslagen fredade ädellövskogen på Ängesholmen har beteckningen SL (2,8 ha).

I planen ingår vattenområden längs hela kustlinjen samt tre små träsk, Mörtträsket, Ormträsket och Linnanträsk (W, 192,5 ha). Vid kusten finns fyra båthamnar, som har utmärkts med symboler på kartan.

Mobilitet och trafiksäkerhet

Fordonstrafik

Väg- och gatunätet för fordonstrafiken utvecklas och kompletteras utifrån det befintliga nätet och de vägreservationer som visas i generalplan 2025 eller i tidigare utredningar och planer för trafknätet, har lämnats bort ur delgeneralplanen. I praktiken betjänar de nya eller avsevärt förbättrade väg- och gatuförbindelserna enbart trafikeringsbehoven inom området och förbindelserna till närliggande områden.

Det mest betydelsefulla utvecklingsprojektet för trafiken är förbättringen av Gumbovägen, som omfattar byggandet av en gång- och cykelväg som en fristående eller med kantsten separat led, breddning av körbanan enligt buss- trafikens krav samt vid behov en eventuell omlinjering av vägen i dess norra ända.

Kollektivtrafik

Ryggraden i kollektivtrafiken utgörs av Nya Borgåvägen, som nu tjänar som huvudled för busstrafiken, men som i framtiden kan bli en spårförbindelse eller därtill knuten anslutningsled. Fjärrbusslinjerna löper längs motorvägen, vilket gör ifrågavarande korsning till en viktig knutpunkt med behov av bil- och cykelparkering.

Kollektivtrafiken inom planområdet betjänas av Gumbovägen och dess förlängning genom bykärnans utvidgningsområde; ändhållplatsen kan placeras t.ex. vid den föreslagna rondellen, som visas i referensplanen för Gumbostrand bykärna. Från planområdet kan ordnas en busslinje till Majvik och vidare västerut.

För skolskjutsar, eventuell anropstrafik samt distributions- och servicetrafik har i planen visats ett sammanhängande trafknätverk som fortsätter utanför området – den viktigaste förbindelsen är Vainuddsvägen–Hitävägen, för vilken en ny sträckning planerats norr om Gumbostrands centrum.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafiken föreslås i planen – förutom den befintliga gång- och cykelleden längs Nya Borgåvägens norra sida – nya leder längs Gumbovägen, i Gumbostrands centrum samt längs de nya samlarvägarna mot väst och nordväst.

Vesiliikenne

Kaava-alueelle on osoitettu kohdemerkinnöin neljä olevaa pienvenesatamaa, joiden kapasiteetin vaihteluväli on n. 30...200 vp. Mitoitusta rajaavana tekijänä on sopivan vesialueen ohella pysäköintipaikkojen järjestäminen kyläkuvaan, maisemaan ja rannan julkiseen miljööseen sopivalla tavalla. Olevien satamien laajentamiselle tai uusin perustamiselle ei alueella ole juuri edellytyksiä. Gumbostrandin viitesuunnitelmaluonnoksessa on tarkasteltu myös pysäköinnin järjestämistä.

Den västra delen av Vainuddsvägen längs Ängsviken har utmärkts som en "gårdsgata", dvs. reserverad för gång- och cykeltrafik samt en tomtangörings- och servicetrafik, efter det att Vainuddens trafik har letts utanför byns centrum. Denna landskapsmässigt känsliga vägsträcka skulle utgöra en del av en större strandrutt med en möjlig förlängning över Sibboviken till Eriksnäs.

I samband med planeringen av markanvändningen beaktas behoven för fotgängare och cyklister från fall till fall.

Vattentrafik

I planen har med symbolbeteckning angetts fyra befintliga småbåtshamnar med en kapacitet på cirka 30...200 bp. Förutom tillgången till lämpliga vattenområden begränsas dimensioneringen av parkeringsplatsbehovet på ett sätt som är förenligt med byn, landskapet och den offentliga miljön vid strandlinjen. Det finns sålunda mycket begränsade förutsättningar för att bygga ut befintliga hamnar eller skapa nya. I utkastet till referensplan för Gumbostrand visas hur parkeringen kunde ordnas.

Esitetyt toimenpiteet alueen liikennejärjestelyiden parantamiseksi:

Tieverkkoon kohdistuvat toimenpiteet:

- Gumbontien perusparantaminen linjauksen ja jalankulku- ja polkupyöräilyn osalta.
- Uuden kokoojakadun rakentaminen Gumbontieltä kyläkeskuksen pohjoispuolelta Vainuddintielle.
- Varautuminen kokoojakatuyhteyksien rakentamiseen kaava-alueelta länteen ja luoteeseen.
- Tiivistyvän maankäytön edellyttämien paikallisten katu- ja tieyhteyksien täydentäminen ja parantaminen.
- Yhtenäisen "rantareitin" luominen kaava-alueen läpi ja mahdollisesti Sipoonlahden ylitse.

Joukkoliikenteeseen kohdistuvat toimenpiteet:

- Uuden Porvoontien joukkoliikennekäytävän asteittainen kohentaminen tavoitteena raideliikenteeseen tukeutuva tehokas ja laadukas kokonaisjärjestelmä Helsinki–Söderkulla liityntäjärjestelyineen.
- Gumbontien ja Gumbostrandin kylärakenteen kehittäminen bussilinjastoa tukevaksi.

Föreslagna åtgärder för att förbättra trafikarrangemangen på området:

Åtgärder i vägnätet:

- Upprustning av Gumbovägen gällande linjeföring och leder för gång- och cykeltrafik.
- Anläggande av en ny samlargata från Gumbovägen norr om bycentrum till Vainuddsvägen.
- Reservation för byggande av förbindelsevägar i västlig och nordvästlig riktning från planområdet.
- Komplettering och förbättring av lokala gatu- och vägförbindelser som tätare markanvändning förutsätter.
- Skapande av en sammanhängande "strandrutt" genom planområdet och eventuellt över Sibboviken.

Åtgärder för att förbättra kollektivtrafiken:

- Gradvis förbättring av kollektivtrafikkorridoren längs Nya Borgåvägen med målet att skapa ett effektivt och högklassigt, spårtrafikbaserat helhetssystem mellan Helsingfors och Söderkulla, inkluderande anslutningsförbindelser.
- Utvecklande av bystrukturen längs Gumbovägen och i Gumbostrand för att stödja busslinjen.

Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

Suojelualueet ja Natura 2000 -verkosto

Alueella ei ole Natura 2000 kohteita. Ängesholmenin lehmuslehto, luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltava jalopuulehto, on merkitty kaavaan SL-alueena.

Muut luontokohteet

Kaavakartalle on merkitty maankäyttösuositusten ja kohdekuvausten uhanalaisuusluokittelun (luontotyyppien uhanalaisuus 2018) perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet luo-alueina. Valintaperusteena on, että kohteen pitää kuulua luontoselvitysten maankäyttösuositusten kolmiportaisessa luokittelussa 1. tai 2. luokkaan, ja oltava uhanalaisuusluokittelultaan vähintään vaarantunut (VU). Luo-alueita on paikoin täydennetty pienialaisilla, selvityksissä vähempiarvoisiksi katsutuilla kohteilla, jos se on nähty tärkeänä luontokokonaisuuksien yhtenäisyyden vuoksi. Luo alueita on yhteensä 42 kappaletta, pinta-alaltaan 108 ha (noin 9 % kaava-alueen pinta-alasta).

Natur och miljö

Områden av särskild betydelse för naturens diversitet

Naturskyddsområden och Natura 2000-nätverk

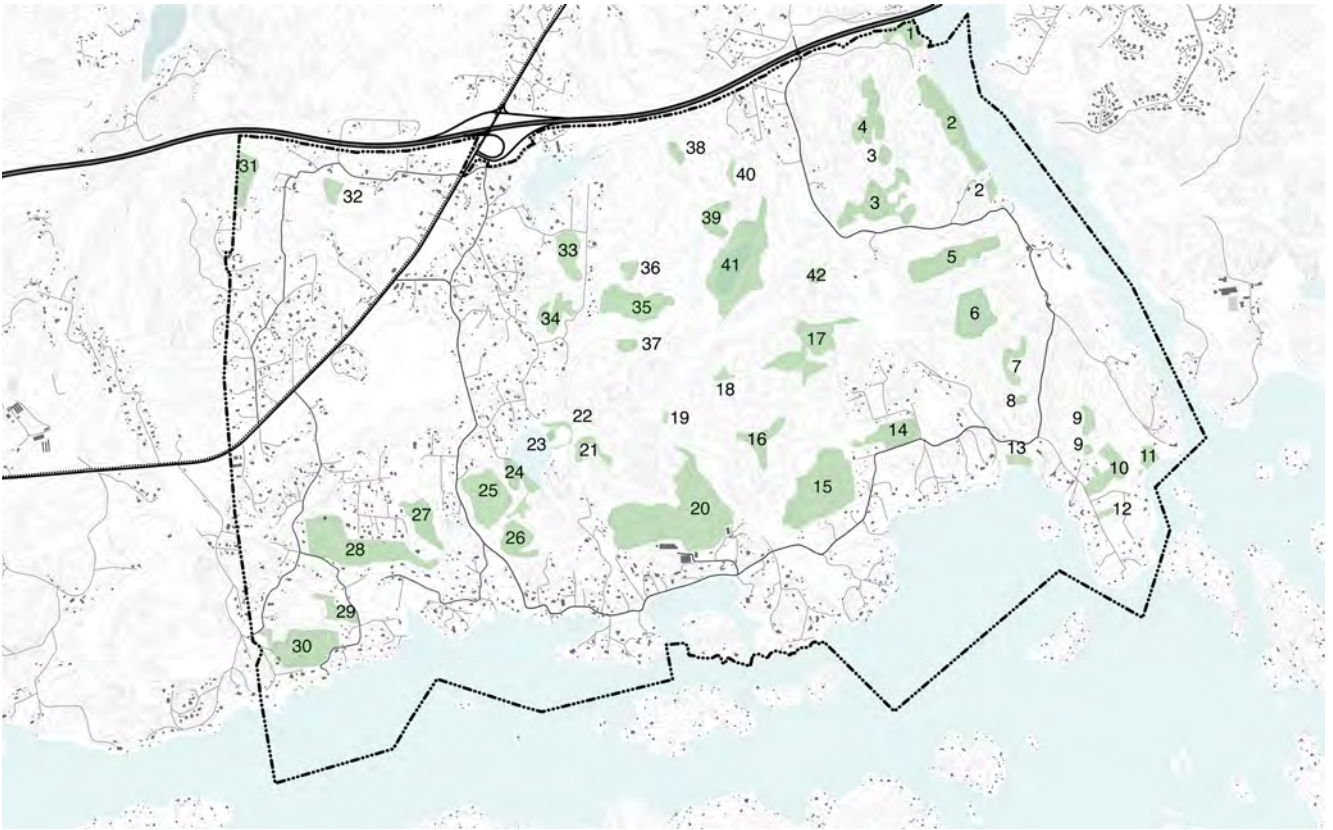
Det finns inga Natura 2000-områden i området. Ängesholmens linddunge, en ädellövskog som är skyddad enligt 64 § i naturvårdslagen, har i planen utmärkts som SL-område.

Övriga naturobjekt

På basis av hotklassificeringen i markanvändningsrekommendationerna och objektbeskrivningarna i naturutredningarna (naturtypernas hotbedömning 2018) har på kartan avgränsats luo-områden som är viktiga för den biologiska mångfalden. Urvalskriteriet har varit att området tillhör kategori 1 eller 2 i den tredelade klassificeringen av markanvändningsrekommendationerna i naturundersökningarna och klassificeras som åtminstone hotat (VU). För att habitathelheten skulle vara sammanhängande har vissa luo-områden kompletterades med mindre objekt som i inventeringarna bedömts vara av lägre värde. Totalt har anvisats 42 luo-områden som täcker 108 ha (ca 9 % av planområdets areal).



*Kalliota Västerskogissa. Kuva Virva Korkeamäki.
Berg i Västerskog. Foto Virva Korkeamäki.*



**Gumbostrand-Västerskog-Hitä, kaavakartalle merkityt luo-kohteet.
Viittaukset luontoselvitysten luontotyyppikuvioiden kuvauksiin.**

Gumbostrand-Västerskog-Hitä, luo-objektien på plankartan.

Hänvisningarna anger de utredningar, där resp. naturtypsområden beskrivs.

(Yrjölä: n) = Ympäristötutkimus Yrjölä 2018, Luontoselvitys Sipoo Gumbostrand 2018.

(Envibio: n) = Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2020, Gumbostrand-Västerskog-Hitä: luontoselvityksen täydennys.

Numero (n) nimen perässä viittaa kuvioiden kohdenumerointiin.

Luo-1 = Kaksi noroa ja lehmuryhmä (Envibio: 1, 2, 3, 4).

Luo-2= Noro, tuoretta lehtoa, lehtomaista vanhaa kalliometsää ja jyrkänne (Envibio: 15–22).

Luo-3 = Kalliometsää ja jyrkänne (Envibio: 24, 25, 26, 27).

Luo-4= Saraneva, sararäme-saraneva, kalliometsä, (Envibio: 7, 9, 14).

Luo-5 = Laaja karu kalliioselänne (Envibio:30).

Luo-6= Kalliometsä ja avokallio, jyrkänne (Envibio: 35).

Luo-7= Ojittamaton puolukkakangaskorpi-puolukkakorpi (Envibio: 38), kangasräme (Envibio: 39, 40).

Luo-8 = Kangasräme (Envibio: 41).

Luo-9= Mustikkakorpi, kangasräme, ruohokorpi (Envibio 50, 52).

Luo-10= Lähes luonnontilainen kalliometsä (Envibio: 53).

Luo-11= Kosteaa ja tuoretta lehtoa, tervaleppikkoa ja metsäluhta. Tärkeä lepakoiden ruokailualue (Envibio: 54).

Luo-12= Metsäluhta (Envibio:55).

Luo-13= Puro, tervaleppälehto, tervaleppäluhta (Envibio: 44).

Luo-14= Mäntyvaltaista kalliometsää, kitukasvuista männikköä ja avokalliota (Yrjölä: 65). Alueella sijaitsee myös Lemminkäisen temppele (Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna kohde 1000008172; geologinen muodostuma; kultti- ja tarinapaikka).

Luo-15= Laaja yhtenäinen kalliometsäkokonaisuus, painanteissa pienialaisia puustoisia korpia ja rämeitä (Yrjölä: 58–60).

Luo-16= Kangasräme, suoyhdistymä, soistunut kangasmetsä (Yrjölä: 52,53, 54, 56), sarakorpi (Yrjölä: 55).

Luo-17= Ruohokorpi (Yrjölä: 66), arvokas rehevien korprien ja runsaslhopuisten kangasmetsien muodostama kokonaisuus (Yrjölä: 67–71).

Luo-18= Erityisen arvokas suokohde (Yrjölä: 57).

Luo-19= Rehevää runsasravinteista lehtokorpea (Yrjölä: 46).

Luo-20= Rehevää runsasravinteista lehtokorpea, oja, tuoretta keskiravinteista lehtoa (Yrjölä: 48), Arvokas karu kalliometsä, paljaita kalliolaukkuja (Yrjölä: 21).

Luo-21= Noro, ruohokangaskorpi, korpiräme, pieni lehtoaalue (Yrjölä: 41), korpiräme (Yrjölä: 44), tuore lehto, saniaiskorpi (Yrjölä: 37).

Luo-22= Saraneva, ruohoinen saraneva (Yrjölä: 39), kangasräme (Yrjölä: 40).

Luo-23= Täplälampikorenonnoinen aluetta (Yrjölä, s. 53–55).

Luo-24= Noro (Yrjölä: 30), arvokas karu kalliometsä, paljaita kalliolaukkuja (Yrjölä: 24), tuore kangas, arvokas vesistön lähimetsä (Yrjölä: 32).

Luo-25= Arvokas karu kalliometsä, paljaita kalliolaukkuja (Yrjölä: 25).

Luo-26= Arvokas karu kalliometsä, paljaita kalliolaukkuja (Yrjölä: 27).

Luo-27= Karua kalliometsää (Yrjölä: 21).

Luo-28= Karua kalliometsää (Yrjölä: 20).

Luo-29= Tuore heinäniitty (Yrjölä: 18).

Luo-30= Karua kalliometsää (Yrjölä: 23), saraneva (Yrjölä: 19).

Luo-31= Karua mäntyvaltaista kalliometsää (Yrjölä: 74).

Luo-32= Kehittyvä korpi (Yrjölä: 72), korpi (Yrjölä: 73).

Luo-33= Kuivahko kangas (Yrjölä: 4), mahdollinen isovarpuräme (Yrjölä: 3).

Luo-34= Ruohoista sarakorpea (Yrjölä: 8), kuiva kangas (Yrjölä: 7), edustava korpiräme (Yrjölä: 6).

Luo-35= Laaja valikoima erilaisia suotyyppisiä ja kuivahkoa kangasta (Yrjölä: 11–13), vanha havupuuvaltainen tuore kangas (Yrjölä: 14).

Luo-36= Ruohokorpi, muita korpityyppejä (Yrjölä: 9).

Luo-37= Vanha havupuuvaltainen tuore kangas (Yrjölä: 14).

Luo-38= Melko luonnontilainen kalliometsä, jyrkänne (Envibio: 56).

Luo-39= Puustoltaan luonnontilainen ja vanha niukkapuustoinen kalliometsä (Envibio:58).

Luo-40= Mustikkakangaskorpea ja sararämettä (Envibio:57).

Luo-41= Rakentamaton, erämainen metsälampi ja erilaisia suotyyppisiä. Lähistön metsät ovat varttuneita ja tiheitä. Tärkeä sudenko-
rentoalue. (Envibio: 60).

Luo-42= Lehtokorpi (Envibio: 63).

Arkeologiset kohteet

Kaava-alueella sijaitsevat muinaismuistot on merkitty kaavakartalle pistemäisinä sm-merkinnällä. Kohteet on numeroitu museoviraston kohdenumeroinnin mukaisesti.

- Kärre, kivikautinen asuinpaikka (MJ-tunnus 753010017)
- Stenskyberget, pronssikautinen hautapaikka (MJ-tunnus 753010018)
- Vainudden 2, kivirakenteet/rajamerkit (MJ-tunnus 1000008135)
- Hitå, historiallinen kyläpaikka (MJ-tunnus 1000008135)

Geologinen muodostuma Lemminkäisen temppeli (muu kulttuuriperintökohde MJ-tunnus 1000008172), on se merkitty kartalle luo-kohteena (luo-14), sillä kohteella on myös luontoarvoa.

Rakennusperintökohteet

Koko kunnan yleiskaavaa varten laadittavan kulttuuriympäristöselvityksen (Salonen & Schalin ja Karlsson), alustavan materiaalin mukaiset viisi arvokasta kulttuurimaisemakokonaisuutta on esitetty kaavakartalla ma-alueina, ja numeroitu selvityksen kohdenumeroinnin mukaisesti.

Kulttuurimaisemakokonaisuudet (ks. kartta s. 26.)

- ma/49000 Sipoonlahden kulttuurimaisema
- ma/41001 Hitån kartanomaisema, kartanoympäristö
- ma/41002 Hitån–Kallbäckin peltolaakso
- ma/117 Hartwallin alue Ångsviken
- ma/112 Gumbostrand

Alueen rakennuskantaa on arvoluokitettu osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Livady 2019). Aineistoa on tarkennettu koko kunnan yleiskaavaa varten laadittavan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeinventoinneissa. Alueella on 9 maakunnallisesti arvokasta ja 28 paikallisesti arvokasta rakennusta. Maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet on merkitty kaavakartalle sr-1-merkinnällä, ja paikallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet sr-2-merkinnällä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavakartalle on merkitty WSP Finland Oy:n (2018) tekemän päivämellun vuoden 2050 ennusteen mukainen 55 dB:n päivämelluvyöhyke, joka ulottuu laajimmillaan noin 600 m:n etäisyydelle Porvoonväylän ympäristössä suunnittelun pohjoisosassa, ja 50–160 metrin etäisyydelle Uudesta Porvoontiestä. Vyöhykkeen sisäpuolella on uudisrakentamisessa varauduttava kaavamääräysten mukaisesti meluntorjuntatoimenpiteisiin.

Osayleiskaava-alueella olevat tunnistettu kuusi pilaantuneiden maiden kohdetta on merkitty kaavakartalle pistemäisinä kohteina. Kohteiden osalta tulee tehdä tarkemmat selvitykset toteutussuunnittelun yhteydessä.

Määrätiedot

Kaava-alueiden pinta-alat on esitetty taulukossa seuraavalla sivulla.

Arkeologiska objekt

De fornminnen som finns i området är markerade på kartan med sm-beteckning. Objekten är numrerade enligt museiverkets kodsystäm.

- Kärre, stenåldersboplats (MJ ID 753010017)
- Stenskyberget, gravplats från bronsåldern (MJ ID 753010018)
- Vainudden 2, stenkonstruktioner/gränsmarkeringar (MJ ID 1000008135)
- Hitå, historisk bytomt (MJ-ID 1000008135)

Den geologisk formationen Lemminkäinens tempel (övrigt kulturarv MJ-ID 1000008172), det är markerat på kartan som ett luo-område (luo-14), eftersom platsen också har naturvärden.

Byggnadsarvsobjekt

I det preliminära materialet i kulturmiljöutredningen (Salonen & Schalin och Karlsson) som görs upp för generalplanen över hela kommunen nämns fem värdefulla kulturlandskapshelheter och dessa har angivits på plankartan som ma-områden och numrerats i enlighet med objektnumren i utredningen.

Kulturlandskapshelheterna (se karta på sidan 16.)

- ma/49000 Sibboås kulturlandskap
- ma/41001 Hitå herrgårdslandskap
- ma/41002 Hitå–Kallbäck åkerdal,
- ma/117 Hartwalls område, Ångsviken
- ma/112 Gumbostrand

Områdets byggnadsbestånd har värderats i den kulturmiljöutredning som gjordes för delgeneralplanarbetet (Livady 2019). Materialet har kompletterats genom objektinventeringar gjorda för generalplanen över hela kommunen. På området har noterats 9 regionalt värdefulla och 28 lokalt värdefulla byggnadsobjekt. De regionalt värdefulla objekten har på plankartan getts beteckningen sr-1 och de lokalt värdefulla beteckningen sr-2.

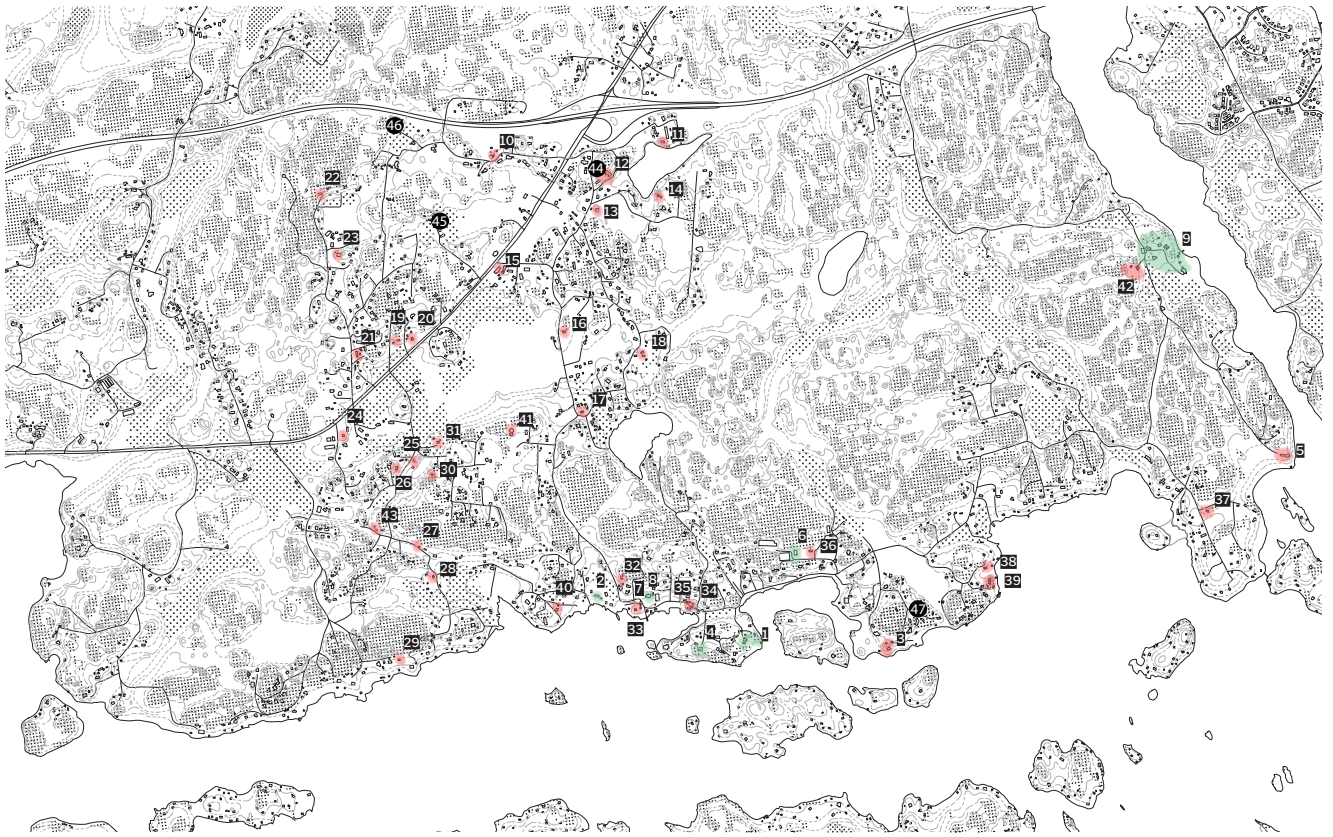
Störningar i miljön

På plankartan anges en bullerzon på 55 dB dagtid enligt WSP Finland Oy:s bullerprognos (2018) för år 2050. Zonen sträcker sig som bredast till ett avstånd på cirka 600 m från Borgåleden i planområdets norra del och 50–160 m från Nya Borgåvägen. Inom zonen ska enligt planbestämelse vid nybyggande bullerdämpande åtgärder vidtas.

De sex förorenade områden som identifierats i delområdet visas på kartan som objekt. Dessa platser bör undersökas ytterligare i samband med planeringen av genomförandet.

Statistik

Planområdenas arealer presenteras i tabellen på nästa sida.



Alueen rakennusten arvoluokitus kulttuuriympäristöselvityksen (Livady 2019) mukaan. Kohteita ja kohdeluokittelua on täydennetty Karlsson et al. (2025) inventoinnin alustavan materiaalin perusteella. Kohteet on merkitty kaavakartalle.

Värdeklassificering av områdets bygnadsbestånd enligt kulturmiljöutredningen (Livady 2019). Objekten och objektklassificeringen har kompletterats på basis av det preliminära materialet i Karlsson et al. (2025) inventering. Objekten har utmärkts på plankartan.

sr-1 = maakunnallisesti merkittävä (B), sr-2 = paikallisesti merkittävä (C), pur. = purettu, ei merkitty kaavakartalle, ei sr = uudemmassa inventoinnissa kohteelle ei suositella sr-merkintää, eikä sitä ole merkitty kaavakartalle sr-kohteena.

- | | |
|--|--|
| 1. Villa Gumbo, B | 25. Asuinrakennus, C (ei sr) |
| 2. Aspnäs, B | 26. Vapaa-ajan asunto, C |
| 3. Rospiggen, B | 27. Ulkorakennus, C |
| 4. Villa Strandby, B | 28. Värmlax, C |
| 5. Villa Eryx, B | 29. Asuinrakennus, C (pur.) |
| 6. Rönnäs, C | 30. Asuinrakennus, C (ei sr) |
| 7. Björkberga, B | 31. Fransbacka, C |
| 8. Gumbo skolan, B | 32. Kesäasunto, C |
| 9. Hitån kartano, B | 33. Asuinrakennus, C |
| 10. Björkbacka, C | 34. Autotalleja ja varastoja, C |
| 11. Ahtilan toipilassairaala, C | 35. Asuinrakennus, C |
| 12. Pelastusarmeijan nuorisokeskus, C | 36. Villa Hartwall, C |
| 13. Shangrila, C | 37. Kesäasunto, C |
| 14. Arkkitehtikillan maja, B | 38. Asuinrakennus ja pihapiiri, C |
| 15. Osuuskauppa, C (ei sr) | 39. Omakotitalo, C |
| 16. Skogsbacka, C | 40. Asuin- ja piharakennus, C (pur.) |
| 17. Östra Lindnäs, C (pur.) | 41. Hedäs, tanssilavarakennus, C |
| 18. Bergkulla, C | 42. Omakotitalo, C |
| 19. Pientalo, C (ei sr) | 43. Asuinrakennus, C |
| 20. Pientalo, C (ei sr) | Salonen & Scahalin ja Karlsson: |
| 21. Vesterbacka, C | 44. Entinen uimahalli ja rivitalo, C |
| 22. Tilan päärakennus, C (alueen ulkopuolella) | 45. Torppa, C |
| 23. Omakotitalo, C (ei sr) | 46. Asuinrakennus piharakennuksineen, C |
| 24. Asuinrakennus, C | 47. Kesäasunto, C |

Kaava-alue / planområde	Ala / areal m ²	Ala / areal ha
A-1	113 207	11
A-1 2. vaihe	687 919	69
A-2	289 113	29
A-3	1 689 825	169
A-4/res.	76 902	8
AM	25 487	3
P	45 634	5
P/A	118 100	12
PY	106 367	11
TP/A	170 844	17
VL	1 007 263	101
AO/RA	885 787	89
RA	26 408	3
SL	28 321	3
M-1	266 978	27
M-2	346 400	35
MA	243 037	24
MY	3 582 373	358
W	1 925 137	193
	11 635 103	1 163

Kaava-alueiden pinta-alat.
Planområdenas arealer.

Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä tehokas liikennejärjestelmä

Kaavaratkaisu eheyttää olevaa yhdyskuntarakennetta ja asutusta varautuen raide- tai muun tehokkaan joukko-liikenneratkaisun toteuttamiseen Helsinki–Söderkulla–Porvoo-maankäyttökäytävässä. Gumbontien varren ja Gumbostrandin kyläkeskuksen täydennysrakentaminen parantaa edellytyksiä järjestää tyydyttävä joukkoliikenne rannikolta Uuden Porvoontien kautta lähikeskuksiin. Korttelialueiden lisärakentamisen myötä kohennetaan jalankulun, pyöräilyn ja muun kevyen liikenteen liikkumisympäristöä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö; elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaava-alueella tarjotaan yhteisöllistä, luonnon- ja merenläheistä, pientalovaltaista asumista, mistä asumismuodosta on pääkaupunkiseudulla kysyntää. Samalla varmistetaan merkittävien yhtenäisten luontoalueiden säilyminen pääosin rakentamattomina. Kaava-alueen kulttuuri- ja luontoympäristö säilyy ja sitä hyödynnetään asukkaiden ja kävijöiden arjessa, kun alueiden saavutettavuus paranee liikkumisverkoston kehittämisen ja yhtenäistämisen myötä.

Rakennettujen alueiden laajuus kasvaa hyvin maltillisesti.

Maakuntakaavan huomioon ottaminen

Osayleiskaavaluonnos noudattaa Östersundomin maakuntakaavaa. Gumbostrandin kyläkeskus sijaitsee kaavan ns. valkoiselle alueelle, jolla asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin, ja jolle yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Kyläaluetta on osoitettu laajennettavan asemakaavoituksen kautta maltillisesti pohjoiseen ja itään liittyen alueella tarvittaviin liikennejärjestelyihin. Uusimaa-kaavan 2050 rakennesuunnitelmassa kaava-alue on osoitettu osaksi 2. vaiheen joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytävää.

Beaktande av mål och respons

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar samt ett effektivt trafiksystem

Planlösningen innebär en konsolidering av samhällsstrukturen och bosättningen i och med bedredskapen för genomförandet av en spårbunden eller annan effektiv kollektivtrafiklösning i markanvändningskorridoren Helsingfors–Söderkulla–Borgå. Den kompletterande byggnationen längs Gumbovägen och i Gumbostrands bykärna förbättrar förutsättningarna för en acceptabel kollektivtrafik från kustzonen via Nya Borgåvägen till närliggande centra. Tilläggsbyggnandet av kvartersområdena förbättrar miljön för fotgängare, cyklister och andra former av lätta transporter.

En sund och trygg livsmiljö, en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

På planområdet erbjuds natur- och havsnära, gemenskapligt och småskaligt boende, vilket kan vara efterfrågat i huvudstadsregionen. Samtidigt säkras att viktiga sammanhängande naturområden förblir huvudsakligen obebyggda. Områdets kultur- och naturmiljö bevaras och används i det dagliga livet av boende och besökare, samtidigt som tillgängligheten förbättras genom utveckling och integrering av förbindelserna.

De bebyggda områdenas utbredning kommer att öka mycket måttligt.

Beaktande av landskapsplanen

Förslaget till delgeneralplan är i linje med Östersundoms regionplan. Gumbostrands bykärna ligger i planens s.k. vita område, där bostads- och affärsbyggnandet ska styras till tätorter och byar, men där annan markanvändning av lokal betydelse kan anvisas i detaljplanläggningen. Byområdet är tänkt att måttligt utvidgas mot norr och öster i samband med de nödvändiga trafikarrangemangen i området. I Nylandsplanens 2050 strukturplan har planområdet angetts som en del av en utvecklingskorridor för kollektivtrafiken och markanvändningen i andra fasen.



Merkkejä teollisesta historiasta on edelleen nähtävissä Gumbostrand Konst & Form -taidekeskuksen alueella. Kuva Panu Söderström. Minnen från områdets industrihistoria kan fortfarande upplevas i området kring konstcentret Gumbostrand Konst & Form. Foto Panu Söderstöm.

Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen

Osayleiskaava noudattaa pääosin voimassa olevaa Saariston ja rannikon osayleiskaavaa. Gumbostrandin kyläkeskus on kuitenkin laajennettu jonkin verran pohjoiseen.

Sipoon yleiskaava 2025 ei ole Östersundomin ja Söderkullan välisen rannikkovyöhykkeen osalta enää ajan tasalla. Merkittävä osa alueista jätettiin hyväksymisvaiheessa vaille aluevarausmerkintää tai osoitettiin selvitysalueeksi, mutta kaavailtuja taajama-alueita palvelevia tieliikenteen yhteystarpeita on osoitettu mm. Ormträsketin etelä- ja itäpuolille. Ormträsketin ja moottoritien välille on osoitettu asemakaavoitettavaa, Massby-Söderkullaan kytkeytyvää taajamatoimintojen aluetta.

Osayleiskaavoitukselle osoitetut suunnitteluperiaatteet ja yksityiskohtaiset tavoitteet on pääosin otettu huomioon.

Palautteen huomioon ottaminen

Rakennemallivaiheessa saatu palaute (2018–2019) pyrittiin ottamaan huomioon rakennemallisynteesin laadinnassa. Sen jälkeen on kuitenkin tapahtunut merkittäviä muutoksia mm. maakuntakaavoituksen ja kunnan yleiskaavoituksen tasolla, että osayleiskaavan laadinnalle hyväksyttiin uudet suunnitteluperiaatteet. Niistä saatu viranomaispalaute on otettu huomioon kaavaluonnoksen edelleen kehittämisessä, mutta osallisilta saadaan varsinaista palautetta vasta nähtävillä olon pohjalta.

Beaktande av kommunens egna mål

Delgeneralplanen följer i huvudsak den i kraft varande Delgeneralplanen för skärgården och kusten. Gumbostrands bycentrum har dock utvidgats något norrut.

Generalplan för Sibbo 2025 är inte längre aktuell för kustzonen mellan Östersundom och Söderkulla. En betydande del av områdena lämnades i godkännandeskedet utan markreservationsbeteckning eller som utredningsområden, men vägförbindelsebehov betjänande de tilltänkta planerade tätorterna har inritats till exempel på södra och östra sidan av Ormträsket. Mellan Ormträsket och motorvägen, i anslutning till Massby-Söderkulla, har anvisats ett tätortsområde som ska detaljplaneras.

Planeringsprinciperna och de detaljerade anvisningarna för delgeneralplanläggning har i huvudsak beaktats.

Beaktande av mål och respons

Den feedback som erhöles i samband med strukturmodellarbetet (2018–2019) beaktades vid utvecklingen av strukturmodell syntesen. Sedan dess har dock betydande förändringar ägt rum, inte minst på landskapsplane- och översiktsplanenivå, varför nya planeringsprinciper antogs för utarbetandet av delgeneralplanen. Responsen från myndigheterna har beaktats i den fortsatta utvecklingen av planutkastet, men konkret respons från intressenterna kommer att erhållas först i samband med framläggandet av planutkastet.



*Havainnepiirros osoittaa yhtä mahdollista täydennysrakentamisen tapaa, sovitettuna Gumbotien pohjoisjakson ympäristöön. Uuden Porvoontien tuntumaan ennakoidaan tehokkaampaa ja toiminnoiltaan sekoittunutta maankäyttöä, joka voi sisältää myös palveluja ja työpaikkoja. Liikkumisolosuhteiltaan kohennetun Gumbotien varrelle on sijoitettu kyläraitia täydentävää uutta asu-
mista ja muualla on eheytetty ja selkeytetty korttelirakennetta, katuverkostoa ja viherreitistöä. Oleva rakennuskanta on varjostettu piirroksessa.*

Illustrationen visar ett möjligt sätt att komplettera bebyggelsen, tillämpat på området kring Gumbovägens norra sträckning. I närheten av Nya Borgåvägen bereder man sig för effektivare och till sina verksamheter blandad markanvändning som kan omfatta också service och arbetsplatser. Längs Gumbovägen där trafikmiljön förbättras har bystråket förtätats med nya bostadshus och i övrigt har kvartersstrukturen, gatunätet och grönstråken kompletterats och förtydligats. Det befintliga byggnadsbeståndet har skuggats i illustrationen.

Viitesuunnitelmat osana osayleiskaavoitusta

Kaavaratkaisun tarkentaminen asteittain

Osayleiskaavoituksen yhteydessä on tarkoitus laatia 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 mahdollisuus lausua mielipiteensä kylärakenteen kehityksestä, ja saatu palaute toimii yhtenä lähtötietona asemakaavojen valmistelussa.

Periaate-esimerkki viitesuunnittelusta: Forsbacka–Skogsbacka

Ohessa esitetyn havainnekuvan tarkoituksena on antaa käsitys siitä, minkälaista täydennysrakentamista tavoitellaan ja mahdollistetaan osayleiskaavoituksen kautta. Havainnekuvan konkreettinen ratkaisu on kuitenkin kuvitteellinen ja sitä valmistellaan aikanaan vuorovaikutteisesti asemakaavaprosessissa.

Havainnekuvassa on esimerkkejä tyypillisistä asemakaavassa ratkaistavista kysymyksistä:

Osin satunnaisen tiestön yhtenäistäminen toimivaksi katuverkoksi. Yhtenäinen, helposti hahmotettava ja läpiajettava katuverkosto on tavoitteena. Pyritään välttämään ylimääräisiä umpikujia kääntöpaikkoineen. Tonttiliittymien sijaintia voidaan joutua muuttamaan tai yhdistämään. Asemakaavan yhteydessä laadittavat katu- ja vesihuoltosuunnitelmissa pyritään sovittamaan toimenpiteet hienovaraisesti olevaan ympäristöön, sen kasvillisuuteen ja luonnonpiirteisiin sekä asutuksen erilaisiin rakennelmiin ja rakenteisiin.

Osin pirstoutuneen kiinteistöjaon eheyttäminen toimiviksi kortteleiksi ja tonteiksi. Tavoitellaan tarkoituksenmukaista tonttijakoa topografian, muodon, koon ja rakennusoikeuden suhteen. Kiinteistönosien jakaminen, yhdistäminen tai muokkaaminen voi tulla ajankohtaiseksi, mutta siten, että olevat rajat huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.

Monipuolisen talotyypitarjonnan mahdollistaminen. Alueita kehitetään pientalovaltaisina mutta tämä voi ja sen tulee käsittää monenlaista talo- ja asuntotyyppologiaa. Julkisen liikenteen kannalta edullisille paikoille voidaan sijoittaa esimerkiksi pienkerrostaloja tai palveluasumista ja pientaloasuminen voi käsittää erilaista tiivis-matalaa- ja ryhmärakentamista tai rivi- ja kytkettyjä taloja, tavanomaisen yhden perheen talojen ja paritalojen ohella.

Referensspaner som en del av delgeneralplaneringen

Stegvis precisering av planlösningen

I samband med uppgörandet av delgeneralplanen och som en bilaga till denna är avsikten att göra översiktliga referenspaner för att illustrera vad generalpanelösningen innebär för ifrågavarande områden. Referenspanen försöker visa hur man kan möjliggöra och styra kompletterande nybyggnation med beaktande av å ena sidan omvården av den värdefulla miljön och landskapsbilden å andra sidan de planekonomiska synpunkterna och målsättningarna.

Beredningen av referenspanerna skulle ske i växelverkan som en del av den förestående detaljplanläggningsprocessen. Redan i samband med delgeneralplanen har intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter om utvecklandet av byastrukturen och den inkomna responsen fungerar som utgångsmaterial för beredningen av detaljpaner.

Principexempel på referensplanering: Forsbacka–Skogsbacka

Avsikten med vidstående illustration är att ge en uppfattning om hurudan kompletterings-byggnation delgeneralplanen eftersträvar och möjliggör. Den konkreta lösningen som illustrationen visar är dock fiktiv och dess beredning sker i sinom tid i växelverkan under detaljplanläggningsprocessen.

I illustrationen finns exempel på typiska frågeställningar som ska lösas i detaljplanen:

Utvecklandet av det ställvis slumpartade vägnätet till ett fungerande gatusystem. Målet är att skapa ett sammanhängande, orienterbart och genomkörbart gatunät. Överflödiga gatstumpar med vändplatser undviks såvitt möjligt. Tomtanslutningarna kan behöva flyttas eller samordnas. I gatu- och vattenförsörjningsplanerna som görs i samband med detaljplanläggningen inpassas åtgärderna hänsynsfullt i den befintliga miljön och dess vegetation och naturobjekt samt i bebyggelsens olika konstruktioner och anläggningar.

Förenhetligandet av den ställvis splittrade fastighetsindelningen till fungerande kvarter och tomter. Eftersträvas en ändamålsenlig tomtindelning visavi topografi, form, storlek och byggrätt. Fastigheterna kan delas, sammanslås och modifieras så att de nuvarande gränserna beaktas såvitt möjligt.

Möjliggörandet av mångsidiga hustyper. Områdena utvecklas som småhusdominerade men detta kan och bör innehålla mångahanda olika hus- och bostadstyper. På fördelaktiga lägen visavi kollektivtrafiken kan t.ex. småskaliga våningshus eller serviceboende komma i fråga och bland småhusen kan olika former av tätt-lågt byggande och gruppbyggande eller radhus och kopplade hus förekomma, vid sidan av traditionella enfamiljshus och parhus.

Viheralueiden ja -yhteyksien osoittaminen korttelirakenteen sisällä ja sen läpi. Riittävien lähivirkistys- urheilu-, leikki- ja oleskelualueet varataan korttelirakenteen viereen ja sisälle ja kytketään toisiinsa ulkoilupoluihin, jotka tärkeillä paikoilla toimivat myös ekokäytävinä.

Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteiden kohentaminen.

Pää- ja kokoojakatujen varsille rakennetaan jalankulku- ja pyöräilyväylät, erillisinä tai reunakivin korotettuina. Näitä täydennetään yhtenäisen polkuverkoston avulla, joka jatkuu alueen läpi ja muille asunto- ja virkistysalueille.

Paikkojen osoittaminen palveluille ja muille toiminoille.

Myös pientalovaltaisilla alueilla ja kyläyhteisöissä tavoitellaan sekoittunutta maankäyttöä, joten asumisen ohella tulee edistää sallia muitakin toimintoja kuten julkiset palvelut (koulu, päiväkoti, vapaa-aika ym.), yhteisölliset toiminnot (tässä tapauksessa Hedåsen), kaupalliset palvelut (myymälät, palvelutoimitilat) ja pienimuotoisia työpaikkoja. Nämä sijoittuvat luontevimmin pääväylien tuntumaan.

Viitesuunnitelmissa tarkastellaan myös täydennys- ja lisärakentamisen määrää ja sen kaavataloudellisia reuna- ehtoja ja vaikutuksia. Gumbostrandin kyläkeskukselle on hahmoteltu alustava viitesuunnitelma, joka esitellään jäljempänä.

Hyväksytyissä suunnitteluperiaatteissa on annettu osaluueittain yleiset ohjeet niiden kaavallisesta kehittämisestä (ks. oheinen kuva).

Ordlandet av grönområden och -stråk inom och genom kvartersstrukturen. Tillräckliga områden för närrecreation, idrott, lek och utevistelse reserveras intill och inom kvartersstrukturen och förbinds till varandra med stråk som på viktiga ställen fungerar även som ekokorridorer.

Förbättrandet av gång- och cykeltrafikförbindelserna.

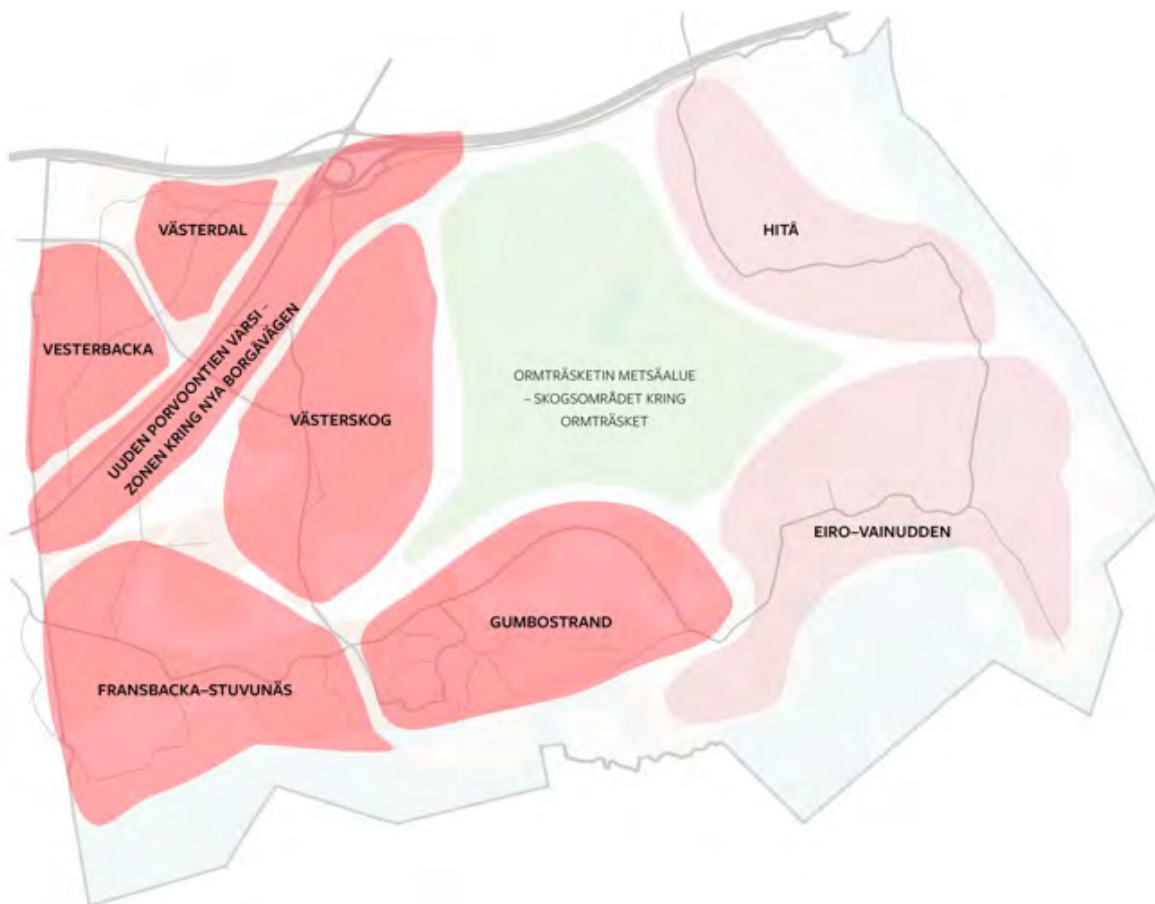
Längs huvud- och samlargatorna byggs gång- och cykelvägar som fristående leder eller upphöjda med kantstenar. Dessa kompletteras med sammanhängande stignät genom området och till övriga grannskap och rekreatiomsområden.

Anvisandet av platser för service och andra verksamheter.

Även inom de småhusdominerade områdena och bysamhällena eftersträvas blandad markanvändning, d.v.s. utöver boende ska tillåtas också andra verksamheter såsom offentlig service (skola, daghem, rekreation mm.), samhällseliga aktiviteter (i detta fall Hedåsen), kommersiell service (affärer, tjänster) och småskaliga arbetsplatser. Dessa förläggs naturligtast invid huvudlederna.

I referensplanerna studeras även kompletterings- och nybyggnationens volym och de planekonomiska villkoren och konsekvenserna. Över Gumbostrandens bycentrum har skisserats en preliminär referensplan som visas nedan.

I de godkända planeringsprinciperna har delområdesvis getts allmänna anvisningar för deras planmässiga utvecklande (se vidstående bild).



Yleiset suunnittelulinjaukset osa-alueittain

Vesterbacka

Säilyttävän täydennysrakentamisen alue.

Västerdal

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

Fransbacka–Stuvunäs

Säilyttävän täydennysrakentamisen alue, jonka kytkeytymistä Majvikin suuntaan tarkastellaan.

Uuden Porvoontien varsi

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

Västerskog

Säilyttävän täydennysrakentamisen alue.

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.

Eiro–Vainudden

Harvaan rakennettu pysyvän 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.

Ormträsketin metsäalue

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

Hitå

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

Allmänna linjedragningar för delgeneralplaneringen

Vesterbacka

Område för bevarande kompletteringsbyggande.

Västerdal

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

Fransbacka–Stuvunäs

Område för bevarande kompletteringsbyggande, vars anslutning i Majviksriktningen studeras.

Zonen kring Nya Borgåvägen

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

Västerskog

Område för bevarande kompletteringsbyggande.

Gumbostrand

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

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.

Skogsområdet kring ormträsket

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

Hitå

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 OAL § 44.

Gumbostrand viitesuunnitelma, havainne

Gumbostrand referensplan, illustration



Gumbostrandin kyläkeskuksen viitesuunnitelmaluonnos

Lähtökohdat ja tavoitteet

Osayleiskaavan toteuttaminen Gumbostrandin kyläkeskuksen osalta edellyttää asemakaavan laatimista. Sitä ajatellen on osayleiskaavan yhteydessä laadittu luonnos epäviralliseksi viitesuunnitelmaksi osoittamaan yhtä mahdollista ratkaisua kylän maankäytön, korttelirakenteen ja liikenteen järjestämiseksi. Viitesuunnitelman pohjalta on mahdollista arvioida täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia. Se palvelee myös vuorovaikutusta asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Viitesuunnitelmaluonnoksen keskeisenä lähtökohtana ovat kunnanhallituksen hyväksymät tavoitteet. Niissä toivotaan mm. taiteen ja käsityöläistaitojen keskuksen kehittämistä, koulutus- ja tutkimustilojen rakentamista edelliseen liittyen, saaristo- ja luontomatkailun tuki-/palvelukeskuksen sijoittamista alueelle, pienyritystoiminnan mahdollistamista sekä koulun kehittämistä eläväksi toimintakeskukseksi. Asumisen osalta toivotaan rauhallisia ja suojaisia asutusryhmiä tai pihapiirejä ja sukupolviasumista, yhteisöllistä ja huolehtivaa, ikäryhmiä yhdistävää asumista sekä uuden Vainuddintien varrelle uutta asutusta ja toimintaa. Peräänkuulutetaan itä-länsisuuntaisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä etelä-pohjoissuuntaisten viheryhteyksien rakentamista. Ja rakentamis-

Referensplaneutkast för Gumbostrands bycentrum

Utgångspunkter och mål

Genomförandet av delgeneralplanen för Gumbostrands bykärna förutsätter att en detaljplan upprättas. För detta ändamål har utkast till en informell referensplan utarbetats som en del av delplaneringsprocessen för att visa en möjlig lösning för hur byns markanvändning, kvartersstruktur och trafik kan lösas. Referensplanen gör det möjligt att bedöma möjligheterna till och effekterna av förtätning. Den kan också fungera som underlag för samverkan med boende, markägare och andra intressenter.

Referensplanen bygger på de mål som kommunfullmäktige har godkänt. Det handlar bland annat om att utveckla ett centrum för konst och hantverk, bygga utbildnings- och forskningsanläggningar i anslutning till detta, inrätta ett stöd- och servicecenter för skärgårds- och naturturism i området, skapa möjligheter för småföretagande samt utveckla skolan till ett levande aktivitetscenter. Beträffande boendet önskas om lugna och skyddade bostadsgrupper och -gårdar och s.k. generationsboende, gemenskaps- och vårdboende som förenar olika ålderskategorier samt nya bostäder och aktiviteter längs den omlinjerade Vainuddsvägen. Byggandet av gång- och cykeltrafikförbindelser i öst-västlig riktning och grönförbindelser i syd-nordlig riktning efterlyses. Och beträffande bygg-

tavan osalta tavoitellaan rakennus- ja asutushistorian vaa- limista, tiivistä keskustaa ja puistomaista kylärakennetta asutustiivistymiseen, hienovaraista liikkumisympäristö- jen parannuksia, myös turvallisuuden osalta.

Keskeiset periaatteet

Gumbostrandin kyläkeskuksen tärkeimmät ympäristö- arvot ja vetovoimatekijät ja samalla suurimmat haasteet liittyvät sijaintiin välittömästi merenrannan äärellä. Kylän raittimainen kokoojatie kulkee lähes kilometrin matkalla rantaviivan tuntumassa eikä sen leventäminen ja korotta- minen täyttämään teknistoiminnallisia vähimmäisvaati- muksia ole käytännössä realistista. Tiesyhteys palvelee ky- län ohella Vainuddintien varren kiinteistöjä jatkuen Hitän kautta Uudelle Porvoontielle ja muodostaen näin n. 5 km x 5 km laajuisen tielenkin. Yhteyden katkaiseminen tai lä- piajon rajoittaminen ei olisi tarkoituksenmukaista jo jake- lu- ja mahdollista julkista liikennettä ajatellen.

Ratkaisuksi edellä kuvattuun haasteeseen on osayleiskaa- vassa esitetty kyläkeskustaa kiertävä tiesyhteys, jonka en- simmäinen vaihe palvelee kyläkeskuksen kokoojakatuna. Uusi, noin kahden kilometrin pituinen tiesyhteys palvelee myös Konst & Formin toimintakeskuksen asiakas- ja huol- toliikennettä sekä venesatamien pysäköinti- ja huolto- liikennettä. Näin ollen Gumbontien eteläisin jakso ja Vain- uddintien läntisin jakso voidaan rauhoittaa palvelemaan pääosin jalankulkua ja pyöräilyä, huolto- ja tontille ajoa sekä ulkoilua ja matkailua. Uusi kokoojakatu muodostaa yhdessä Gumbontien kanssa joukkoliikenteelle soveltu- van lenkin.

Uutta kyläympäristöön soveltuvaa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista täydennysrakentamista voidaan sijoit- ta kokoojakadun varrelle, kun taas nykyisiä asuinalueita voidaan maltillisesti täydennysrakentaa niiden ehdoilla, kyläkuva kunnioittaen ja eheyttäen.

Veneilyä, matkailua ja kyläyhteisöä palvelevat toiminnot keskittyvät jatkossakin sataman, koulun ja Gumbotalon läheisyyteen. Gumbontien länsipuolelle voidaan harkita esimerkiksi majoitus- ja matkailupalvelujen sijoittamista, mutta alue on toistaiseksi jätetty viitesuunnitelmaluon- noksen ulkopuolelle. Gumbostrand Konst & Formin yhtey- teen, nykyisten rakennusten luoteispuolelle on hahmo- teltu uudisrakentamista, joka olisi helposti saavutettavis- sa uudelta kokoojakadulta. Yhteys Vainuddintieltä säilyy ja paranee esitetyn uuden tiesyhteyden myötä. Venesata- mia ja Konst & Formin korttelia palveleva pysäköintikais- tale ulottuu uudelta ”kehätieltä” aina Ängsvikenin rannal- le asti. Käytön ollessa sesonkisivonasta merkittävä osa alueesta voisi olla nurmipohjaista, osana Linnanträskistä merelle johtavaa julkista reittiä.

nadsskicket eftersträvas en omvård av byggnads- och bo- sättningshistorien, ett tätt centrum och en parkartad by- struktur med aktiv offentlig miljö samt varsamma förbät- ringar av trafikmiljön, även gällande tryggheten.

Centrala principer

De främsta miljövärdena och attraktionerna i Gumbo- strands bykärna – och samtidigt de största utmaningarna – är relaterade till dess läge nära havet. Byns samlarväg löper alldeles längs med strandlinjen i nästan en kilome- ter, och att bredda och uppgradera den för att uppfylla tekniska minimikrav är i praktiken orealistiskt. Vägen be- tjänar inte bara byn utan också fastigheterna längs Vai- nuddsvägen och fortsätter via Hitå till Nya Borgåvägen, vilket bildar en vägslinga på ca 5 km x 5 km. Det vore inte ändamålsenligt att bryta förbindelsen eller begränsa ge- nomfartstrafiken med tanke på distributions-, under- hålls-, skolskjuts- och eventuell annan kollektivtrafik.

Som en lösning på den ovan beskrivna utmaningen före- slås i delgeneralplanen en vägförbindelse runt bykärnan så att den första etappen kan fungera som bykärnans hu- vudgata. Den nya gatuförbindelsen, som är ca 00 m lång, betjänar även kund- och servicetrafiken till aktivitetscen- tret Konst & Form samt parkerings- och servicetrafiken till småbåtshamnarna. På så sätt kan den sydligaste delen av Gumbovägen och den västligaste delen av Vainuddsvä- gen lugnas ner så att de huvudsakligen betjänar gång- och cykeltrafik, servicekörning och tomtinfart, samt fri- luftsliv och turism. Tillsammans med Gumbovägen kan den nya samlargatan fungera som en rutt för kollektivtra- fiken.

Nybyggnation med låg och tät bebyggelse som passar in i bymiljön är tänkt att placeras längs samlargatan, medan befintliga bostadsområden samtidigt kan kompletteras i sammastil, med respekt för och integrering i bylandskapet.

Verksamheter som betjänar båt- och turism och bysamhäl- let koncentreras även i fortsättningen till området intill byskolan och Gumbohuset. På västra sidan av Gumbo- vägen kunde ett område vara lämplig för t.ex. inkvarter- ing och turism, men område har tills vidare lämnats ut- anför referensplanen. I Konst & Forms område möjliggörs ny bebyggelse som skulle vara lättillgänglig från den nya samlargatan; också tillfarten från Vainuddsvägen kan bi- behållas och förbättras genom den föreslagna nya väg- förbindelsen. Ett parkeringsområde som betjänar mari- nan och Konst & Form-kvarteret kunde sträcka sig från den nya ”omfartsvägen” till Ängsvikens strand – med tan- ke på den säsongsbetonade användningen kunde en be- tydande del av området vara gräsbevuxet och fungera som en del av grönförbindelsen från Linnanträsk till ha- vet.

Korttelialueet

Olevat, rakennetut kiinteistöt säilyvät lähtökohtaisesti nykyisellään – huomioiden kuitenkin kortteli-, liikenne-, puisto- yms. järjestelyiden edellyttämät tarkistukset kiinteistöjen rajoihin ja käyttöön. Täydennysrakentaminen on mahdollista kyläkuva ja ympäristöarvoja vaalien. Näitä AO- tai AO/s-tontteja on n. 40 kpl.

Uudet asuntorakentamisen AP-korttelialueet sijoittuvat rakennettavan kokoojakadun varrelle. Tonttijaosta riippuen yksiköitä voi olla n. 10–20 kpl. Pääosin vyöhyke on nykyisellään rakentamatonta; siellä sijaitsevat rakennetut kiinteistöt voivat säilyä nykyisellään tai niitä voidaan kehittää osaksi tavoiteltua elävää kylänraittia.

Julkiset, yksityiset ja yhteisölliset palvelut sijoittuvat Gumbontien päätejakson varrelle Y/s-kortteliin ja rinnakkaisina toimintoina muihin kortteleihin sekä Konst & Formin korttelialueelle (P). Tämä kortteli on esitetty laajennettavaksi siten, että sujuva liikenneyhteys voidaan järjestää Vainuddintien ohella myös lännestä, uuden kokoojakadun kautta. Lisärakentaminen on mahdollista esimerkiksi nykyisen rakennuskannan luoteispuolella.

Kvartersområden

De befintliga utbyggda fastigheterna kommer i princip att förbli som de är – dock med hänsyn till de förändringar av fastigheternas gränser och användning som kan krävas på grund av kvarters-, trafik-, park- eller andra arrangemang. Kompletterande nybyggnation är möjlig med respekt för byns karaktär och miljövården. Det finns cirka 40 AO- eller AO-/s-tomter.

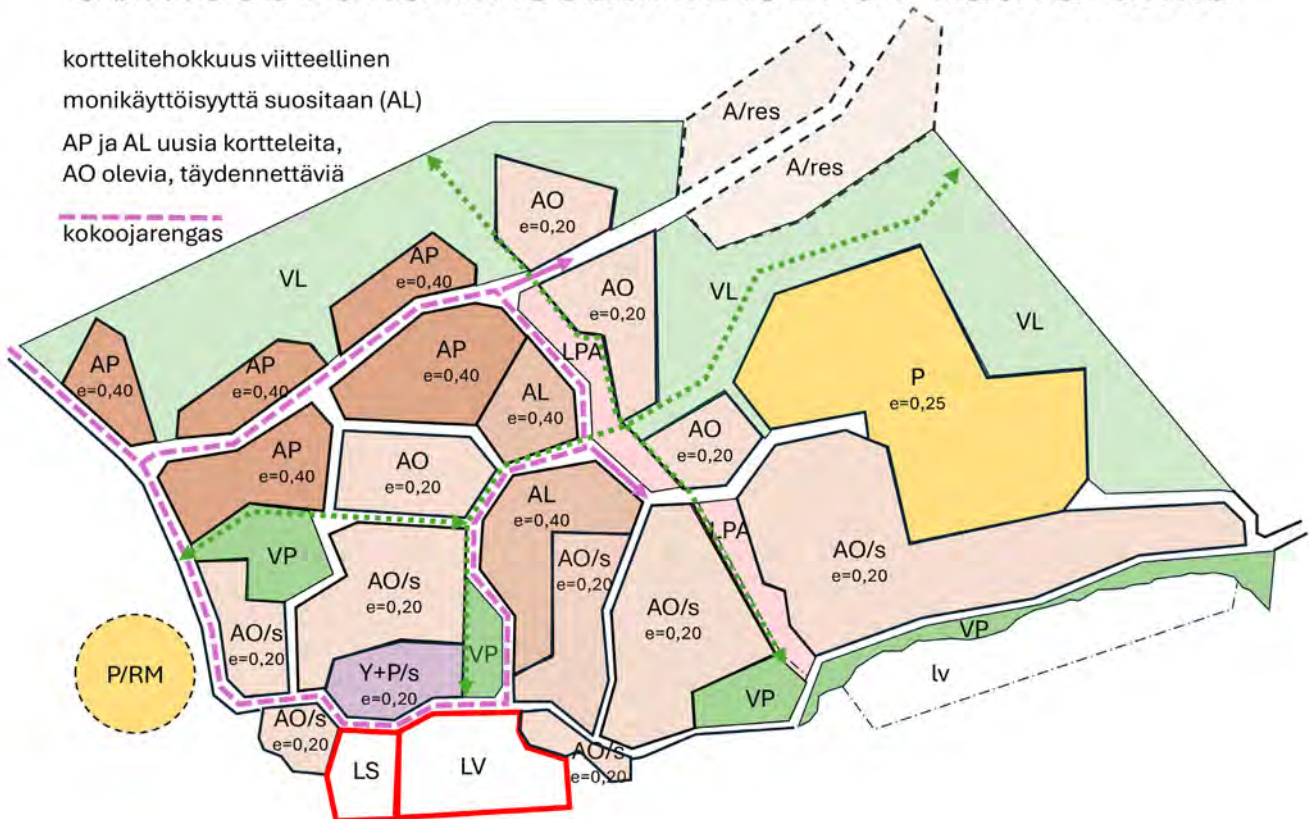
De nya AP-kvarteren för bostadsbyggnation ligger längs den samlargata som föreslås byggas. Beroende på tomtindelningen kan det bildas cirka 10–20 enheter. Större delen av zonen är för närvarande obebyggd; bebyggda fastigheter som ligger där kan förbli som de är eller kan utvecklas som en del av det eftersträvade levande bystråket.

Offentliga, privata och samhällliga tjänster lokaliseras intill Gumbovägens södra ända i Y/s-kvarteret och som kompletterande verksamheter i andra kvarter, samt i Konst & Forms kvartersområde (P). Kvartersområdet föreslås förstöras så att det blir möjligt att ordna en smidig tillfart inte bara från Vainuddsvägen utan även västerifrån via en ny samlargata. Ytterligare utveckling är möjlig, till exempel nordväst om de befintliga byggnaderna.

Gumbostrand viitesuunnitelma / kaavarunko

korttelitehokkuus viitteellinen
monikäyttöisyyttä suositetaan (AL)
AP ja AL uusia kortteleita,
AO olevia, täydennettäviä

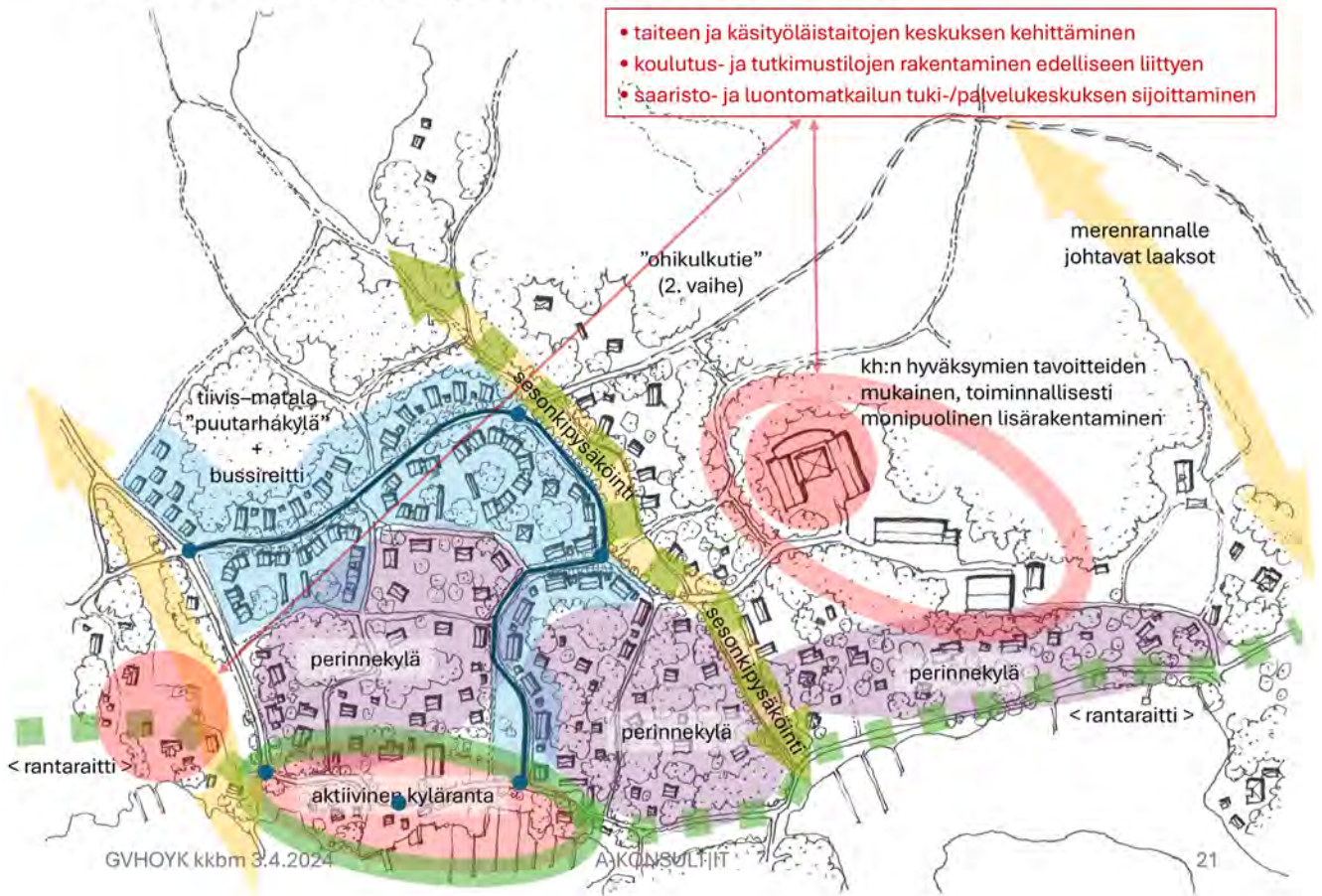
kokoojarengas



Viitesuunnitelmaluonnoksen "kaavarunko". Ratkaisu on yksi monesta mahdollisesta ja kuvan tarkoituksena on havainnollistaa vuorovaikutteisesti laadittavan viitesuunnitelman tarkkuutta ja esitystapaa.

Referensplaneutkastets "planstomme". Lösningen är en av många möjliga och avsikten med bilden är att illustrera referensplanens noggrannhet och framställningsätt.

Gumbostrand, toiminnot ja miljö



*Viitesuunnitelman idealuonnoksessa ehdotetut toiminnot ja ympäristötyypit.
I idéskissen till referensplanen föreslagna verksamheter och miljötyper.*

Ulkoilureitit ja viheralueet

Tärkein jalankulku- ja pyöräilyreitti on rantareitti Gumbontie–Vainuddintie, jota kehitetään ns. pihakadun periaatteiden mukaisesti, sallien myös kiinteistöille ajon ja huoltoliikenteen. Tärkeintä on liikennetilan suunnittelu siten, että ajonopeudet pysyvät alhaisina, jalankulku- ja pyöräiliikenne on turvallista ja sujuvaa sekä ainutlaatuiset ympäristöarvot kunnioitetaan. Toinen, keskeinen reitti kulkee Linnanträskistä alas rantareitille – sekin palvelee eri käyttäjäryhmiä, kuten veneilijöitä ja Konst & Formissa vierailuvia. Sisäiset viheralueet koostuvat pääasiassa selänteiden lakialueista – ja laajat metsäalueet levittäytyvät aivan asutuksen yläpuolelle ja avautuu saaristoympäristö välittömästi sen alapuolelle.

Friluftstråk och grönområden

Det viktigaste gång- och cykelstråket är strandrutten Gumbovägen–Vainuddsvägen som utvecklas som enligt principerna för gen s.k. gårdsgata, som tillåter även körning till tomt och servicetrafik. Det viktigaste är att utforma trafikrummet så att körhastigheterna hålls låga, gång- och cykeltrafiken är trygg och smidig samt de enastående miljövärdena högakts. Ett annat, centralt stråk löper från Linnanträsk ned till strandrutten – även det betjänar olika användargrupper inklusive båtfarare och besökare på Konst & Form. De interna grönområdena består framför allt av kullarnas krönområden – vidsträckt skogsmarker utbreder sig strax ovanför bebyggelsen och direkt nedanför öppnar sig skärgårdsmiljön.

Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavaratkaisu säilyttää ja eheyttää nykyistä yhdyskuntarakennetta mahdollistaen maltillista täydennysrakentamista. Kaavaratkaisussa varaudutaan maakunta-kaavaan edellyttämään raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen toteuttamiseen myöhemmässä vaiheessa.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Osayleiskaava mahdollistaa olevien toimitilojen säilymisen sekä uusien työpaikkojen sijoittamisen Uuden Porvoontien varrelle, erityisesti moottoritien liittymän läheisyyteen, sekä Gumbostrandin kyläkeskukseen.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan ensimmäisessä vaiheessa toimintojen ja väestön lisäys on sen verran maltillista, että sen vaikutus seudullisella tasolla liikennemääriin, tieverkon kapasiteettiin ja sujuvuuteen, joukkoliikenteen tai jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin tai liikenneturvallisuuteen on varsin maltillista. Kun täydennys- ja lisärakentamista on tarkoitus ohjata asemakaavoituksen avulla, paikallisia liikenneoloja ja liittymistä seudullisiin verkostoihin voidaan säädellä yksityiskohtaisesti ja lähiympäristöä kohentaen.

Mikäli toisessa vaiheessa vuoden 2040 jälkeen toteutetaan tehokas joukkoliikenne ja siihen liittyen voimakas maankäytön tiivistäminen, liikenteelliset ratkaisut vaikutusarvioineen tulevat silloin ajankohtaisiksi. Mikäli kaava-alue jatkossakin pysyy pientalovaltaisena ja kylämaisena, liikenteen järjestäminen ja siitä aiheutuvien haittojen tai häiriöiden lieventäminen ovat hallittavissa.

Vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavaratkaisussa on huomioitu maiseman kannalta keskeiset alueet sekä niihin vaikuttavat osatekijät maiseman ominaispiirteiden säilymistä turvaamiseksi. Kaavaratkaisu jättää vanhan maatalousmaiseman keskeiset avoimet maisematilat ja luonnonmaiseman kannalta tärkeät alueet sekä sisämaassa että ranta-alueilla uudisrakentamisen ulkopuolelle. Muilla merenranta-alueilla rakentaminen ja muu maankäyttö on maltillista, mikä tukee maisemallisten arvojen säilymistä.

Kaavassa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeiset kohteet ja aluekokonaisuudet, ja edistetty niiden säilymistä sekä suojelemalla että ohjaamalla tulevaa rakentamista siten, etteivät kulttuuriympäristön arvot vaarannu. Erityistä huomiota on kiinnitetty Gumbostrandin kyläkeskuksen kulttuurimaiseman säilymiseen.

Muinaismuistot on huomioitu kaavaratkaisussa, eikä niiden läheisyyteen sijoitu toimintaa, jolla olisi kielteistä vaikutusta niiden säilymiseen.

Bedömning av planens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön och samhällsstrukturen

Delgeneralpanelösningen bevarar och konsoliderar den befintliga samhällsstrukturen och möjliggör en måttlig kompletterande förtätning. Planlösningen skapar förutsättningar att i ett senare skede förverkliga spårvägsbaserade tätortsfunktioner, såsom regionplanen förutsätter.

Konsekvenser för service, arbetsplatser och näringsliv

Enligt översiktsplanen kan befintliga affärs- och arbetsplatsutrymmen bibehållas och nya arbetsplatser lokaliseras längs Nya Borgåvägen, särskilt nära motorvägsanslutningen, och i Gumbostrandens centrum.

Konsekvenser för trafiken

I planens första skede är ökningen av verksamheter och befolkning så måttlig att dess inverkan på regional nivå på trafikvolym, vägkapacitet och framkomlighet, kollektiv-, gång- och cykeltrafik eller trafiksäkerhet också är relativt måttlig. Eftersom förtätning och kompletterande nybyggnation ska styras genom detaljplanläggning, kan de lokala trafikförhållandena och anslutningarna till regionala nät regleras i detalj så att den lokala trafikmiljön förbättras.

Om det i det andra skedet, efter 2040, byggs ut ett effektivt kollektivtrafiksystem tillsammans med en kraftig förtätning av markanvändningen, aktualiseras då nya trafiklösningar jämte konsekvensbedömningar. I fall planområdet fortsätter att vara småhusdominerat och byliknande, torde trafikarrangemangen och begränsningen av de olägenheter eller störningar vara hanterbara.

Konsekvenser för landskap, byggd kulturmiljö och fornminnen

I planlösningen har tagit hänsyn till de viktigaste landskapsområdena och de element som påverkar dem för att bevara landskapets egenskaper. Planlösningen lämnar obebyggda de viktigaste öppna landskapsområdena i det gamla jordbrukslandskapet och områden av betydelse för naturlandskapet, både i inlandet och längs kusten. I övriga kustområden är byggnation och annan markanvändning måttlig, vilket bidrar till att bevara landskapsvärdena.

Planen tar hänsyn till och främjar bevarandet av platser och områden som är av stor betydelse för den byggda miljön, både genom att skydda dem och genom att styra den framtida utvecklingen på ett sådant sätt att kulturmiljöns värden inte äventyras. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt bevarandet av kulturlandskapet i Gumbostrandens bykärna.

Fornminnena har beaktats i planlösningen och i deras närhet har inga verksamheter förlagts som kunde ha en negativ inverkan på deras bevarande.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisu tukee luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja kehittymistä alueella. Luonnonympäristön kannalta tärkeät aluekokonaisuudet ja tarkkarajaisemmat luontotyyppikohteet on huomioitu kaavaratkaisussa ja jätetty lähtökohtaisesti rakentamisen ja muun niiden säilymisen kannalta mahdollisesti haitallisen maankäytön ulkopuolelle.

Kaavaratkaisussa on painotettu viherverkoston yhtenäisyyttä turvaamalla sekä alueen sisäiset ekologiset yhteydet että rannansuuntainen yhteys itäpuolen laajoilta luontoalueilta länteen Majvikin suuntaan.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen, tieverkkoon ja infrastruktuuriin. Kaavaratkaisu ei edellytä uusia merkittäviä aluevarauksia, mutta erityisesti Uuden Porvoontien käytävässä kaava mahdollistaa volyymiltaan huomattavaa uudisrakentamista tulevaisuudessa. Luonnonvaroja käytetään näin resurssiviisaasti.

Yhtenäiset metsäalueen idässä kattavat noin puolet kaavan pinta-alasta, mikä turvaa alueen hiilinielut ja -varastot sekä ekologiset käytävät.

Kaavassa varmistetaan mahdollisen raideliikennejärjestelmän edellytykset, mutta muutoin alue on riippuvainen henkilöautoliikenteestä. Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteiden kohentaminen tukee liityntää pääväylien joukkoliikennetarjontaan.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen merenrannan luonnonoloihin kohdistuviin riskeihin osoittamalla vaihtoehtoiset liikenneväylät Gumbostrandin kyläkeskukseen ja sen ympärille, mutta rannikkovyöhyke on edelleen herkkä ilmastonmuutoksen vaikutuksille.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planlösningen stöder bevarandet och utvecklingen av den biologiska mångfalden i området. Områden som är viktiga för naturmiljön och mer specifika livsmiljöobjekt har beaktats i planen och huvudsakligen undantagits från utbyggnad och annan markanvändning som kan vara skadlig för bevarandet av dem.

I planlösningen betonas kontinuiteten i det gröna nätverket genom att skydda både de ekologiska förbindelserna inom området och förbindelsen längs kusten från de omfattande naturområdena på den östra sidan västerut mot Majvik.

Inverkan på klimatet

Planlösningen stöder sig på nuvarande samhällsstruktur, vägnät och infrastruktur. Planlösningen innehåller inga nya betydelsefulla områdeexploateringar, men framför allt i korridoren längs med Nya Borgåvägen möjliggörs framtida nybyggnation med betydande volym. Naturreсурserna utnyttjas sålunda resurssvårt.

De sammanhängande skogsområdena i öster upptar cirka hälften av planens areal, vilket tryggar områdets kolsänkor och lager samt de ekologiska korridorerna.

I planen säkras förutsättningarna för ett eventuellt spårbundet kollektivtrafiksystem, men i övrigt är området beroende av personbilstrafik. Utvecklandet av gång- och cykeltrafikmiljön stöder anslutning till kollektivtrafiken längs huvudlederna.

I planlösningen har beaktats klimatförändringens risker visavi havsstrandens naturförhållanden genom att anvisa alternativa trafikleder i och kring Gumbostrandens bycentrum, men kustzonen har fortfarande ett utsatt läge.



Alueella on säilynyt monin paikoin myös vanhaa maatalousmaisemaa. Kuva Panu Söderström.

På planområdet har det gamla jordbrukslandskapet ställvis bevarats. Foto Panu Söderström.

Toteuttaminen

Asemakaavoitus ja muu yksityiskohtainen suunnittelu

Osayleiskaavan toteuttaminen tapahtuu taaja-asutuksen osalta asemakaavoituksen pohjalta. Asemakaavoja laaditaan Sipoon kunnan kaavoitusohjelman mukaisesti. Tarvittaessa voidaan laatia kaavarunkoja ja/tai viitesuunnitelmia ohjaamaan asemakaavoitusta. Osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu Gumbostrandin kyläkeskukselle viitesuunnitelmaluonnos, jota esitellään edellä. Maan ollessa pääosin yksityisomistuksessa sovelletaan kunnan käytänteiden mukaista kumppanuuskaavoitusta.

Varhaisessa vaiheessa ajankohtainen, kunnan toimesta käynnistettävä kaavahanke koskee Gumbontietä. Jalan- ja polkupyöräväylän toteuttaminen ja liikenneturvallisuuden kohentaminen edellyttäneen asemakaavan laatimista. Missä laajuudessa nykyisen tai uudelleen linjattavan tien varrella olevia alueita sekä Gumbostrandin kyläkeskusta liikennetarkoituksiin sisällytetään kaava-alueeseen, ratkaistaan erikseen. Tässä yhteydessä kaavarunko voi olla tarkoituksenmukainen apuväline.

Merkittävä toteutukseen vaikuttava tekijä on Östersundomin maakuntakaavassa esitetty raideliikennevaraus Majvikiin ja joukkoliikennepainotteinen yhteystarve Majvikista Söderkullaan sekä näihin liittyvä aluevarausmerkintä "Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue". Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Uuden Porvoontien varrella, erityisesti sen eteläpuolella tulisi varautua maankäytön tehostamiseen osayleiskaavan ohjevoon nähden pidemmällä aikavälillä (2041–2055). Tämä tarkoittanee reservialue-tyyppistä aluevarausmerkintää; ratkaisuja tarkennetaan osayleiskaavaluonnosta edelleen kehitettäessä.

Genomförande

Detaljplanläggning och annan detaljerad planering

Förverkligandet av delgeneralplanen baserar sig för tätbebyggelsens del på detaljplanläggning. Detaljplanerna utarbetas i enlighet med Sibbo kommuns planläggningsprogram. Vid behov kan planstommar och/eller referensplaner utarbetas för att styra utvecklingen av detaljplaneringen. Där marken huvudsakligen är i privat ägo tillämpas partnerskapsplanering i enlighet med kommunens praxis. Över Gumbostrands bycentrum har utkastat et utkast till referensplan som refereras ovan.

I ett tidigt skede aktualiseras ett planläggningsprojekt gällande Gumbovägen som bör initieras av kommunen. Anläggandet av en gång- och cykelväg som förbättrar trafiksäkerheten torde förutsätta att en detaljplan uppgörs. I vilken utsträckning områdena längs Gumbovägen i dess nuvarande eller omlagda sträckning samt trafikarrangemangen i Gumbostrandens centrum ska ingå i planområdet avgörs separat. I detta sammanhang kan en planstomme vara ett ändamålsenligt verktyg.

En viktig faktor som påverkar genomförandet är spårvägsförbindelsen till Majvik och det kollektivtrafikbaserade förbindelsebehovet från Majvik till Söderkulla samt den därtill hörande beteckningen av området för "tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik" i regionplanen för Östersundom. I praktiken innebär detta att det längs Nya Borgåvägen, särskilt på dess södra sida, bör skapas förutsättningar för en intensifiering av markanvändningen på längre sikt, jämfört med delgeneralplanens riktår. Detta skulle kunna innebära en beteckning av typ reservområde; lösningarna kommer att preciseras när utkastet till delgeneralplan utvecklas vidare.

Liikenne

Tarvittavat tieliikennejärjestelyt toteutetaan vaiheittain:

- Gumbontien parannus erityisesti jalankulun ja pyöräilyn sekä liikenneturvallisuuden kannalta Uudelta Porvoontieltä Gumbostrandin kyläkeskukseen asti; pohjoispään mahdollinen uusi linjaus.
- Katujärjestelyt Gumbostrandin kyläkeskuksessa ml. Konst & Form -alueella.
- Yksityistiejärjestelyt Vainudden–Hitån alueelle ja edelleen Söderkullaan.
- Liikenneyhteyksien parantaminen Gumbostrandin ja Majvikin välillä.
- Västerskogin alueen sisäiset liikennejärjestelyt ml. mahdolliset yhteydet länteen ja pohjoiseen.
- Uuden Porvoontien mahdolliseen joukkoliikennekäytävän ja kehittämisalueeseen liittyvät järjestelyt.

Edellä mainitut liikennejärjestelyt eivät ole välttämättä aikajärjestyksessä, ja ne toteutetaan pääosin tulevan asemakaavoituksen yhteydessä. Pitkällä tähtäimellä on ollut esillä myös Sipoonlahden ylittävä siltayhteys Eriksnäs puolelle; mikäli sellainen ajankohtaistuu, se edellyttää ajo- ja/tai kevyen liikenteen yhteyksien järjestämistä myös kaava-alueen läpi.

Palvelut

Julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat jatkossakin toisaalta Västerskogiin, uuden Porvoontien varrelle, ja toisaalta Gumbostrandiin. Kummassakin paikassa ne palvelevat myös ulkopuolisia käyttäjiä parantaen näin niiden toimintaedellytyksiä vetovoima- ja synergiatekijöiden ansiosta. Merkittäviä uusia julkisia palveluja ei liene tulossa, vaan vahvistuvan väestöpohjan odotetaan tukevan niiden ylläpitoa.

Kaavassa on kuitenkin varattu nykyisten julkisten ja yhteisöllisten palvelujen korttelialueiden lisäksi keskeiselle paikalle Gumbotien varteen osoitettu laajahko Y-kortteli, jota saatetaan tarvita esimerkiksi koulukeskukselle, jos Uuden Porvoontien varrella olevaa maankäytön kehittämiskäytävää toteutetaan. Kaupalliset palvelut sijoitetaan tällöin A-1-alueelle.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisiä verkostoja täydennetään asemakaavoituksen myötä.

Trafik

De nödvändiga vägtransportarrangemangen kommer att genomföras i faser:

- Förbättring av Gumbovägen, särskilt för gång- och cykeltrafik och trafiksäkerhet, från Nya Borgåvägen till Gumbostrands centrum; eventuell med en ny sträckning i den norra ändan.
- Utbyggnad av gatunätet i Gumbostrands centrum, inklusive Konst & Form-området.
- Förbättring av enskilda vägar i området Vainudden–Hitå och vidare till Söderkulla.
- Förbättrade trafikförbindelserna mellan Gumbostrand och Majvik.
- Transportarrangemang inom Västerskogsområdet, inklusive eventuella förbindelser västerut och norrut.
- Trafikregleringar i samband med en eventuell kollektivtrafikkorridor jämte utvecklingsområde längs Nya Borgåvägen.

Ovanstående trafiklösningar sker inte nödvändigtvis i kronologisk ordning och kommer huvudsakligen att genomföras i samband med framtida detaljplanering. På lång sikt har man även kastat fram tanken på en bro över Sibboviken till Eriksnäs; om en sådan bro skulle byggas skulle det även kräva att kör- och/eller gång- och cykeltrafikförbindelser byggs genom planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service kommer även fortsättningsvis att finnas i Västerskog, längs den nya Borgåvägen, och i Gumbostrand. På båda platserna kommer de även att betjäna externa användare, vilket förbättrar deras verksamhetsförutsättningar genom attraktivitets och synergifaktorer. Inga större nya offentliga tjänster kommer sannolikt att tillkomma, men en starkare befolkningsbas förväntas stödja deras underhåll.

I planen har dock utöver kvartersområden för befintliga offentliga och samhällseliga tjänster reserverats ett större Y-kvarter, centralt invid Gumbovägen, vilket kan behövas t.ex. för skolcentrum, ifall markanvändningens utvecklingskorridor längs Nya Borgåvägen byggs ut. Kommersiell service kan då lokaliseras till A-1 -området.

Teknisk service

I takt med detaljplanläggningen kommer de kommunal-tekniska ledningsnäten att kompletteras.

Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Miika Norppa, yleiskaavoittaja

puh. 040 191 4521 miika.norppa@sipoo.fi

Postiosoite: Sipoon kunta,

Kehitys- ja kaavoituskeskus,

PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Artturi, Pohjoinen koulutie 1 C, Sipoo
(Nikkilä)

Arkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius, arkkitehti SAFA, YKS-576

puh. 050 5965 421, 09 6844 5123

staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Panu Söderström, FM, arkkitehti SAFA, YKS-677

panu.soderstrom@a-konsultit.fi

Kontaktuppgifter

Närmare information om delgeneralplanarbetet ges av:

Sipoon kunta

Miika Norppa, generalplanläggare

tel. 040 191 4521 miika.norppa@sipoo.fi

Postadress: Sibbo kommun,

Utvecklings och planläggningscentralen,

PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress: Artturi, Norra skolvägen 1 C, Sibbo
(Nickby)

Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Staffan Lodenius, arkitekt SAFA, YKS-576

puh. 050 5965 421, 09 6844 5123

staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Panu Söderström, FM, arkitekt SAFA, YKS-677

panu.soderstrom@a-konsultit.fi

Lähdeluettelo

Källförteckning

- Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö 1992.
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella. YS-Konsultit Oy. 2002.
- Gumbostrand / Västerskog / Rakennusperintöselvitys. Livady 2019.
- Gumbostrand-Västerskog-Hitå: Luontoselvityksen täydennys. Envibio Oy 2020.
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015. HSL. 2015.
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma HLJ 2011. HSL. 2012.
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely HLJ 2011. HSL. 2012.
- Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025. Ilmailulaitos Finavia, 2008.
- Itäisen Uudenmaan luontokohteiden maakunnallisen arvion määrittely LAKU-kriteerein Uusimaa-kaavaa varten. Faunatica. 2018.
- Joukkoliikenteen matka-aika saavutettavuuskarttojen päivitys, tekninen muistio. HSL. 2015.
- Kaupun palveluverkkoselvitys 2025. FCG Oy. 2010.
- Kymmenien kylien Sipoo. Tiotals byar i Sibbo. Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus, 6.12.2013.
- Luontoselvitys Sipoo Gumbostrand. Ympäristötutkimus Yrjölä 2018.
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matka-aikasaavutettavuus, SAVU&MASA. 2014.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Suhonen V.-P. 2007.
- Sipoon joukkoliikenteen järjestämistapaselvitys, palvelutason määrittäminen ja linjastosuunnitelma. HSL. 2013.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama, Ympäristötoimisto Oy. 2006.
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. Golder Associates Oy. 2009.
- Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015.
- Sipoon kunta: KuntaMETSO. METSO-kohteiden inventointi 2011. Luontotieto Keiron Oy. 2011.
- Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy, Batcon Group. 2006.
- Sipoon liikenneturvallisuuksuunnitelma. Uudenmaan ELY. 2012.
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Koivisto S. 2007.
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategialuonnos. Sipoon kunta. 2011.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, Strafica Oy. 2008.
- Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit. 2025 (tulossa).
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy. 2006.
- Tieliikenteen meluselvitys. WSP Finland. 2018.
- Väestöennuste kunnittain 2012–2040. Suomen virallinen tilasto. Tilastokeskus. 2013.
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Sipoon kunta, Pöyry. 2014.



A·KONSULTIT | arkkitehtitoimisto