



29.08.2017

Asia/4

§ 60

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetusta kaavaehdotuksesta

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Östersundomin yhteinen yleiskaava on Helsingin ja Helsingin seudun kehittymisen kannalta ratkaisevan tärkeä suunnitelma. Yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteelle laajentumissuunnan itään mahdollistaen merkittävän osan seudun kasvusta seuraavien noin 50 vuoden ajanjaksolla. Alueen kaavoituksen edistyminen on tärkeää.

Kaavaratkaisuun on päädytty vaihtoehtojen ja monipuolisten tarkastelujen kautta. Asuntotuotannolle, elinkeino toiminnalle ja taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettujen tavoitteiden lisäksi muutettu kaavaehdotus vastaa myös luonnonsuojelulle ja Natura-alueiden suojelulle asetettuja tavoitteita. Kaupunkiympäristölautakunta pitää Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutettua kaavaehdotusta hyvänä kokonaisuutena, jossa on sovitettu yhteen alueeseen kohdistuvia erilaisia, osin ristiriitaisia tarpeita ja tavoitteita.

Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että metron suhteen on avoimena, onko se pintametro vai maanalainen metro. Lautakunta kiinnittää huomiota pintametron estevaikutukseen kaupunkirakenteessa.

Yleiskaavan merkityksestä Helsingille ja Helsingin seudulle

Asuminen

Yleiskaavan mahdollistama väestömäärä on seudullisesti merkittävä. Muutetun yleiskaavaehdotuksen mahdollistamaksi asukasmääräksi on arvioitu 80 000–100 000 asukasta vuonna 2060. Arvion mukaan kaava-alueella voisi olla vuonna 2035 noin 34 000 asukasta, joka vastaisi n. 12 % maakuntakaavoituksessa arvioidusta pääkaupunkiseudun asukasmäärän kasvusta. Helsingin uutta yleiskaavaa varten laaditun väestösuunnitteen mukaan Helsingin alueelle sijoittuisi vuoteen 2050 mennessä noin 260 000 uutta asukasta, josta Östersundomin osuus (44 000–56 000 asukasta) on noin 20 %. Östersundomin rakentamisella on tärkeä rooli Helsingin väestönkasvun mahdollistajana erityisesti



2030–40 luvuilla. Mikäli Östersundomin yleiskaavaa ei toteuteta, Helsingin väestömitoitustavoitteiden toteutuminen on epävarmaa.

Elinkeinotoiminta

Yleiskaavan mahdollistamalla elinkeinotoiminnalla on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Helsingissä ja seudun muissa kunnissa. Kaavan toteutuminen tarjoaa yrityksille uusia toimintamahdollisuuksia ja lisää henkilötyövuosien määrää, liikevaihtoa ja investointeja. Yksinomaan alueen rakentaminen työllistää ja synnyttää mittavaa elinkeinotoimintaa useiden vuosikymmenien ajan. Helsingin strategiaohjelman 2013–16 mukaan Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen pilottialue ja houkutteleva sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille. Östersundomiin kehitetään bio- ja kiertotalousintegraattia yhtenä Helsingin smart&clean ohjelman kärkihankkeista.

Kaavan toteuttaminen parantaa myös työvoiman saatavuutta. Lisääntyvä työvoima heijastuu kehitysvoimana Itä-Helsinkiin, Kehä III:n varrelle Vantaalle sekä Vuosaaren satamaan liittyvään yritystoimintaan.

Viherrakenne

Yleiskaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavan maapinta-alasta on noin kolmannes, selvitysalue mukaan luettuna yli 40 %. Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu luonnonsuojelualueista sekä laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista vihersormista, jotka myötäilevät puroaksoja. Viheralueverkosto turvaa ekologisten yhteyksien säilymistä Mustavuoren ja Östersundomin lintulahtien sekä Sipoonkorven kansallispuiston välillä. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys liittyy laajempaan viheraluekokonaisuuteen, joka ulottuu Uute-lasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren ja Länsisalmen kautta Sipoonkorpeen muodostaen yhden Helsingin vihersormista.

Talous

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja. Yleiskaavan kunnille kohdistuvien edellytysinvestointien kustannuksiksi on arvioitu noin 1,8–1,9 miljardia euroa eli noin 250–300 €/k-m². Edellytysinvestointeja ovat esirakentaminen, johdosiirrot, kadut, sillat, liittymät, puistot, varhaiskasvatus, perusopetus ja teknisen huollon tukikohtat.

Edellytysinvestointien lisäksi on arvioitu kaava-alueella syntyviä kuluja, jotka riippuvat rakentamislaajuudesta ja -aikataulusta sekä poliittisesta päätöksenteosta. Näitä kustannuksia ovat muun muassa uimahallit,



kulttuurikeskus, sairaala sekä venesatamat. Myös metro on erotettu alueen toteuttamisen edellytysinvestoinneista, ja se tulee käsitellä erillisenä liikennehankkeena osana seudullista järjestelmää. Erillisinvestoinneista on arvioitu aiheutuvan noin 1,0 miljardin euron kokonaiskustannukset eli noin 150 €/k-m², josta metroinvestoinnin osuus on noin 700 miljoonaa euroa. Alueen toteuttamisen kokonaiskustannuksia voidaan pitää kohtuullisina verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Maanarvon noususta kunnille saatavilla tuloilla voidaan kattaa alueen rakentamisen edellytysinvestoinnit ja osa erillisinvestoinneista. Loppuosa erillisinvestoinneista tulee rahoittaa muilla keinoilla, kuten liikennejärjestelmähankkeiden valtionosuuksilla ja virkistyspalveluiden, kuten venesatamien ja liikuntahallien yksityisellä rahoituksella.

Yleiskaavaehdotuksen kuntataloudellinen kokonaisnettovaikutus ilman metroinvestointia on noin +200–+550 miljoonaa euroa asukasmäärästä riippuen eli keskimäärin noin 3 000–5 500 euroa uutta asukasta kohti. Kuntataloudellisesti 100 000 asukkaan skenaario on 80 000 asukkaan skenaariota kannattavampi vaihtoehto. 100 000 asukkaan skenaariosa alueen rakentamisen takaisinmaksuaika on noin 20 vuotta ilman metroinvestointia ja 40 vuotta metroinvestoinnin kanssa.

Yleiskaavaratkaisulla on suorien kuntataloudellisten vaikutusten lisäksi merkittäviä laajempia alue- ja yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia Helsingille ja Helsingin seudulle. Östersundomin aikaansaamien aluetaloudellisten vaikutusten on arvioitu olevan pääosin uutta taloudellista toimintaa.

Natura-alueiden suojelukysymysten käsittely

Keväällä 2015 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa kaavan jatkon kannalta merkittävimäksi asiaksi nousi kysymys Natura-alueen suojelusta. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan yleiskaavaehdotuksella oli luonnonsuojelulaisessa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiettyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin. Luonnonsuojelulain säännösten mukaan viranomaisen ei saa hyväksyä suunnitelmaa, jos Natura-arviointimenettely osoittaa suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelun alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Lainsäädännön mukaan kaavaehdotuksen hyväksyminen edellyttäisi tällöin valtioneuvoston päätöstä siitä, että kaavaehdotus on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.



29.08.2017

Helsingin kaupunginhallitus totesi lausunnossaan kaavaehdotuksesta (8.6.2015), että valtioneuvoston päätökseen perustuva poikkeamismenettely voi tuottaa hyvän lopputuloksen sekä kaupunkirakenteen että luonnonsuojelun kannalta. Vaihtoehtona poikkeamiselle on kaavan muuttaminen niin, että merkittävän haitan kynnyksen ei arvioida ylittyvän. Haitan lieventämiseksi tulisi taajama-alueita supistaa huomattavasti ja viheralueiden käyttöä virkistykseen rajoittaa. Östersundom-toimikunnan tehtävänä on varmistaa, että kaikki edellytykset kaavan hyväksymiselle ovat olemassa, kun toimikunta seuraavassa vaiheessa lähettää tarkistetun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui myös luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta. Valmistelussa tarkasteltiin useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja, joiden perusteella on päädytty muutettuun kaavaehdotukseen.

Muutetusta yleiskaavaehdotuksesta on valmistunut Natura-arviointi 5.4.2017. Arvioinnin perusteella muutettu kaavaehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon Natura-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole vielä saatu.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä, että Natura-alueiden suojelukysymyksiin on löydetty ratkaisu kaavaa muuttamalla sen sijaan, että turvaututtaisiin poikkeamismenettelyyn. Valtioneuvoston poikkeamisluvan hakeminen ja saaminen saattaisi muodostua vaikeaksi prosessiksi.

Muutokset vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden

Yleiskaavaehdotus on muuttunut huomattavasti verrattuna keväällä 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Suurimmat muutokset koskevat metrolinjausta, Salmenkallion aluetta, Mustavuoren ja Sipoonkorven välistä viheryhteyttä sekä maankäytön tehokkuutta.

Metrolinjaus on suoristettu niin, ettei se kulje lähellä Natura-alueita sijaitsevan Salmenkallion alueen kautta, ja samalla Salmenkallion metroasema on poistettu. Muutetun kaavaehdotuksen metrolinjauksen kustannusarvio, n. 700 miljoonaa euroa, on kalliimpi kuin vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen vastaava arvio, n. 630 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon Natura-alueen suojelutarpeen, tarkastellut vaihtoehdot ja kustannusarviot, suora metrolinjaus tarjoaa kuitenkin realistisimman lähtökohdan metron jatkosuunnitteluun.



29.08.2017

Salmenkallio ja siihen liittyvät Talosaaren ja Ribbingön alueet on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä osayleiskaavalla. Muutos koskee laajoja, suurelta osin Helsingin kaupungin omistamia alueita, mikä niiltä osin heikentää kaavan taloudellista toteutettavuutta huomattavasti verrattuna vuoden 2015 kaavaehdotukseen. Kaavatalous on kuitenkin koko kaavan osalta saatu paranemaan mm. tiivistämällä rakentamista muualla. Salmenkallion alueen ratkaisu on pitkittänyt yleiskaavan valmistelua vuosilla. On tarkoituksenmukaista siirtää vaikea suunnitteluratkaisu tarkemman tason suunnitteluun ja päätös alueen maankäytöstä tulevaisuuteen, jotta Östersundomin yleiskaava saadaan muilta osin eteenpäin. Selvitysalueen luontoarvojen säilyminen voidaan turvata kaavamääräysten edellyttämällä tavalla, mm. koska pääosa alueesta on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupungin on ryhdyttävä toimenpiteisiin selvitysalueen kaavamääräysten edellyttämän luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelman laatimiseksi ja toteuttamiseksi.

Helsingin ja Vantaan rajalla Länsisalmen alueella on muutettu kaupunkirakennetta siten, että Mustavuoren ja Sipoonkorven välinen viheryhteys ja Westerkullan kartanoa ympäröivät peltoalueet muodostavat yhdessä laajan viheralueen. Muutos koskee suurelta osin Vantaan aluetta. Ratkaisu on kuitenkin yleiskaavan kokonaisuuden kannalta olennainen ja luonteeltaan seudullinen, koska se liittyy laajempaan ”vihersormeen”, joka ulottuu Uutelasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren kautta Sipoonkorpeen ja vastaa kooltaan Haltialan tai Viikin viheralueita. Verrattuna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen muutetun kaavaehdotuksen laaja yhtenäinen viheralue Länsisalmessa tarjoaa pitkällä aikavälillä paremman ratkaisun kaupunkirakenteen, virkistyskäytön ja ekologisten yhteyksien kannalta.

Rakentamista on tehostettu varsinkin metroasemien ja pääkatujen varilla, ja kerrostalovaltaisen rakentamisen osuus on kasvanut noin puoleen asuntokerrosalasta. Arvio rakentamisen kokonaisuudesta on säilynyt kuitenkin suurin piirtein ennallaan, mm. koska Salmenkalliosta on poistettu rakentamisalueet.

Maa-ainesten käsittelyalueen kolmesta sijaintivaihtoehdosta kaavaehdotukseen on valittu Hältingbergetin alue, joka sijaitsee Porvoonväylän vieressä Landbon eritasoliittymän tuntumassa. Valinta perustuu ympäristövaikutusten arviointiin (YVA) ja teknistaloudelliseen vertailuun.

Muutettu yleiskaavaehdotus on nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen verrattuna taloudellisesti toteuttamiskelpoisempi. Merkittävimpiä syitä kaavataloudellisen yhtälön paranemiseen ovat maankäytön tehostuminen ja kerrosalan sijoittuminen aiempaa enemmän kuntien omistamille maille.



Östersundomin yleiskaavan ja maakuntakaavan suhde

Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on valmisteltu rinnan yleiskaavan kanssa. Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersundomin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta ajatellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta kaavamerkintöjen tulkinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentaminen on aiheellista.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että maakuntakaavaehdotusta valmistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta, mikä vastaa yleiskaavaehdotuksen metrolinjausta. On kuitenkin pantava merkille, että maakuntakaavaehdotuksessa Länsisalmen alueella taajama- ja virkistysalueet sijaitsevat eri paikassa kuin muutetussa yleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi maakuntahallitus päätti Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojelun laajentamisesta sekä virkistysalueen osoittamisen tarpeen selvittämisestä maakuntakaavassa. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisut ovat samansuuntaisia, ja että maakuntakaava mahdollistaa muutetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut myös Länsisalmen ja Salmenkallion osalta.

Käsittely

Asian aikana asiantuntijana kuultavana oli yksikön päällikkö Ilkka Laine. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että metron suhteen on avoinna, onko se pintametro vai maanalainen metro. Lautakunta kiinnittää huomiota pintametron estevaikutukseen kaupunkirakenteessa.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta hyväksyi vastaehdotuksen mukaisen lisäyksen lausuntoon yksimielisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Laine, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37055
ilkka.laine(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 1 A
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017
- 2 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus, selostus 26.6.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Östersundomin yhteinen yleiskaava on Helsingin ja Helsingin seudun kehittymisen kannalta ratkaisevan tärkeä suunnitelma. Yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteelle laajentumissuunnan itään mahdollistaen merkittävän osan seudun kasvusta seuraavien noin 50 vuoden ajanjaksolla. Alueen kaavoituksen edistyminen on tärkeää.

Kaavaratkaisuun on päädytty vaihtoehtojen ja monipuolisten tarkastelujen kautta. Asuntotuotannolle, elinkeino toiminnalle ja taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettujen tavoitteiden lisäksi muutettu kaavaehdotus vastaa myös luonnonsuojelulle ja Natura-alueiden suojelulle asetettuja tavoitteita. Kaupunkiympäristölautakunta pitää Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutettua kaavaehdotusta hyvänä kokonaisuutena, jossa on sovitettu yhteen alueeseen kohdistuvia erilaisia, osin ristiriitaisia tarpeita ja tavoitteita.

Yleiskaavan merkityksestä Helsingille ja Helsingin seudulle

Asuminen

Yleiskaavan mahdollistama väestömäärä on seudullisesti merkittävä. Muutetun yleiskaavaehdotuksen mahdollistamaksi asukasmääräksi on arvioitu 80 000–100 000 asukasta vuonna 2060. Arvion mukaan kaava-alueella voisi olla vuonna 2035 noin 34 000 asukasta, joka vastaisi n. 12 % maakuntakaavoituksessa arvioidusta pääkaupunkiseudun asukasmäärän kasvusta. Helsingin uutta yleiskaavaa varten laaditun väestösuunnitteen mukaan Helsingin alueelle sijoittuisi vuoteen 2050 mennessä noin 260 000 uutta asukasta, josta Östersundomin osuus (44 000–56 000 asukasta) on noin 20 %. Östersundomin rakentamisella on tärkeä rooli Helsingin väestönkasvun mahdollistajana erityisesti 2030–40 luvuilla. Mikäli Östersundomin yleiskaavaa ei toteuteta, Helsingin väestömitoitustavoitteiden toteutuminen on epävarmaa.

Elinkeinotoiminta



Yleiskaavan mahdollistamalla elinkeinotoiminnalla on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Helsingissä ja seudun muissa kunnissa. Kaavan toteutuminen tarjoaa yrityksille uusia toimintamahdollisuuksia ja lisää henkilötötyvuosien määrää, liikevaihtoa ja investointeja. Yksinomaan alueen rakentaminen työllistää ja synnyttää mittavaa elinkeinotoimintaa useiden vuosikymmenien ajan. Helsingin strategiaohjelman 2013–16 mukaan Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen pilottialue ja houkutteleva sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille. Östersundomiin kehitetään bio- ja kiertotalousintegraattia yhtenä Helsingin smart&clean ohjelman kärkihankkeista.

Kaavan toteuttaminen parantaa myös työvoiman saatavuutta. Lisääntyvä työvoima heijastuu kehitysvoimana Itä-Helsinkiin, Kehä III:n varrelle Vantaalle sekä Vuosaaren satamaan liittyvään yritystoimintaan.

Viherrakenne

Yleiskaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon-suojeluun. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavan maapinta-alasta on noin kolmannes, selvitysalue mukaan luettuna yli 40 %. Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu luonnonsuojelualueista sekä laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista vihersormista, jotka myötäilevät purolaaksoja. Viheralueverkosto turvaa ekologisten yhteyksien säilymisen Mustavuoren ja Östersundomin lintulahtien sekä Sipoonkorven kansallispuiston välillä. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys liittyy laajempaan viheraluekokonaisuuteen, joka ulottuu Uute- lasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren ja Länsisalmen kautta Sipoonkorpeen muodostaen yhden Helsingin vihersormista.

Talous

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja. Yleiskaavan kunnille kohdistuvien edellytysinvestointien kustannuksiksi on arvioitu noin 1,8–1,9 miljardia euroa eli noin 250–300 €/k-m². Edellytysinvestointeja ovat esirakentaminen, johdosiirrot, kadut, sillat, liittymät, puistot, varhaiskasvatus, perusopetus ja teknisen huollon tukikohtat.

Edellytysinvestointien lisäksi on arvioitu kaava-alueella syntyviä kuluja, jotka riippuvat rakentamislajuuudesta ja -aikataulusta sekä poliittisesta päätöksenteosta. Näitä kustannuksia ovat muun muassa uimahallit, kulttuurikeskus, sairaala sekä venesatamat. Myös metro on erotettu alueen toteuttamisen edellytysinvestoinneista, ja se tulee käsitellä erillisenä liikennehankkeena osana seudullista järjestelmää. Erillisinvestoinneista on arvioitu aiheutuvan noin 1,0 miljardin euron kokonaiskustannukset eli noin 150 €/k-m², josta metroinvestoinnin osuus on noin 700



miljoonaa euroa. Alueen toteuttamisen kokonaiskustannuksia voidaan pitää kohtuullisina verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Maanarvon noususta kunnille saatavilla tuloilla voidaan kattaa alueen rakentamisen edellytysinvestoinnit ja osa erillisinvestoinneista. Loppuosa erillisinvestoinneista tulee rahoittaa muilla keinoilla, kuten liikennejärjestelmähankkeiden valtionosuuksilla ja virkistyspalveluiden, kuten venesatamien ja liikuntahallien yksityisellä rahoituksella.

Yleiskaavaehdotuksen kuntataloudellinen kokonaisnettovaikutus ilman metroinvestointia on noin +200–+550 miljoonaa euroa asukasmäärästä riippuen eli keskimäärin noin 3 000–5 500 euroa uutta asukasta kohti. Kuntataloudellisesti 100 000 asukkaan skenaario on 80 000 asukkaan skenaariota kannattavampi vaihtoehto. 100 000 asukkaan skenaariosa alueen rakentamisen takaisinmaksuaika on noin 20 vuotta ilman metroinvestointia ja 40 vuotta metroinvestoinnin kanssa.

Yleiskaavaratkaisulla on suorien kuntataloudellisten vaikutusten lisäksi merkittäviä laajempia alue- ja yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia Helsingille ja Helsingin seudulle. Östersundomin aikaansaamien aluetaloudellisten vaikutusten on arvioitu olevan pääosin uutta taloudellista toimintaa.

Natura-alueiden suojelukysymysten käsittely

Keväällä 2015 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa kaavan jatkon kannalta merkittävimmäksi asiaksi nousi kysymys Natura-alueen suojelusta. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan yleiskaavaehdotuksella oli luonnonsuojelullaisessa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiettyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin. Luonnonsuojelulain säännösten mukaan viranomainen ei saa hyväksyä suunnitelmaa, jos Natura-arviointimenettely osoittaa suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Lainsäädännön mukaan kaavaehdotuksen hyväksyminen edellyttäisi tällöin valtioneuvoston päätöstä siitä, että kaavaehdotus on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.

Helsingin kaupunginhallitus totesi lausunnossaan kaavaehdotuksesta (8.6.2015), että valtioneuvoston päätökseen perustuva poikkeamismenettely voi tuottaa hyvän lopputuloksen sekä kaupunkirakenteen että luonnonsuojelun kannalta. Vaihtoehtona poikkeamiselle on kaavan muuttaminen niin, että merkittävän haitan kynnyksen ei arvioida ylittyvän. Haitan lieventämiseksi tulisi taajama-alueita supistaa huomatta-



vasti ja viheralueiden käyttöä virkistykseen rajoittaa. Östersundom-toimikunnan tehtävänä on varmistaa, että kaikki edellytykset kaavan hyväksymiselle ovat olemassa, kun toimikunta seuraavassa vaiheessa lähettää tarkistetun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui myös luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta. Valmistelussa tarkasteltiin useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja, joiden perusteella on päädytty muutettuun kaavaehdotukseen.

Muutetusta yleiskaavaehdotuksesta on valmistunut Natura-arviointi 5.4.2017. Arvioinnin perusteella muutettu kaavaehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon Natura-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole vielä saatu.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä, että Natura-alueiden suojelukysymyksiin on löydetty ratkaisu kaavaa muuttamalla sen sijaan, että turvauduttaisiin poikkeamismenettelyyn. Valtioneuvoston poikkeamisluvan hakeminen ja saaminen saattaisi muodostua vaikeaksi prosessiksi.

Muutokset vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden

Yleiskaavaehdotus on muuttunut huomattavasti verrattuna keväällä 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Suurimmat muutokset koskevat metrolinjausta, Salmenkallion aluetta, Mustavuoren ja Sipoonkorven välistä viheryhteyttä sekä maankäytön tehokkuutta.

Metrolinjaus on suoristettu niin, ettei se kulje lähellä Natura-alueita sijaitsevan Salmenkallion alueen kautta, ja samalla Salmenkallion metroasema on poistettu. Muutetun kaavaehdotuksen metrolinjauksen kustannusarvio, n. 700 miljoonaa euroa, on kalliimpi kuin vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen vastaava arvio, n. 630 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon Natura-alueen suojelutarpeen, tarkastellut vaihtoehdot ja kustannusarviot, suora metrolinjaus tarjoaa kuitenkin realistisimman lähtökohdan metron jatkosuunnitteluun.

Salmenkallio ja siihen liittyvät Talosaaren ja Ribbingön alueet on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä osayleiskaavalla. Muutos koskee laajoja, suurelta osin Helsingin kaupungin omistamia alueita, mikä niiltä osin heikentää kaavan taloudellista toteutettavuutta huomattavasti verrattuna vuoden 2015 kaa-



vaehdotukseen. Kaavatalous on kuitenkin koko kaavan osalta saatu paranemaan mm. tiivistämällä rakentamista muualla. Salmenkallion alueen ratkaisu on pitkittänyt yleiskaavan valmistelua vuosilla. On tarkoituksenmukaista siirtää vaikea suunnitteluratkaisu tarkemman tason suunnitteluun ja päätös alueen maankäytöstä tulevaisuuteen, jotta Östersundomin yleiskaava saadaan muilta osin eteenpäin. Selvitysalueen luontoarvojen säilyminen voidaan turvata kaavamääräysten edellyttämällä tavalla, mm. koska pääosa alueesta on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupungin on ryhdyttävä toimenpiteisiin selvitysalueen kaavamääräysten edellyttämän luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelman laatimiseksi ja toteuttamiseksi.

Helsingin ja Vantaan rajalla Länsisalmen alueella on muutettu kaupunkirakennetta siten, että Mustavuoren ja Sipoonkorven välinen viheryhteys ja Westerkullan kartanoa ympäröivät peltoalueet muodostavat yhdessä laajan viheralueen. Muutos koskee suurelta osin Vantaan aluetta. Ratkaisu on kuitenkin yleiskaavan kokonaisuuden kannalta olennainen ja luonteeltaan seudullinen, koska se liittyy laajempaan ”vihersormeen”, joka ulottuu Uutelasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren kautta Sipoonkorpeen ja vastaa kooltaan Haltialan tai Viikin viheralueita. Verrattuna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen muutetun kaavaehdotuksen laaja yhtenäinen viheralue Länsisalmessa tarjoaa pitkällä aikavälillä paremman ratkaisun kaupunkirakenteen, virkistyskäytön ja ekologisten yhteyksien kannalta.

Rakentamista on tehostettu varsinkin metroasemien ja pääkatujen varilla, ja kerrostalovaltaisen rakentamisen osuus on kasvanut noin puoleen asuntokerrosalasta. Arvio rakentamisen kokonaismäärästä on säilynyt kuitenkin suurin piirtein ennallaan, mm. koska Salmenkalliosta on poistettu rakentamisalueet.

Maa-ainesten käsittelyalueen kolmesta sijaintivaihtoehdosta kaavaehdotukseen on valittu Hältingbergetin alue, joka sijaitsee Porvoonväylän vieressä Landbon eritasoliittymän tuntumassa. Valinta perustuu ympäristövaikutusten arviointiin (YVA) ja teknistaloudelliseen vertailuun.

Muutettu yleiskaavaehdotus on nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen verrattuna taloudellisesti toteuttamiskelpoisempi. Merkittävimpiä syitä kaavataloudellisen yhtälön paranemiseen ovat maankäytön tehostuminen ja kerrosalan sijoittuminen aiempaa enemmän kuntien omistamille maille.

Östersundomin yleiskaavan ja maakuntakaavan suhde

Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on valmisteltu rinnan yleiskaavan kanssa. Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uudelleen 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuk-



sesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersundomin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta ajatellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta kaavamerkintöjen tulkinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentaminen on aiheellista.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että maakuntakaavaehdotusta valmistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta, mikä vastaa yleiskaavaehdotuksen metrolinjausta. On kuitenkin pantava merkille, että maakuntakaavaehdotuksessa Länsisalmen alueella taajama- ja virkistysalueet sijaitsevat eri paikassa kuin muutetussa yleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi maakuntahallitus päätti Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojeluaueen laajentamisesta sekä virkistysalueen osoittamisen tarpeen selvittämisestä maakuntakaavassa. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisut ovat samansuuntaisia, ja että maakuntakaava mahdollistaa muutetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut myös Länsisalmen ja Salmenkallion osalta.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Östersundom-toimikunta päätti kokouksessaan 26.6.2017 pyytää Helsingiltä, Vantaalta ja Sipoolta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti lausunnot Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetusta kaavaehdotuksesta 30.9.2017 mennessä.

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoa 31.8.2017 mennessä.

Toimikunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuntien lausuntojen perusteella. Muut tarvittavat lausunnot toimikunta pyytää nähtäville asettamisen yhteydessä.

Östersundom-toimikunta on Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen toimielin, joka vastaa yhteisen yleiskaavan laatimisesta ja hyväksyy kaavan. Toimikunta valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ja saattaa ne kuntien käsiteltäväksi. Yleiskaavan hyväksymispäätöksen edellytyksenä toimikunnassa on, että kunnat ovat puoltaneet hyväksymistä. Toimikunnan nimittää kunnanhallitus toimikaudekseen.

Esityslistan liitteenä on Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetun kaavaehdotuksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus. Koko lausuntoaineistoon voi tutustua verkossa osoitteessa



<http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/muutettu-ehdotus/>

Kaavaehdotuksen valmistelu vuoden 2015 nähtävillä olon jälkeen

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2015. Kaavan jatkon kannalta merkittävimäksi asiaksi nousi kysymys Natura-alueen suojelusta. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan yleiskaavalla on luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiettyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta.

Työtä on tehty suunnittelemalla ja arvioimalla erilaisia vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ja keinoja haitallisten luontovaikutusten lieventämiseen. Samalla on vastattu myös muihin yleiskaavan tavoitteisiin kuten asuntotuotannolle, elinkeinotoiminnan mahdollisuuksille ja kaavan taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset ovat osaltaan ohjanneet valmistelua. Valmistelussa on tarkasteltu useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja, joiden perusteella on päädytty muutettuun kaavaehdotukseen. Muutettu kaavaehdotus perustuu ns. suora metrolinjaus -vaihtoehtoon.

Kaavaehdotuksen sisältö

Östersundomin yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudulle uuden laajentumissuunnan itään. Kaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 80 000–100 000 uudelle asukkaalle ja n. 15 000–30 000 uutta työpaikkaa kaava-alueella. Samalla kaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Kaava perustuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään, jonka rungon muodostaa itämetron jatkaminen Mellunmäestä Sipoon Majvikiin. Kaavan toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä.

Kaava-alueen pinta-ala on 44,5 km², josta maa-aluetta on n. 39 km². Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on noin 19 km², viheralueita noin 13 km² ja luonnonsuojelualueita noin 5 km². Kokonaiskerrosalaksi on arvioitu n. 5 900 000–8 100 000 k-m², josta asumista on 4 180 000–5 300 000 k-m². Asuinkerrosala jakaantuu kerrostaloihin 52 %, kaupunkipientaloihin 32 % ja pientaloihin 16 %. Helsingin alueella asuinkerro-



sala jakaantuu kerrostaloihin 42 %, kaupunkipientaloihin 38 % ja pientaloihin 20 %.

Rakentamisalueet muodostavat rannikon suuntaisen taajamarakenteen, joka rajoittuu pohjoisessa Sipoonkorven kansallispuistoa reunustavaan metsäalueeseen ja etelässä mereen sekä Mustavuoren ja Östersundomin lintuvesien Natura- ja luonnonsuojelualueisiin. Luontoa-alueita yhdistävät pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät jakavat taajamarakenteen osiin.

Tehokkain rakentaminen sijoittuu meren ja Porvoonväylän väliselle vyöhykkeelle metroasemien, Uuden Porvoontien ja samansuuntaisen uuden pääkadun yhteyteen. Pääosa tästä ydinalueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Sakarinmäen ja Majvikin välillä kerrostalovaltainen alue ulottuu meren rantaan. Sakarinmäestä kehitty seudullisesti merkittävä keskus. Metrovyöhykkeestä etäämpänä sijaitsevat alueet ovat kaupunkipientalo- ja pientalopainotteisia alueita, jotka kytkeytyvät metrokeskuksiin liityntäliikenteellä.

Yleiskaavan toteuttamisen tärkeimmät vaikutukset

Yleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia ennen kaikkea seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen, pääkaupunkiseudun asuntotarjontaan, työllisyyteen ja elinkeinoelämän mahdollisuuksiin. Östersundomiin muodostuu uusi kaupunginosa, joka tarjoaa kaupunkimaista asuinympäristöä meren läheisyydessä sekä joukkoliikenteen ja palveluiden äärellä. Laajat pientalovaltaiset alueet monipuolistavat Helsingin seudun kerrostalovaltaista asuntotarjontaa sijaiten kuitenkin kestävästi raideliikenteen vaikutusalueella. Yleiskaava vahvistaa Kehä III:n ja Porvoonväylän (E18) merkitystä työpaikka-alueena ja luo edellytyksiä Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman välisen vyöhykkeen elinkeinotoiminnan kehittämiseen.

Toisaalta kaavalla on myös huomattavia, osin kielteisiä vaikutuksia luontoon, maisemaan ja nykyisten asukkaiden oloihin. Kaavaehdotusta laadittaessa merkittäviä luontoarvoja ja yhdyskuntarakenteen tavoitteita on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan sovitettu yhteen. Yleiskaavaehdotusta on yleiskaavaluonnokseen ja vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna muokattu huomattavasti haitallisten luontovaikutusten lieventämiseksi mm. vähentämällä rakentamisalueita.

Muutetusta yleiskaavaehdotuksesta on valmistunut Natura-arviointi 5.4.2017. Natura-arvioinnin perusteella muutettu kaavaehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon kaavaehdotuksen Natu-



ra-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole vielä saatu.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Valtioneuvosto päätti 28.6.2007 liittää Helsinkiin Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan Helsingin seudun tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi. Kuntaliitos sai lainvoiman 1.1.2009.

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2008 Östersundomin suunnittelua koskevat alustavat periaatteet.

Helsingin, Vantaan ja Sipoon kesken hyväksyttiin 24.11.2010 sopimus yhteisen yleiskaavan laatimisesta.

Yleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin 1.2.2011 päivätyllä kirjeellä, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–28.2.2011.

Yleiskaavan alustava luonnos käsiteltiin Helsingin, Sipoon ja Vantaan kaavoituslautakunnissa sekä kunnanhallituksissa kevättalvella 2011. Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 21.4.–23.5.2011.

Alustavan yleiskaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin viisi erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kuntien puolelta esitystä Östersundom-toimikunta päätti 7.5.2012, että yleiskaavaehdotusta valmistellaan yleiskaavaluonnoksen 9.2.2012 päivätyn vaihtoehdon B pohjalta, jonka liikennejärjestelmä perustuu metroom.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa Natura-alueiden suojeluun liittyvät kysymykset osoittautuivat ongelmallisiksi, ja valmistelu pitkittyi. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnissa (10.10.2014) merkittävän haitan kynnyks ylittyi linnuston osalta pyynn, kehrääjän ja ruiskätkän kohdalla. Tässä vaiheessa todettiin, että jos rakentamisalueita pienennettäisiin edelleen, yleiskaava ei enää vastaisi suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa eikä hankkeelle aiemmissa päätöksentekovaiheissa asetettuja tavoitteita.

Östersundom-toimikunta päätti 27.10.2014 lähettää Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen aineistoinen kunkin kunnan käsiteltäväksi. Kuntien puolelta esitystä Östersundom-toimikunta päätti 9.12.2014 asettaa Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 26.1.–4.3.2015.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan ehdotuksella oli luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiet-



tyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta. Valmistelussa tarkasteltiin useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja.

Vuoden 2016 aikana työstettiin yleiskaavavaihtoehtoa, jossa metrolinja on siirretty pohjoisemmaksi, kauemmas Natura-alueista (pohjoinen metrolinjausvaihtoehto 15.12.2016). Vaihtoehdosta laadittiin Natura-arviointi ja muita selvityksiä. Natura-arvioinnissa pohjoisen metron vaihtoehtoa pidettiin hyväksyttävänä. Metron rakennettavuus- ja kustannus selvityksessä kuitenkin osoittautui, että kyseinen metrolinjaus on maaperäolosuhteiden vuoksi huomattavan kallis verrattuna vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen metrolinjaukseen.

Kevään 2017 aikana selvitettiin suurempaan metrolinjaukseen perustuvaa kaavaratkaisua. Tarkastelussa oli sekä osin maanpäällinen että kokonaan maanalainen vaihtoehto.

Muutettu kaavaehdotus (26.6.2017) perustuu ns. suoran metrolinjauksen vaihtoehtoon. Natura-arvioinnin (5.4.2017) mukaan uusi ehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on kokouksessaan 28.4.2017 päättänyt pyytää Natura-arvioinnista luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselta.

Östersundom-toimikunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 26.6.2017. Toimikunta pyysi kaavaehdotuksesta Helsingin, Vantaan ja Sipoon sekä Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot. Asiaa käsitellään kuntien luottamuselimissä elo–syyskuussa. Mikäli kunnat puoltavat kaavaehdotusta, toimikunta asettaa sen nähtäville loppuvuodesta 2017 ja pyytää siitä muut tarvittavat lausunnot. Helsingiltä, Vantaalta ja Sipoolta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta ei tällöin pyydetä lausuntoa uudestaan.

Seuraavan kerran kaava tulee kuntien käsittelyyn kaavan hyväksymisen yhteydessä, kun Östersundom-toimikunta lähettää nähtävillä olon jälkeen tarkistettun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi. Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen mukaan yleiskaavan hyväksymisen edellytyksenä on, että kuntakäsittelyn aikana kaikkien osapuolten kunnanvaltuustot ovat päättäneet saman sisällöisillä päätöksillään puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.



Östersundomin maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2016. Päättyessään kaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Östersundomin taajamatoimintojen alueen Sipoonjokeen asti. Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on tämän jälkeen laadittu rinnan yleiskaavan kanssa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan sisältyvä Östersundomin alueen maakuntakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä sekä lausunnoilla tammi–helmikuussa 2015. Ehdotuksesta pyydettiin luonnonsuojelulain edellyttämät Natura-lausunnot Metsähallitukselta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Molemmissa lausunnoissa todettiin, että kaavaratkaisut aiheuttavat merkittävää haittaa linnustolle, ja edellyttävät muutoksia Salmenkallion alueelle sekä Kapellvikenin ja Karlvikin alueille. Tästä johtuen maakuntakaavaehdotusta on muutettu.

Keväällä 2017 Uudenmaan liitto pyysi viranomaisten lausunnot kahdesta vaihtoehtoisesta maakuntakaavaehdotuksesta (pohjoinen ja suora), jotka poikkeavat toisistaan lähinnä Vantaan alueella metrolinjauksen sekä taajama- ja viheraluerakenteen osalta.

Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersundomin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta ajatellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta kaavamerkintöjen tulokinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentaminen on aiheellista. Lausunnon todetaan, että yleiskaavan selvitysten perusteella suora metro –vaihtoehto on taloudellisesti parempi ja kiinnitetään huomiota siihen, että maakuntakaavan suora metro –vaihtoehdon ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta viheryhteyksien ja taajamarakenteen osalta Länsisalmen alueella.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että uusi kaavaehdotus valmistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta. Sitä puolsi valtaosa lausunnonantajista. Uudenmaan ELY-keskuksen antaman Natura-lausunnon sekä muiden lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin vielä neljä muutosta:

- lisätään Helsinki–Porvoo-runkovesijohto
- tarkennetaan joukkoliikenteen merkintöjen sijainteja kaava-alueen länsiosassa
- laajennetaan Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojelualueita
- laajennetaan Salmenkallion ja Sipoonkorven välistä virkistysaluetta.



29.08.2017

Lisäksi selvitetään tarvetta osoittaa virkistysalueita Salmenkallion–Kasabergetin alueelle.

Muutokset Salmenkallion alueella koskevat yleiskaavan selvitysalueita. Lausunnoilla olleessa maakuntakaavaehdotuksessa yleiskaavan selvitysalue on valkoista aluetta, jolle ei osoiteta seudullisesti merkittävää maankäyttöä, mikä on yleiskaavan kannalta hyvä ratkaisu.

Maakuntahallituksen päätöksessä ei esitetä muutoksia Länsisalmen alueen viheryhteyksiin ja taajamarakenteeseen. Ratkaisua perustellaan mm. maakunta- ja yleiskaavojen erilaisella aikatahtimella. Maakuntakaavan tavoitevuosi on 2035, ja yleiskaavan on alustavasti arvioitu toteutuvan pääosin vuoteen 2060 mennessä.

Östersundomin maakuntakaavaehdotusta on tarkoitus käsitellä maakuntahallituksessa, minkä jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2017. Nähtävillä olon yhteydessä kaikilla kaavan osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta muistutus. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan joulukuussa 2017.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Laine, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37055
ilkka.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017
- 2 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus, selostus 26.6.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano