

registrering@sibbo.fi

PB 7

04131 SIBBO

**UTLÅTANDE OM DELGENERALPLANEUTKASTET G 27 FÖR GUMBOSTRAND-
VÄSTERSKOGEN**

Avgivare: Byföreningen/Kyläyhdistys Gumbostrand-
Västerskogen

Datum: 15.8.2025

1

Byföreningen ställning och deltagande i planläggningen

Byföreningen Gumbostrands-Västerskogen rf (nedan Byföreningen), som representerar områdets invånare, har fått delta i uppgörandet av delgeneralplanen för Gumbostrand.Västerskogen G 27, vilket byföreningen uppskattar. Byföreningen har å sin sida informerat byborna och områdets väglag om planeringen och dess framskridande samt informerat planläggarna och Sibbo kommuns tjänstemän och beslutsfattare om bybornas tankar, synpunkter och önskemål. Tyvärr kan byföreningen konstatera, att många av de principiellt viktiga målsättningar som vi fört fram, tyvärr inte har kunnat beaktats i det nu föreliggande delgeneralplanutkastet. Byföreningen har nu också kunnat konstatera, att det verkar som om utomstående myndigheters synpunkter skulle väga tyngre än områdets invånares och kommunens beslutsfattares synpunkter på och åsikter om hur områdets planläggning och kommande utveckling skall genomföras. Byföreningen har hittills litat på att kommunens "planeringsmonopol" är det avgörande för hur kommunens områden utvecklas och planläggs och hoppas på att denna lagstadgade principiellt viktiga makt- och ansvarsfördelning i fortsättningen också skall gälla och tillämpas i Sibbo kommun.

2

Allmänna synpunkter på delgeneralplaneutkastet

På området gäller generalplanen för Sibbo 2025, som godkännts 15.12.2008 och vunnit laga kraft den 25.1.2012 och delgeneralplanen för skärgården och kusten som vunnit laga kraft den 20.2.2014. Etappplansplanen 2 för Östersundomområdet som vunnit laga kraft den 10.5.2021 gäller som övergripande plan för området, vid ändring av de gällande generalplanerna.

2.1

Dimensionering

Generalplaneutkastets dimensionering har angetts för två tidsfaser dvs för åren 2025-2040 och för perioden 2041-2055.

Områdets invånarantal skall öka med +1700 invånare från 925 till **2 625** fram till år 2040 dvs. med 284 % eller ca. 20 % per år och fram till år 2055 med ytterligare + 2480 invånare till **5 150** invånare. De huvudsakliga tillväxtområdena skall bli Gumbostrand och området kring Nya Borgåvägen, vilka då blir täta stadslika bostadsområden.

Resten av områdena föreslås bli detaljplanerade huvudsakligen först efter år 2040, vilket medför en allvarlig risk för att inget byggande får ske på andra områden förrän efter 2040 med undantag för smärre enskilda renoveringar och mindre tillbyggnader, dvs stagnation och inget kommer att kunna hända på 15-20 år på en stor del av områdena.

Största delen av området skall detaljplaneras, dock så att Gumbostrand och området kring Västerskogen butiksområdet detaljplaneras i första skedet dvs, ca 2025 - 2040. Området västerut längs nya Borgåvägen fram till Majvik har avsatts som till kollektivtrafikkorridoren kopplat bostadsområde (A-1) med blandad användning, som skall detaljplanläggas huvudsakligen först efter år 2040. Samma gäller Gumbostrand bycentrum (A-2), som skall planläggas senast i andra skedet dvs. efter år 2040. Detta innebär i praktiken att byggnadsförbud för nya bostadstomter inträder på dessa området för 15-30 år framöver. Detta

kan områdets invånare under inga omständigheter godkänna.

Byföreningen har framfört, att områdets planering och byggande huvudsakligen skall basera sig på en delgeneralplan med angiven fastighetsvis dimensionering och endast så små områden som möjligt skall detaljplaneras. Detta medför då inte genomförandeskyldigheter eller några större kostnader för vägar, parker eller annan infrastruktur för kommunen eftersom va-stomnätet redan huvudsakligen finns byggt inom området.

Byföreningen har också i flera utlåtanden och möten med planläggarna och Sibbo kommuns tjänstemän, framfört att området skall utvecklas organiskt i jämn takt och med bevarande av den befintliga bosättnings- och fastighetsstrukturen i enlighet med kommunens långsiktiga tillväxtmål för byarna och glesbygden, vilket skulle vara ca 6-7 nya byggnadsplatser/år dvs 100 byggnadsplatser eller ca. 300 nya invånare fram till 2040 och lika mycket till på följande 10-års period dvs. 600 nya invånare fram till år 2050. Eftersom landskapsplanens område för tätortsfunktioner, som stöder sig på spårtrafik längs nya Borgåvägen, antagligen delvis måste kunna förverkligas någon gång efter år 2040, så måste troligtvis befolkningstalet av denna orsak höjas lite mera efter 2040 än vad som byföreningen tidigare har framfört.

2.2

Områdets trafiknät

Gumbovägen utgör stommen i områdets vägnät och skall uträtas och förbättras genom en ny lättrafikled längs vägen. Detta är helt i enlighet med Byföreningens åsikter. Byföreningen har redan år 2022 låtit uppgöra en projektplan för en lättrafikled längs Gumbovägen, som också delgetts planläggarna och Sibbo kommun. I delgeneralplanen har tyvärr den redan planerade nya Vainuddsvägen från Gumbovägen österut inte anvisats, utan endast en kortare sträckning strax norr om Gumbo bycentrum

och ner till nuvarande Vainuddsvägen. Från den planerade anslutningen till Gumbovägen har en ny förbindelse anvisats västerut mot Majvik. Denna förbindelse fanns redan med i strukturmodellerna från 2018 och väckte en stor uppståndelse och ett kompakt motstånd bland områdets invånare. Att nuvarande Vainuddsvägen görs till sk. "gårdsgata" endast för tomt- och servicetrafik och lätttrafik är helt riktigt.

Stomvägnätet borde däremot utvecklas så att Nya Vainuddsvägen förverkligas enligt den vägplan som Ramboll Oy uppgjorde i samarbete med Sibbo kommun och byföreningen redan år 2019. Områdets markägare längs vägsträckningen och Sibbo kommun hade redan överenskommit om finansieringen och byggandet av vägen som enskild väg och vägförrättningen blev anhängiggjord, men uppsköts i väntan på detaljplaneringen av och ELY:s beslut om anslutningen till Gumbovägen. Den nya anvisade förbindelsen västerut mot Majvik är helt obehövlig och särskilt när Gumbostrand-områdets dimensionering justeras betydligt neråt såsom byföreningen redan tidigare framfört.

En utvidgning av arbetsplatsområdet (TP/A) österut söder om motorvägen, såsom vi framför under punkt 2.3, förutsätter en ny led längs motorvägen som kunde dras ända fram till Hitåvägen. En skogsbilväg håller just på att byggas från motorvägen söderut mot den planerade nya Vainuddsvägen. Nya Vainuddsvägen kan förbindas med den väg som vi nu bygger norrifrån från motorvägens södra sida och sålunda bildas en ringväg på området, som också förbättrar brand- och räddningsverksamheten, områdets logistik samt underlättar väg- och annat underhåll.

Reserveringen för en lätttrafikled med bro över Sibboviken, är en helt orealistisk tanke, som skulle bryta förbindelserna för segelbåtar uppåt i Sibboviken. Dessutom skulle bron bli ofantligt dyr att bygga för Sibbo kommun, som nog hellre borde satsa medel på utbyggande av lätttrafikleden längs Gumbovägen och många viktigare

förbindelsevägar. Reserveringen för förbindelsebehovet över Sibboviken skall således strykas ur planeutkastet.

2.3

Jämlik utvecklig av hela planeområdet och ett jämnt bemötande av markägarna

G 27 delgeneralplaneområdets östra del, från Mörträsk och Gumbo Konst & Form österut (ca. 500 ha) har huvudsakligen anvisats som M-, MY, VL-områden närmast utan anvisad byggrätt. Strandområdena är anvisade oändrade helt såsom i den fastställda delgeneralplanen för kusten och skärgården. På hela detta ca. 500 ha stora område, som utgör ca. 40 % av hela delgeneralplaneområdet har anvisats endast 39 obebyggda byggnadsplatser, av vilka 20 redan från tidigare finns i den 20.2.2014 laga kraft vunna fastställda delgeneralplanen för skärgårds- och kustområdet. Således har i delgeneralplaneutkastet anvisats endast 20 nya byggplatser på planeområdets östra del, trots att G 27 planens teoretiska totaldimensionering är minst + 3000 invånare, vilket motsvarar ca. 1000 nya bostäder (byggplatser) på hela planeområdet. Inga andra områden för samhällsbyggande (handel-, logistik-, industri- eller turist- och rekreationsfunktioner) har anvisats på delgeneralplaneområdets östra del, trots att områdets fastighetsstruktur och terrängförhållanden gör att detta område rätt enkelt och utan större svårigheter kan utvecklas och förverkligas för bebyggelse, arbetsplatser, turist- och rekreations- samt andra samhällsfunktioner. Detta försätter områdets markägare i en ojämlig situation, vilket inte uppfyller lagens krav. Samma gäller markägarna och invånarna inom det streckade A-1 området, vilket i praktiken försätts i byggförbud för minst 20 år framåt.

I utkastet till delgeneralplan har området längs motorvägen från Mörträsk västerut avsatts som arbetsplatsområde (TP/A), vilket i sig är helt riktigt och det är motiverat att utvidga denna områdesreservering österut fram till det lilla

befintliga bostadsområdet vid Hitåvägen. Detta område kan inte utnyttjas för vare sig rekreation eller bosättning på grund av motorvägens breda bullerzon. Området söder om motorvägen har numera fått en vägförbindelse västerut till motorvägsanslutningen och vägen byggs också söderut och kunde senare anslutas till den planerade nya Vainuddsvägen och till Hitåvägen både längs motorvägen och längre söderut. Byföreningen anser att området söder om motorvägen anvisas som ett arbetsplatsområde (TP/A) närmast för handel- och logistikfunktioner.

Bebyggelse borde också i viss mån planeras längs den redan planerade nya Vainuddsvägen, så att vägen och kommunaltekniken kan byggas ekonomiskt lönsamt i samarbete med kommunen och områdets markägare. Likaså borde hela Hitåområdet utvecklas mera både för bebyggelse, turist- och andra verksamheter.

Nuvarande hamn- och bryggområdet inne i Gumboviken, är redan fullt utbyggt och hamnverksamheterna med tillhörande skärgårdsservicecentrum borde utvecklas västerut från den nuvarande förbindelsebryggan. Samtidigt borde också placeringen av parkeringsplatserna inom hela området utredas.

3

Andra synpunkter på delgeneralplaneringen och utvecklingen av området

3.1

Genomförande av detaljplaner, marköverlåtelser, utvecklingsavgifter och skatter

Ett stort problem för områdets detaljplanläggning är det att Sibbo kommun inte äger mark i någon större utsträckning inom delgeneralplaneområdet, som kunde detaljplanläggas, varför kommunen måste försöka köpa eller exproprieras mark eller försöka ingå planläggnings- och markanvändningsavtal med områdets markägare, vilket inte är särskilt enkelt med tanke på områdets splittrade fastighetsstruktur.

Detaljplaneringen medför också krav på att markägarna till kommunen överlåter eller som utvecklingsavgifter ersätter, förutom gatuområden också hälften av den nya byggrätt som överstiger 500 v-m2. Fastighetsskatten på obebyggda tomter tredubblas dessutom efter det att detaljplanen fastställts. Detta medför att många måste sälja sina tomter och detta leder till en för snabb bebyggelseutveckling och en hel del andra problem för bygemenskapen och närsamhället. Avsikten med dessa lagstadganden är naturligtvis att få en snabb och för kommunen ekonomisk utbyggnad av områdena.

Av ovannämnda orsaker har byföreningen hela tiden framfört, att områdets planering huvudsakligen skall basera sig på en delgeneralplan med fastighetsvis dimensionering och som kan användas som grund och motivering för beviljandet av bygglov eller planeringsbehovsbeslut.

3.2

Planeutkastets bestämmelser och beteckningar

Såsom ovan under punkt 2.3 framförts har endast 39 instruktiva byggnadsplatser anvisats på hela planeområdet. Av dessa har 18 fastställts i den i kraft varande delgeneralplanen för kusten och skärgården, 6 på AO/RA områden och 11 på M-1 områden. Därtill har i delgeneralplanen på M-2 områdena anvisats 21 instruktiva byggplatser. I planbestämmelserna finns inga dimensioneringsgrunder anvisade för dessa fastigheter. På basen av vilken lagparagraf och med vilka motiveringar bygglov skall kunna beviljas av byggnads- och miljöutskottet för dessa eventuella tomter förblir oklart.

På området har anvisats 358 ha rätt enhetliga jord- och skogsbruksdominerade områden, vilka har särskilda naturvärden (MY). På dessa områden får enligt planbestämmelserna inte bildas nya byggnadsplatser. Detta är en sk. III-gradens planbestämmelse, vilken kan leda till

inlösningsskyldighet för kommunen för förlorad byggnadsrätt.

I planbestämmelserna för A-3, A-4/res och AM finns inga klara bestämmelser om byggande och byggnadsrätt utan detaljplan före detaljplan uppgjorts och godkänts för området, trots att bestämmelsen säger att till bymiljön anpassad nybyggnation skall kunna tillåtas. Eventuella bygglovsansökningar kan beviljas eller förkastas rätt godtyckligt.

Byföreningen anser, att planbestämmelserna inte som helhet är tillräckligt klara och entydiga för att uppfylla stadgandena i lagen om områdesanvändning (alueidenkäyttölaki)

4

Den fortsatta planeringen av Gumbostrand-Västerskogen-Hitå

Det nu föreliggande utkastet till delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskogen-Hitå avviker markant från de målsättningar som byföreningen uppställt och framfört under planeringens gång. Inverkan av ändringen av bygglagen på beviljandet av bygglov och beslut om förutsättningar för placeringen på områden i behov av planering (suunnittelutarvealueella) inom generalplaneområdet har inte utretts eller redovisats i planbeskrivningen. Ändringen av lagen om områdesanvändning (alueidenkäyttölaki) är på utlåtande och utlåtandetiden utgår den 11.7.2025. Målet är att regeringen avger sin proposition till riksdagen ännu under hösten 2025. Också lagarna och stadgandena om genomförande av planer och underhåll av gator är under revidering och regeringens proposition skall avges under år 2026.

På grund av att planeutkastets målsättningar så markant avviker ifrån vad byföreningen framfört och ser som ytterst väsentligt för byns framtida utveckling samtidigt som dessa nu förestående rätt väsentliga ändringar i lagstiftningen kommer att påverka planeringen och dess genomförande, så är

det inte motiverat att fortsätta beredningen av delgeneralplanen G 27 innan målsättningarna reviderats och de förestående lagrevideringarnas innehåll och inverkan har utretts.

Sibbo den 11.8.2025

Mikael Therman, ordförande

Kontaktuppgifter: Gumbostrand-Västerskog
kyläyhdistys ry
Byföreningen i Gumbostrand-
Västerskogen rf
Gumbovägen 222
01150 SÖDERKULLA
mikael.therman@gumbostrand.fi