

G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planeringsprinciper

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 21

548/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö/planeringschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Alkuperäisten, vuonna 2018 hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden ja Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti Gumbostrandin ja Västerskogin kylien osayleiskaavatyössä oli tarkoitus tutkia ja uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus.

Mitoitusjärjestelmän pohjalta tavoitteena oli laatia MRL §44 mukainen osayleiskaava, jonka pohjalta alueen rakentamista voidaan ohjata. Alueen asemakaavoittamiseen varautuminen ei sisällynyt suunnitteluperiaatteisiin.

Viranomaisneuvottelussa 28.8.2018 Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että asemakaavakynnys ylittyy koko suunnittelualueella. MRL §44 mukaista yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena alueella, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. ELY:n näkemyksen mukaan alueelle ei voida myöntää edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja, sillä MRL §137 mukaiset edellytykset eivät täyty. Alueen liikenneverkko katsotaan riittämättömäksi, ja liikenneturvallisuus on heikkoa.

20. –21.3.2019 Gumbostrandissa järjestettiin kaavaklinikka, jossa alueen asukkaille esiteltiin neljä alustavaa osayleiskaavan rakennemallia ja niihin liittyvä selostus. Rakennemalleja oli mahdollista kommentoida myös verkossa 3.5.2019 saakka. Kyläyhdistys teki myös oman ehdotuksensa rakennemalliksi. Saatua palautetta hyödynnettiin rakennemalliehdotuksen laatimisessa ja sitä esiteltiin myös kyläyhdistykselle 13.6.

Rakennemallien kooste palautettiin 10.6.2019 maankäyttöjaostosta jatkovalmisteluun. Tähän kerättiin kommentteja 31.8.2019 asti.

Kunnanhallitus päätti 17.12.2019 Gumbostrand-Västerskogin päivitetystä suunnittelutavoitteista. Tavoitteiden päivittämisen tarve liittyi yllä mainittuun viranomaisneuvotteluissa ilmenneeseen asemakaavoitustarpeeseen. Alkuperäisissä suunnitteluperiaatteissa ollut, Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitetty edullisuusvyöhykepohjainen mitoitusmenetelmä ei viranomaisneuvotteluissa osoittautunut riittäväksi suunnittelun tasoksi.

Kaavahankkeeseen liitettiin 2.4.2020 kuulutuksen myötä alkuperäisen rajauksen itäpuolinen Hitån alue, joka on aiemmin ollut osa Sibbesborgin osayleiskaava-alueita. Alueella on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, joita on kartoitettu teetetyissä luonto- ja maisemaselvityksissä (Livady 2019, Envibio 2020).

Korkein hallinto-oikeus päätti 10.5.2021 pitää voimassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumota Östersundom-toimikunnan yhteinen yleiskaava, joka rajautui suunnittelualueen länsirajaan. Östersundomin maakuntakaava jäi kuitenkin voimaan, ja vaikuttaa osaltaan myös Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava-alueen ratkaisuihin.

Kaavahanke on ollut Östersundomin yleiskaavan kaaduttua (2021) käytännössä pysähdyksissä. Kaavatyön uudelleenkäynnistys muuttuneessa tilanteessa edellyttää suunnitteluperiaatteiden päivitystä. Kaavahanke kytkeytyy myös koko kunnan yleiskaavan käynnissä olevaan päivitystyöhön.

Kaavatyön uudelleenkäynnistystä ovat pohjustaneet tapaamiset kyläyhteisön edustajien kanssa syksyn 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana.

Kaavoitusprosessin vaihe

Nyt päätettävänä oleva asia, osayleiskaavan päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen edeltää osayleiskaavaluonnoksen laadintaa.

Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys

- Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentaminen ja liikenneratkaisut vaativat asemakaavatasoista suunnittelua. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen esimerkiksi MRL 44 §:n mukaisesti ei ole käytännössä mahdollista Gumbostrandin–Västerskogin alueilla. Esitetään, että osayleiskaavatyössä osoitetaan asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista ja elinvoimaa sekä alueen liikenneturvallisuutta voidaan edistää.
- Maakuntakaava rajoittaa asutusrakenteen laajentamista. Asuinalueiden rajautumisessa on huomioitava, että suurin osa osayleiskaava-alueesta sijoittuu maakuntakaavan ”valkoisille alueille”, joita koskee erillinen suunnittelumääräys. Taajamarakenteen laajennukset maakuntakaavan valkoisella alueella voidaan tulkita maakuntakaavan vastaisiksi. Maakuntakaava edellyttää myös Uuden Porvoontien ympäristössä alueen toteutuksen kytkemistä uuden raideliikenneyhteyden toteutukseen, mikä ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. Suhdetta maakuntakaavaan on tarpeen tulkita yhteistyössä viranomaisten kanssa.
- Asemakaavoitettavien alueiden kokonaislaajuus pyritään pitämään kunnan kaavoitusresurssit ja kaavatalous huomioiden maltillisena. Alueen kasvu suunnataan Uuden Porvoontien, Gumbontien ja Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön. Kaava-alueella huomioidaan myös viereisen Majvikin alueen kehittyminen tulevaisuudessa osana itäisen Helsingin ja Söderkullan välistä kehityskäytävää.
- Alueiden asemakaavoitus toteutetaan vaiheittain, ja sen tarkemmasta ajoituksesta linjataan tulevien kaavoitusohjelmien yhteydessä. Gumbostrandin kyläkeskusta ja Gumbontien liikennekäytävää käsitellään suunnittelussa ensimmäisen vaiheen kehityskohteina. Kyläkeskuksesta valmistellaan kaavarunkotasoinen viitesuunnitelma osana osayleiskaavatyötä.
- Suunnittelualueen itäosia kehitetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on luontoselvitysten pohjalta huomattavia ympäristöarvoja. Gumbostrandin kyläkeskuksen itäpuolelle sijoittuvat Eiron, Vainuddenin, Hitän ja Norrskogenin alueet ympäristöineen ovat alueita, joiden asemakaavoitusta ei tavoitella laadittavan osayleiskaavan pohjalta. 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 maankäytösopimuksia.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että edellä listatut päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään osayleiskaavaluonnoksen valmistelun lähtökohdiksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper som grund för beredningen av utkastet till delgeneralplanen.

Esittelijän muutettu ehdotus

Asia jätetään pöydälle ja käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Ärenden bordläggas och behandlas i nästa mötet.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - G27 aiemmat käsittelyt 2018-2019

Liite Bilaga 2 - Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, suunnitteluperiaatteiden päivitys / Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitån, uppdateringen av planeringsprinciperna