

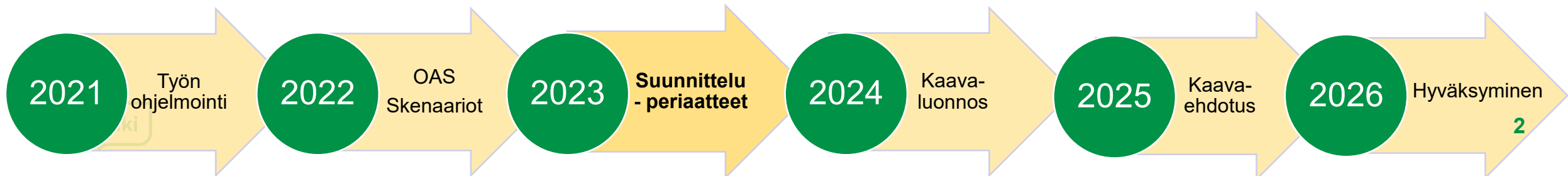
Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet

28.11.2023

Helsinki

Suunnitteluperiaatteiden tarkoitus

- Suunnitteluperiaatteet määrittävät osayleiskaavan laatimisen keskeiset periaatteet.
- Suunnitteluperiaatteissa otetaan kantaa yleispiirteisellä tasolla, minne tulevassa osayleiskaavassa osoitetaan rakentamista, mikä on raideratkaisu ja mitkä alueet säilytetään.
- Suunnitteluperiaatteiden määrittämisen tueksi laadittiin useita erilaisia maankäytöskenaarioita, joista tehtiin selvityksiä, vaikutusarvioinnit ja johtopäätökset. Suunnitteluperiaatteet pohjaavat näiden perusteella tehtyihin valintoihin ja osayleiskaavoituksen tavoitteisiin.
- Osayleiskaavaluonnoksen on tarkoitus valmistua vuonna 2024 ja osayleiskaavaehdotuksen 2025.



Johtopäätökset skenaariovaiheesta

Östersundomin alue suunnitellaan pikaraitiotiehen perustuvana, viherverkoston ja arvokkaimmat luontoalueet huomioivana kokonaisuutena. Uusi rakentaminen sijoittuu ensisijaisesti raideliikenteen varrelle ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ennen kuin alueen raiteen toteuttamisesta tehdään sitovaa päätöstä, edistetään vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista, viher- ja virkistysverkoston kehittämistä sekä työpaikka-alueiden toteutumista.

Keskeiset perustelut ja huomiot:

1. **Kaupungin kasvu** jatkuu pitkällä aikavälillä, alueen kehittämisellä varmistetaan asuntotuotanto ja asuntotuotannon monipuolisuus. Pitkällä aikavälillä alueen sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi, kun seutu täydentyy ja rakentuu ympärillä.
2. **Ainutlaatuinen mahdollisuus** luoda uusi houkutteleva luonnonläheinen kaupunginosa valtakunnan keskuksen läheisyydessä. Jatkosuunnittelun lähtökohtana on luonto- ja ilmastovaikutusten minimointi kaupungin tavoitteiden mukaisesti.
3. **Alue toteutuu vasta pitkällä aikavälillä.** Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Östersundomissa tulee kehittää viher- ja virkistysverkostoa, edistää vakiintuneiden pientaloalueiden täydentämistä sekä mahdollistaa työpaikka-alueiden rakentumista vaiheittain ennen sitovaa raideliikennepäätöstä ja alueen laajempaa rakentamista. Jatkosuunnittelussa arvioidaan mitä tämä välivaihe tarkoittaa asukkaiden ja maanomistajien näkökulmasta ja miten **vaiheittainen kehitys** määritellään osayleiskaavassa.

Alueen visio – luonnonläheinen raideliikenteen pikkukaupunki

Kestävä kehitys lähtökohtana

Ekologinen kestävyys on kivijalka ja reunaehto tulevaisuuden kaupunginosalle sekä sosiaaliselle ja taloudelliselle kestävyydelle.

Tulevaisuuden Östersundom on ilmastoviisas, luonnon ja maiseman arvot huomioiva, raideliikenteen verkostokaupungin viihtyisä ja vetovoimainen osa. Alueella lomittuvat luonnonläheinen ja merellinen ympäristö, kulttuurihistorialliset kerrostumat ja monipuoliset asumisen mahdollisuudet lähipalveluineen.



Suunnitteluperiaatteet 1/6

Luonto, viherrakenne ja virkistys

Luontoarvot ovat keskeinen lähtökohta alueen suunnittelussa

- Luontoarvoiltaan tärkeimmät alueet ja kohteet säilyvät
- Osayleiskaavassa osoitetaan kattava luonnonsuojelualueiden verkosto
- Natura-alueille osoitetaan lajiston ja luontotyyppien turvaamiseksi riittävät suojavyöhykkeet rakentamiseen ja virkistyskäyttöön nähden
- Alueelle suunnitellaan kattava virkistysverkosto, jotta herkimmille luontoalueille ei tule liikaa käyttöpainetta ja kulutusta
- Suunnittelussa turvataan keskeisin ekologinen verkosto ja sen kytkeytyneisyys sekä seudulliset viheryhteydet erityisesti avainlajit (esim. pyy) huomioiden. Ekologista verkostoa vahvistetaan sen katkoskohdissa (vihersillat ja tarvittaessa metsitys).
- Arvokkaiden pienvesien arvot turvataan ja hulevesien hallinta suunnitellaan valuma-alueperustaisesti siten, että ne eivät heikennä pienvesien ekologista tilaa
- Tutkitaan seudullisten virkistysalueiden saavutettavuuden parantamista kestäväillä kulkumuodoilla; Sipoonkorpi, Ultunan leirintäalue
- Kehitetään merellisiä virkistysalueita

Suunnitteluperiaatteet 2/6

Kulttuuriympäristöt ja maisema

Arvokkaat kulttuuriympäristökohteet ja luonnonmaisema ovat alueen identiteetti- ja vetovoimatekijä

- Arvokkaat kulttuuriympäristöt ovat osa uutta kaupunkirakennetta ja niiden ydinalueet ja ominaispiirteet säilyvät
- Arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita pyritään hyödyntämään myös osana virkistysverkostoa
- Vaihteleva, monimuotoinen maisema, jylhät kalliot, merelliset näkymät ja tunnelma ovat alueen vetovoimatekijöitä, joihin kiinnitetään suunnittelussa huomiota

Suunnitteluperiaatteet 3/6

Kestävä alue- ja yhdyskuntarakenne

Alueen joukkoliikennejärjestelmä perustuu pikaraitiotieyhteyteen. Uusi rakentaminen sijoittuu ensisijaisesti raideliikenteen varrelle ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Tavoitteena on ilmastoviisas yhdyskuntarakenne, joka edistää kaupunkirakenteen monimuotoisuutta, toiminnallista monipuolisuutta sekä rakenteen kytkeytyvyyttä ja kompaktiutta. Tavoitteena on, että päivittäiset lähipalvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen tai joukkoliikenteellä.

Asuminen

- Mahdollistetaan alueella monipuolinen asumisen kehittäminen, unohtamatta pientaloja.
- Ennen raideliikennepäätöstä alueen pientaloalueiden täydennysrakentaminen mahdollistaa väkiluvun kasvun noin 4000 – 6000 asukkaalla, myöhemmässä vaiheessa osayleiskaava mahdollistaa alueella noin 35 000 - 45 000 asukasta.

Palvelut

- Palvelut sijoittuvat keskusta-alueille raidevyöhykkeen varteen ja lähikeskittymiin hyvin saavutettaviin paikkoihin.
- Alueen suurin keskus on Sakarinmäessä, toinen keskittymä Östersundomin keskuksessa ja pienempiä pysäkkien ja muiden keskittymien yhteydessä.

Suunnitteluperiaatteet 4/6

Elinkeinoalueet ja tilaa vievät toiminnot

- Mahdollistetaan tilaa vievien toimintojen sijoittuminen alueelle ja vastataan yritystonttikysyntään
- Tutkitaan Norrbergetin työpaikka-alueen sijaintia ja toimintoja suhteessa viheryhteystarpeisiin
- Edistetään kiertotalouteen, hiilineutraaliuteen ja päästöttömään energiantuotantoon liittyvien toimintojen sijoittumista alueelle

Yhdyskuntatekniikka

- Pidetään lähtökohtana alueellisia uusiutuvia energiaratkaisuja
- Huomioidaan maanalaisen jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuus Norrbergetissä maanalaisen yleiskaavan mukaisesti
- Tutkitaan maakuntakaavassa osoitettua kivi- ja maa-aineksen otto- sekä läjitysalueen tarkoituksenmukaista laajuutta

Suunnitteluperiaatteet 5/6

Kestävä liikkuminen ja saavutettavuus

Alueen tuleva joukkoliikennejärjestelmä perustuu Itäkeskukseen kytkeytyvään pikaraitiotiehen

- Pikaraitiotien linjaus kulkee pääosin Uutta Porvoontietä pitkin, jolloin voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa liikennekäytävää yhdyskuntarakenteessa
- Mahdollistetaan pikaraitiotien jatkuminen Sipoon suuntaan
- Tutkitaan raideliikenteen potentiaalia myös Ultunan ja Karhusaaren suuntiin

Tuetaan kestäviä kulkumuotoja

- Edistetään palveluiden ja viheralueiden saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla. Varmistetaan laadukkaat pyöräily-yhteydet alueen sisällä ja ulkopuolelle.
- Suunnitellaan maankäyttö siten, että joukkoliikenteen kulkutapaosuus on mahdollisimman suuri.

Muu liikenteen kehittäminen alueella

- Tutkitaan raskaan liikenteen taukopaikkaa Porvoonväylän varteen suuntaisliittymillä, olevia levähdysalueita hyödyntäen
- Tutkitaan Landbon liittymän muutostarpeet, jotta seudullinen bussiliikenne Helsingin suuntaan olisi mahdollinen

Suunnitteluperiaatteet 6/6



















Vaiheittainen kehitys

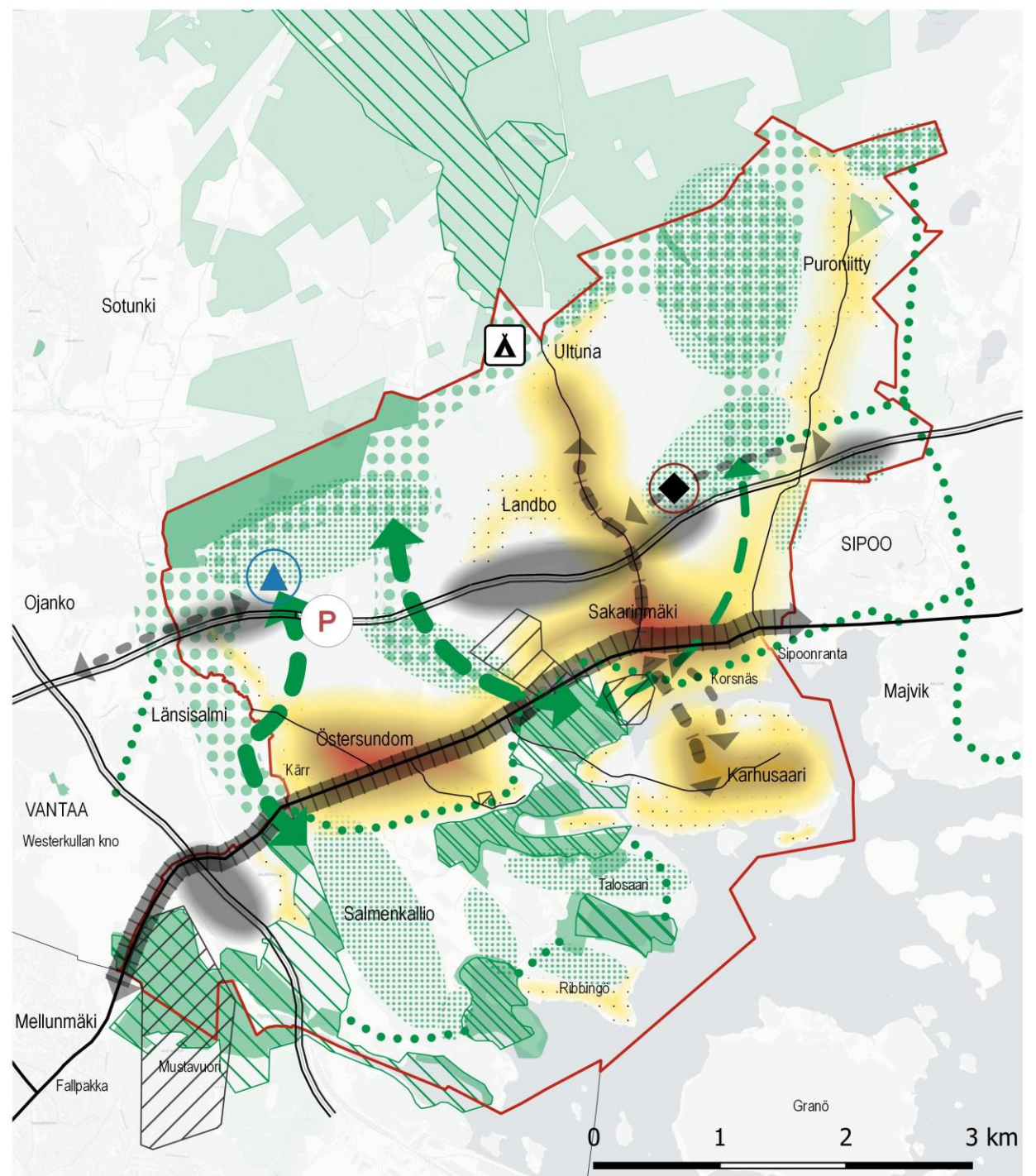
Alueen toteutuminen on osin sidottu raideliikennepäätökseen. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tarkennetaan, mikä on mahdollista ennen raideliikennepäätöstä ja mikä sen jälkeen, esimerkiksi:

- Ennen raideliikennepäätöstä edistetään vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista [asemakaavoitusohjelman](#) mukaisesti. Keskeisimmällä tiiviin rakentamisen vyöhykkeellä suunnitellaan kaavaluonnosvaiheessa tarkemmin intensiivisimmät joukkoliikenteeseen tukeutuvat keskittymät, jonka pohjalta voidaan arvioida täydennysrakentamisen edellytykset keskeisellä vyöhykkeellä ennen raidepäätöstä.
- Viher- ja virkistysverkoston kehittämistä tavoitellaan jo ennen sitovaa raideliikennepäätöstä.
- Raideliikenteeseen perustuvan yhdyskuntarakenteen ulkopuolella olevia työpaikka-alueita voidaan mahdollisesti toteuttaa jo ennen raideliikennepäätöstä.
- Kestäviä kulkumuotoja tuetaan selvittämällä seudullisen bussiliikenteen mahdollisuutta Landbon liittymästä länteen.
- Vastataan seudulliseen tarpeeseen raskaan liikenteen taukopaikasta selvittämällä Porvoonväylän olemassa olevia levähdyspaikkoja ja suuntaisliittymiä hyödyntävää sijaintia.

Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatekartta

Rakentamis- ja suojelualueet eivät ole tarkkarajaisia. Ne esittävät uuden rakentamisen ja uusien suojelualueiden painopisteet alueella. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia uusia rakentamis- ja suojelualueita myös näiden alueiden ulkopuolelle. Jatkosuunnittelussa esitetään alueen viher- ja virkistysverkoston kokonaisuus.

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Keskeisin tiiviin rakentamisen vyöhyke. Ei kuvaa tarkkaa rakentamisalueen rajaa, alueen sisäisiä viheralueita ei ole merkitty. Reunoiltaan alue vaihettuu uuteen asumiseen painottuvaan rakentamiseen. |  | Viheryhteystarve: viheralueista ja pihosta koostuva puustoinen yhteys. |
|  | Uutta asumiseen painottuvaa rakentamista. |  | Östersundomin maakuntakaavan viheryhteystarve |
|  | Vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista. |  | RKY-alueet |
|  | Elinkeinoalueet ja tilaa vievät toiminnot. |  | Pikaraitiotie, linjauksen sijainti on likimääräinen. |
|  | Nykyiset luonnonsuojelualueet. |  | Pikaraitiotie, selvittävä yhteystarve. Jatkosuunnittelussa tutkittavat yhteystarpeet Sipoon, Karhusaaren ja Ultunan suuntiin. |
|  | Natura-alueet |  | Ajoneuvoliikenteen selvittävä yhteystarve |
|  | Sipoonkorven kansallispuisto |  | Raskaan liikenteen taukopaikka. Tutkitaan raskaan liikenteen taukopaikan sijoittamista olevaa levähdyspaikkaa ja suuntaisliittymiä hyödyntäen. |
|  | Alueet, joilla on potentiaalisia luonnonsuojelualueita. Alueet määrittyvät tarkemmin jatkosuunnittelun ja luonnonsuojeluohjelman yhteydessä. |  | Varaus maanalaiselle jätevedenpuhdistamolle. Maanalaisen yleiskaavan varaus jätevedenpuhdistamolle. |
|  | Östersundomin maakuntakaavan virkistysalue |  | Östersundomin maakuntakaavassa osoitettu kivi- ja maa-aineksen käsittely ja loppusijoitusalue. |
|  | Viheryhteystarve |  | Leirintäalue Sipoonkorven kansallispuiston portin alueella. |



Kaupunkistrategian 2021-2025 ”Kasvun paikka” tavoitteisiin vastaaminen

Strategian tavoite	Suunnitteluperiaatteiden vastaavuus
Ilmastonäkökulman huomioiminen	Raideliikenteeseen perustuva yhdyskuntarakenne, alueelliset uusiutuvat tai päästöttömät energiaratkaisut, kiertotalous, luontoalueet hyvin saavutettavissa asuinalueilta, seudullisen virkistysalueen saavutettavuus joukkoliikenteellä, hulevesien hallinta
Luonnon monimuotoisuuden suojeleminen	Arvokkaat luontoalueet säästetään, uudet luonnonsuojelualueet, ekologiset yhteydet
Huolehditaan asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta	Monipuolinen asuminen, pientaloasumisen mahdollisuuksien huomioiminen Helsingissä
Toimiva ja kaunis kaupunki, tasapainoinen kaupunkikehittäminen	Mahdollistaa asukasmäärän ja kaupunkiviihtyvyyden kasvun, uusi kaupunkirakenne sijoittuu ensisijaisesti olemassa olevan rakenteen ympärille, alueen luonnonmaiseman ja kulttuurimaiseman erityispiirteet huomioiden
Uusien asuinalueiden tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa	Uusi kaupunkirakenne sijoittuu ensisijaisesti olemassa olevan rakenteen ympärille ja säästää arvokkaita luontoalueita
Asumistiheyden nousu	Asumistiheys nousee alueella
Sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväkehitys kaavoituksen keinoin	Monipuolinen asuminen, pikaraitiotie taloudellisempi ratkaisu kuin metro, ekologista kestävyttä mm. laajat viheralueet, uudet luonnonsuojelualueet, ekologinen verkosto, luonnonläheinen ja merellinen kaupunginosa, leirintäalue
Helsinki on houkutteleva osaajille ja yrityksille	Monipuolinen asuminen, pientaloasumisen mahdollisuudet, merellinen ja luonnonläheinen kaupunginosa, yritystonttikysyntään vastaaminen, erityisesti tilaa vievät toiminnot

Mitä osayleiskaavan jälkeen?

Arvio etenemisestä

2025-

- Osayleiskaavan hyväksyminen ja voimaantulo
- Asemakaavoitusohjelman mukaista asemakaavoitusta (1.vaihe) ja sen mukaista rakentamista

2035-

- Sitova raideliikennepäätös?
- Kaavarunkojen pohjalta asemakaavoitusta ja mahdollista rakentamista?

2045-2070-luvut?

- Rakentaminen jatkuu

2030-

- Sitova raideliikennepäätös?
- Alueittaisia kaavarunkoja tvs.
- Asemakaavoitusohjelman mukaista asemakaavoitusta (2.vaihe) ja sen mukaista rakentamista

2040-

- Laajamittaisempaa rakentamista
- Raide- ja infrarakentaminen