



28.1.2025

Asia/5

5 Östersundomin osayleiskaavaluonnos (a-asia)

HEL 2021-011485 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684_3

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 28.1.2025 päivätyn Östersundomin osayleiskaavan kaavaluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi.

Päätösasiakirjat ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-011485>

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Osayleiskaavaluonnos koskee koko Östersundomin suurpiiriä sekä sitä osaa Mustavuoren osa-alueesta, joka ei kuulu Helsingin yleiskaavaan 2016.

Osayleiskaava mahdollistaa noin 35 000–45 000 asukkaan kaupunginosan. Työpaikkoja kaava mahdollistaa noin 4 000–6 000.

Osayleiskaavan joukkoliikenne perustuu pikaraitiotiehen Itäkeskuksesta Sipoon rajalle asti. Pikaraitiotie kulkee olemassa olevaa Uuden Porvoontien väylää mukaillen ja uusi yhdyskuntarakenne kytkeytyy uuteen pikaraitiotiehen sekä olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Ratkaisu mahdollistaa luontoalueiden säilymisen mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä.

Osayleiskaavan keskustatoimintojen alueet muodostuvat pikaraitiotien varrelle. Suurimmat keskusta-alueet ovat Sakarinmäki sekä Östersundomin keskusta. Näiden lisäksi pienempiä lähipalvelukeskuksia on Landbossa ja Karhusaaressa. Keskustatoimintojen alueita kehitetään sekoittuneiksi niin toiminnoiltaan kuin rakenteeltaankin. Tavoitteena on, että lähipalvelut ovat saavutettavissa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

Kaava mahdollistaa monipuolisen asuntorakenteen ja asuinalueet muodostuvat keskustan tehokkaammista kerrostalo- ja kaupunkipienta-



28.1.2025

lovaltaisista alueista sekä uusista ja täydentyvistä pientalovaltaisista alueista.

Porvoonväylän ja Kehä III:n varsille on osoitettu alueita työpaikkatoiminnoille. Työpaikka-alueilla vastataan yritystonttikysyntään, erilaisiin työpaikka-, energiahuollon ja muihin tilaa vievien toimintojen tarpeisiin sekä varastointiin.

Alueelle osoitetaan merkittävä määrä uusia luonnonsuojelualueita sekä retkeily-, ulkoilu- ja virkistysalueita, jotka osaltaan vähentävät herkkien luontoalueiden käyttöpainetta. Suunnittelualueen pinta-alasta noin kolmannes on osoitettu luonnonsuojelualueiksi, samoin virkistysalueita on noin kolmannes ja rakentamisalueita noin kolmannes. Suojeltujen luontoalueiden pinta-ala yli kaksinkertaistuu nykyisestä noin 400 hehtaaria lähes 1000 hehtaariin.

Osayleiskaavassa on osoitettu keskeisin ekologinen verkosto sekä seudulliset viheryhteydet. Ekologisten yhteyksien säilymiseen ja vahvistamiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota, ja epäjatkuvuuskohtia vahvistetaan mm. vihersilloilla ja metsitettävällä alueella. Keskeiset ekologiset runkoyhteydet Mustavuoren ja Salmenkallion metsäalueilta Sipoonkorpeen sekä merenlahtien lintuvesien Natura-alueelta Sipoonkorpeen kulkevat pääasiassa nykyisillä metsäisillä alueilla ja nämä on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa mahdollisimman hyvin.

Ennen raideyhteyden toteutumista edistetään vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista, viher- ja virkistysverkoston kehittämistä sekä työpaikka-alueiden toteutumista, jotka eivät ole riippuvaisia raideliikenteestä.

Kaavaluonnosvaiheessa on arvioitu kaavan vaikutuksia mm. liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, ihmisten elinoloihin, meluun, elinkeinoin, palveluverkkoon, luontoon, Natura-alueisiin, maisemaan, ilmastoon ja hulevesiin sekä selvitetty esirakentamisen kustannuksia, kaavataloutta ja alueen mahdollisia energiavaihtoehtoja.

Kaavakartan lisäksi on laadittu luontoteemakartta sekä viher- ja virkistysverkostosuunnitelma, jotka täydentävät kaavamateriaalia, mutta eivät ole oikeusvaikutteisia.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa alueella monipuolisen asuntotarjonnan lisäämisen ja seudullisen yhdyskuntarakenteen täydentymisen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja raideliikenteeseen tukeutuen samalla kun alueen keskeisimmät luontoarvot huomioidaan. Kaavaratkaisu tukee nykyisten pientaloalueiden täydentymistä ja edesauttaa palvelujen säilymistä alueella, kun asukasluvun lasku alueella taittuu. Vastaavasti on tarkoitus



kehittää alueen virkistysverkostoa ja vastata työpaikka-alueiden kysyntään ennen sitovaa raideliikennepäätöstä ja alueen laajempaa rakentamista. Pidemmällä aikavälillä, kun raideliikenteestä on tehty sitova toteuttamispäätös, kaava mahdollistaa raideliikenteeseen perustuvan uuden kaupunginosan, jossa on monipuolisia asuinalueita, omat lähipalvelut ja laajat luonto- ja virkistysalueet. Kaava vastaa osaltaan Helsingin väestönkasvuun pitkällä aikavälillä sekä ratkaisee alueen muut maankäyttötarpeet.

Osayleiskaavaluonnoksesta on laadittu Natura-arviointi, jonka mukaan kaavasta ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueille, kun arviointiraportissa esitetyt lieventämistoimet huomioidaan kaavan jatkosuunnittelussa. Lieventämistoimet koskevat Sipoonkorven ja Salmenkallion välisen ekologisen yhteyden kehittämistä ja sen toimivuuden varmistamista jo ennen Östersundomin keskuksen alueen laajamittaisempaa rakentamista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavoitusta ohjaavat mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Niiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kaavoituksessa. Tavoitteet tähtäävät mm. vähähiiliseen yhdyskuntarakenteeseen, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriperinnön turvaamiseen ja luonnon monimuotoisuuden säilymiseen.

Östersundomin alue liitettiin Helsinkiin 2009. Helsinki, Vantaa ja Sipoo laativat Östersundomin alueelle kuntien yhteistä yleiskaavaa vuosina 2011–2018. Korkein hallinto-oikeus kumosi kaavan hyväksymispäätöksen 10.5.2021. Kumominen perustui erityisesti Natura-verkoston kuuluville alueille kohdistuviin haitallisiin vaikutuksiin. Korkein hallinto-oikeus piti kuitenkin voimassa Östersundomin maakuntakaavan, joka ohjaa alueen yleiskaavoitusta.

Maakuntakaavan keskeisimmät suunnitteluperiaatteet ovat olleet alueen ekologisten yhteyksien turvaaminen, Natura 2000 –verkoston kuuluvien alueiden luonnonarvojen merkittävän heikentymisen välttäminen sekä taajamarakenteen sitominen raideliikenteeseen. Maakuntakaavan kaavamääräykset edellyttävät, että alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi, ja että sen toteuttaminen kytketään raideliikenteen toteuttamispäätöseen.

Helsingin yleiskaava 2016 on tullut voimaan joulukuussa 2018. Östersundom ei kuulu Yleiskaavan 2016 alueeseen. Östersundomin osayleiskaava sovitetaan yleiskaava 2016:n sisältöön siltä osin kuin alue rajautuu osayleiskaava-alueeseen.



Osayleiskaavoitus ohjelmoitiin Yleiskaavan toteuttamishjelman 2022 valmistelun yhteydessä. KH 13.6.2022: "Kaupunginhallitus päätti hyväksyä yleiskaavan toteuttamishjelman 2022 Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisen maankäytön sekä ajantasaisen yleiskaavakokonaisuuden jatkosuunnittelun aikataulutuksen pohjaksi." Yleiskaavan toteuttamishjelmassa 2022 Östersundomin osayleiskaavoitus on jaksotettu lyhyelle aikavälille (2018–2035), ja yleiskaavaa tarkentava suunnittelu keskipitkälle (2030–2040) ja pitkälle (2040-) aikavälille. Östersundomin joukkoliikennetarkistuksen suunnittelu on ajoitettu keskipitkälle aikavälille. Alueen suunnittelussa ratkaistaan lisäksi mahdollinen leirintäalueen sijainti ja huomioidaan osana kokonaisuutta erilaisten pientaloratkaisujen tarve Helsingissä. Yleiskaavan toteuttamishjelman päivitys on vireillä. Östersundomin suunnittelutarpeet on siinä huomioitu. Toteuttamishjelma viedään päätöksentekoon syksyllä 2025.

Helsingin maanalainen yleiskaava on tullut voimaan 19.8.2021. Maanalainen yleiskaava on voimassa yhdessä maanpäällisten yleiskaavojen kanssa. Maanalainen yleiskaava huomioi jo rakennetut maanalaiset tilat ja turvaa yhteiskunnalle elintärkeiden uusien hankkeiden tilavaraukset. Suunnittelualue on osoitettu maanalaisessa yleiskaavassa merkinnällä "alueen osa, jolla maanalaisesta maankäyttöä ei ole ratkaistu lukuun ottamatta Östersundomin jätevedenpuhdistamo, yhteiskäyttötunnelia sekä Kilpilahti-Vuosaari -tunnelia." Mainitut hankkeet on osoitettu maanalaisessa yleiskaavassa.

Östersundomin nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusohjelmassa on määritelty ne alueet, joilla vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentaminen on mahdollista ennen osayleiskaavan voimaantuloa ja raideliikenteeseen perustuvaa aluerakentamista.

Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 "Kasvun paikka" määrittelee useita tavoitteita suunnittelulle, kuten ilmastovastuu ja luonnonsuojelu, asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta huolehtiminen sekä tasapainoinen kaupunkikehittäminen.

Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet laadittiin vuonna 2023 maankäyttöskenaarioiden ja vaikutusarviointien sekä saadun palautteen pohjalta. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 19.12.2023 Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 29,2 km², josta maapinta-ala on noin 26,7 km². Alueen asukasluku on 1 742 (31.12.2023) ja työpaikkamäärä 502 (vuonna 2022) (www.aluesarjat.fi).



Natura- tai luonnonsuojelualueita kaava-alueella on yhteensä 4 km², joka on lähes 14 prosenttia kaava-alueen pinta-alasta.

Helsingin kaupunki omistaa 59 prosenttia suunnittelualueen maapinta-alasta. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin omasta aloitteesta.

Östersundomin alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa yleiskaavaa, lukuun ottamatta rakennuslain aikaisia oikeusvaikutuksettomia, pienialaisia ja vanhentuneita osayleiskaavoja 1970–90-luvuilta.

Suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueella on voimassa olevat asemakaavat Landbossa, Karhusaassa, Östersundomin kartanon ja Knutersintien välisellä alueella, Sakarinmäen koulun, Sakarintien ja Kraputien alueilla sekä Korsnäsissä. Kunnanosalitoksen jälkeen Helsinki on tehnyt Östersundomissa viisi pienialaista asemakaavamuutosta; neljä Karhusaassa ja yhden Landbossa.

Alueella on käynnistynyt asemakaavoitus Karhusaaren pohjoisosissa (hankenumero 1402_11) ja Landbossa (4604_4). Lisäksi Mastokuja 11:ssä on ehdotusvaiheessa oleva asemakaava (kaavanumero 12583). Näiden lisäksi Östersundomin alueelle on laadittu edellä mainittu pientaloalueiden asemakaavoitusohjelma. Ohjelman tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevien pientaloalueiden pienimuotoinen täydennysrakentaminen asemakaavamuutoksin.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 30.9.–31.10.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 17 kpl viranomaisten ja asiantuntijaviranomaisten kannanottoja ja seurojen, yhdistysten ja yritysten mielipiteitä 10 kpl.

Viranomaisten kannanotot kaavaluonnoksesta kohdistuivat muun muassa raideliikenteeseen perustuvaan yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöjen suojeluarvoihin, vesihuoltoon, voimalinjoihin ja sähköverkkoon. Kantaa otettiin myös vaikutusarviointiin ja selvitysaineistoon.

Kaavaluonnosvaiheessa saatiin 45 kpl yksityishenkilöiden mielipidettä. Mielipiteissä korostuivat etenkin asukkaiden täydennysrakentamismahdollisuudet ja Östersundomin asemakaavoitusohjelma sekä täydennysrakentamiseen vaikuttavat vesihuoltoasiat.

Liitteenä olevassa luonnosvaiheen vuorovaikutusraportissa esitetään tarkemmat yhteenvedot kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä. Vastineet



28.1.2025

Asia/5

luonnosvaiheen palautteeseen annetaan kaavaehdotuksen yhteydessä.

Aloitusvaiheen ja suunnitteluperiaatevaiheen aikana saadut kannanotot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavan tavoitteiden mukaisesti kaavaluonnosta laadittaessa. Kannanotoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat otetaan huomioon kaavatyössä kaavan tavoitteiden mukaisesti. Aiemmassa vuorovaikutusraportissa 1 on kuvattu tarkemmin aloitusvaiheen vuorovaikutusta.

Yhteistyö viranomaisten ja muiden keskeisten toimijoiden kanssa

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen, muiden toimialojen ja kaupunginkanslian lisäksi viranomaisten ja sidosryhmien kanssa. Keskeisiä yhteistyötahoja ovat olleet ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helen Oy, Vantaan, Sipoon ja Espoon kaupungit, HSL, Väylävirasto ja Kaupunginmuseo.

MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.2.2021. Lisäksi viranomaisten ja sidosryhmien kanssa on järjestetty epävirallisia työkokouksia ja työpajoja suunnittelun eri vaiheissa vuonna 2022 skenaarioihin liittyen, vuonna 2023 suunnitteluperiaateluonnokseen ja vaikutusarviointeihin liittyen ja vuonna 2024 alustavaan kaavaluonnokseen liittyen.

Kaavatyötä aloittaessa on myös tavattu asukasyhdistysten edustajia sekä tiedotettu heidän kauttaan ajankohtaisista kaavoitukseen liittyvistä asioista ja etenemisestä. Östersundomin kaavoituksen etenemisestä on tiedotettu suoraan myös info-kirjeellä sen tilanneita tahoja.

Asukkaille suunnattuja tilaisuuksia on pidetty osayleiskaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa seuraavasti:

- Verkkotilaisuudet 2.12.2021, 9.2.2022 ja 23.5.2022
- Asukasilta Sakarinmäen koululla 10.11.2022
- Asukasilta Sakarinmäen koululla 13.9.2023
- Asukasilta Sakarinmäen koululla 7.10.2024

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 § 1 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kau-



28.1.2025

punkiympäristölautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Karlsson, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Katri Backman, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 37840
katri.backman(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Iiris Karvinen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 27949
iiris.karvinen(a)hel.fi
Markku Granholm, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kirsi Lilja, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76793
kirsi.t.lilja(a)hel.fi
Alpo Tani, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15310
alpo.tani(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Östersundomin osayleiskaavaluonnos kartta, päivätty 28.1.2025
- 4 Östersundomin osayleiskaavan selostus, päivätty 28.1.2025
- 5 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen ekologisen verkoston selvitys 9/2024, päivitetty 1/2025
- 6 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen viher- ja virkistysverkosto-suunnitelman taustaraportti 9/2024, päivitetty 1/2025
- 7 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen alustava luontovaikutusten arviointi 9/2024
- 8 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen palveluverkko ja vaikutusten arviointi 9/2024, päivitetty 1/2025
- 9 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen energiataarkastelu (Ramboll) 9/2024
- 10 Östersundomin osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma (Sitowise) 12/2024
- 11 Östersundomin esirakentamistarkastelu (Ramboll) 12/2024
- 12 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen liikennemelukurat 12/2024
- 13 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen Natura-arviointi (Sitowise) 12/2024
- 14 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen liikenneselvitys 1/2025
- 15 Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen ilmastovaikutukset 1/2025
- 16 Vuorovaikutusraportti 2/ 28.1.2025, viranomaisneuvottelun muistio 15.2.2022, asukastilaisuuden 7.10.2024 muistio
- 17 Osa päätöshistoriaa



28.1.2025

Asia/5

Oheismateriaali

1 Mielipiteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto