

Hei,

kiitos mielipiteistänne G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavaluonnokseen. Palautetta tuli runsaasti, kaikkiaan 97 asukasmielipidettä ja 15 viranomaisten ja yhdistysten jättämää lausuntoa. Palautteen paljous on ymmärrettävää, sillä alueen maaomistusolojen vuoksi lähes kaikki mitä osayleiskaavakartalle on osoitettu, sijoittuu yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille. Tätä ei myöskään luonnollisesti voida kokonaan välttää, mikäli suunnittelua halutaan jatkaa.

Olemme lukeneet kaikki palautteet läpi ja tehneet niistä muistiinpanot, mutta tarkempi analysointi vie aikaa. Esittelemme palautetta ja mahdollisia muutosehdotuksia päättäjille alkuvuodesta 2026 ja sen jälkeen selviää, miten kaavaprosessia jatketaan. Varsinaisia vastineita mielipiteisiin ei ennen tätä ole järkevää laatia. Kaavan laatii kunnan palkkaama konsultti kunnan ohjeistuksessa, ja kaavan jatkaminen edellyttää myös konsulttityön kilpailuttamista sekä uuden konsultin valintaa. Alla kuitenkin hieman koontia palautteesta ja alustavia ajatuksia jatkokehittämisestä, yleisellä tasolla.

Asukaspalautetta saatiin erityisesti osayleiskaavakartalla esitettyihin uusiin tievarauksiin ja niiden linjauksiin liittyen. Kaavakartalla esitetyt tielinjaukset on tarkoitettu suuntaa antaviksi, tarkemmassa suunnittelussa tarkentuviksi. Uusien tieyhteyksien määrän ja linjausten tarkastelu on kuitenkin osayleiskaavan jatkovalmistelussa paikallaan. Kaikkia pieniä uusia teitä ei välttämättä myöskään ole tarpeellista esittää osayleiskaavakartalla, vaan niiden tarve ja sijainti voidaan ratkaista asemakaavavaiheessa. On kuitenkin huomioitava, että uusia tievarauksia koskeva palaute ei kuitenkaan ollut yksinomaan kielteistä, vaan alueen tieyhteyksien parantaminen sai myös kannatusta ja niiden tarve tunnistettiin. Eniten kritiikkiä kohtasi Gumbostrandin kyläkeskuksen ja Majvikin välinen uusi tieyhteys, jonka tarvetta tarkastelemme uudelleen.

Saimme runsaasti palautetta myös esitetyn rakentamisen ja uusien asukkaiden määrään liittyen. Rakentamisen koettiin kasvattavan liikennettä ja vaikuttavan negatiivisesti esimerkiksi alueen luontoon, alueelle luonteenomaisiin kylä- ja kalliomaisemiin sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Osayleiskaavan määrälliset tavoitteet ovat kytköksissä kaavatalouteen: Gumbontien parantamiskustannuksiin ja uusien teiden rakentamiskustannuksiin. Yksinomaan Gumbontien parannus on kunnan vuotuisen investointibudjettiin suhteutettuna erittäin huomattava hanke. Maanomistuksen ollessa yksityistä kunta ei myöskään saa investointikustannusten vastineeksi merkittävää tuloa – toisin kuin esimerkiksi kuntakeskuksissa, joissa kunnalla on laajahko maanomistus. On tarpeellista tutkia uusien teiden lukumäärän vähentämisen vaikutuksia kaavatalouteen ja sitä kautta tavoiteltuun rakentamis- ja asukasmäärään. Lisäksi asemakaavavaiheessa voidaan rakentamisen sijoittelun ja rakentamistavan kautta pyrkiä välttämään negatiivisina pidettyjä vaikutuksia. Asukaspalautteessa ehdotettiin myös, että osa esitetystä uudesta rakentamisesta voitaisiin sijoittaa kuntakeskuksiin.

Gumbontien parantaminen sai asukaspalautteessa laajaa kannatusta, ja se onkin perusedellytys siihen kytkeytyvien alueiden kehittämisen kannalta.

Varsin runsaasti toivottiin myös alueen tasaisempaa kehittämistä, erityisesti Hitån suunnalla. Hitån suunnan kehittämiselle asettaa esteitä liikenteellisiltä ominaisuuksiltaan puutteellinen,

yksityisomisteinen tie sekä sen korkeat parantamiskustannukset. Lisäksi yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti on perusteltua keskittää rakentamista jo rakennettujen alueiden yhteyteen. Perusteltu on myös pyrkimys kaava-alueen metsien säilyttämiseksi mahdollisimman yhtenäisinä. Luontoselvityksessä alueella on todettu olevan merkittäviä luontoarvoja. Tätä myös toivottiin asukaspalautteessa: metsien, kallioiden ja luonnon säilyttämistä. Niin kutsuttua Uutta Vainuddintietä sekä kannatettiin että vastustettiin. Tietä ei ole osayleiskaavassa esitetty, koska se on kustannuksiltaan kallis. Lisäksi tie sekä sen varrelle ehdotettu rakentaminen ovat vaikutuksiltaan kaava-alueen yhdyskuntarakennetta hajauttavia ja yhtenäisiä metsäalueita pirstovia.

Osayleiskaava-alueen asemakaavoittaminen sai osalta asukkaista kritiikkiä. Toivottiin osayleiskaavapohjaista luvittamista, maaomistaja-aloitteisuutta sekä sukupolviasumisen mahdollistamista. Viranomaistulkinta lainsäädännöstä on, että asemakaavakynnys on alueella ylittynyt. Asemakaavoittamisesta luopuminen katsotaan siten hyvin haastavaksi. Kaavan jatkotyöstössä kuitenkin tutkitaan eri vaihtoehtoja. Joka tapauksessa on syytä tavoitella tilannetta, jossa mahdollisuudet asemakaavoitusta haittaamattomaan kiinteistöjen kehittämiseen säilyvät, eikä ainakaan kohtuuttoman pitkiä rakennuskieltoja aseteta. Alueen asemakaavoittamista ei myöskään yksinomaan vastustettu.

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa esitettyihin rakennuspaikkoihin tehtyihin muutoksiin tuli jonkin verran palautetta, joka käydään läpi. Lisäksi toivottiin uusia rakennuspaikkoja.

Sipoonlahden yli osoitettu yhteysmerkintä kohtasi jonkin verran kritiikkiä. Siltaa ei ole tarvetta esittää jatkossa, mutta mahdollisuutta esimerkiksi automaattilossille selvitetään.

Gumbostrandin kyläkeskukseen sijoittuvan pysäköintialueen säilyttäminen nähtiin veneilyyn liittyen tärkeänä. Tämä on todennäköisesti perusteltua. Mikäli rannan pysäköintialue päätetään säilyttää, on syytä tarkastella uudelleen osayleiskaavassa sen korvaajaksi hahmotellun pysäköintikaistaleen tarpeellisuutta ja mittakaavaa. Asukasmäärän kasvu huomioon ottaen on syytä tutkia myös tarvetta venepaikkojen määrään lisäämiselle ja tämän mahdollisesti edellyttämiä kaavamerkintöjä- ja määräyksiä.

Kaava-alueelle toivottiin asukaspalautteessa myös uimarantaa ja sille etsitään sijaintia joko osayleiskaava- tai asemakaavavaiheessa. Hitän alueelta uimarannalle aiemmin tarkasteltu sijainti on osoittautunut luontoarvojen takia tähän tarkoitukseen soveltumattomaksi.

Palautetta tuli myös esimerkiksi mielipiteen jättäjän kiinteistön alueelle osoitettuihin lähivirkistysalue-, ulkoilureitti-, MY- ja viheryhteys- ja luonnonsuojelualuemerkintöihin liittyen. Ulkoilureitit lienee mahdollista muuttaa ulkoilureittivarauksiksi, joiden tarve ja tarkempi sijainti ratkaistaan asemakaavavaiheessa.

Joukkoliikennettä toivottiin kehitettävän. Joukkoliikenteen vuorovälit kytkeytyvät pitkälti matkustajamääriin, jotka puolestaan ovat riippuvaisia kulkutapajakauman lisäksi asukasmäärästä. Asukasmäärän kasvattaminen parantaa mahdollisuuksia lisätä liikennöitävien vuorojen määrää.

Porvoonväylän varrelle ehdotettu uusi työpaikka-alue sai palautetta sekä puolesta että vastaan. Perusteena työpaikka-alueelle on, että osayleiskaava-alueella ei ole juurikaan

työpaikkoja eikä palveluja. Lisäksi Porvoonväylän varsi soveltuu melun takia huonosti asumiselle. Rakenteellinen meluntorjunta on kallista, ja se on siten vaikeasti perusteltavissa alueella, jossa on vain vähän asukkaita. Toimitilarakentaminen Porvoonväylän varrella voi pienentää meluvyöhykettä ja -haittoja.

Vainuoddintien rauhoittamista läpiajoliikenteeltä toivottiin muutamassa palautteessa. Tätä on osayleiskaavaaluonnoksessa esitetty ja tien rajoitteet huomioiden se on liikenteellisesti perusteltua.

Joitakin kysymyksiä tuli rakennussuojelumerkintöihin liittyen ja ne katsotaan läpi.

Uuden Porvoontien varteen toivottiin liityntäpysäköintialuetta. Tätä on aiheellista jatkotarkastella.

Kaava-aineistoissa havaittiin myös joitakin virheitä ja puutteita, jotka on syytä korjata.

Ystävällisin terveisin – Med vänlig hälsning

Miika Norppa, FT/ FD
Yleiskaavoittaja – Generalplanläggare

Sipoon kunta – Sibbo kommun
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala – Sektorn för samhälle och miljö
Yhdyskuntatalo, Martinkyläntie 94 / Samhällshuset, Mårtensbyvägen 94
PL /PB 7, 04131 Sipoo/Sibbo
+358(0)40 1877401

miika.norppa@sipoo.fi
www.sipoo.fi