



10.2.2015

§ 46

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNNALLE
ÖSTERSUNDOMIN YHTEISESTÄ YLEISKAVAEHDOTUKSESTA

HEL 2012-014214

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa yleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon.

Östersundomin tulevaisuutta Helsingin itäisenä kasvualueena on selvitetty vuosien varrella perusteellisesti. Olennaisia kysymyksiä ovat olleet kysymys metron (tai muun raideliikenneneratkaisun) linjauksesta sekä kysymys Naturasta.

Ehdotus on osa maankäytöllistä kokonaisratkaisua

Vaikka hallinnollisesti ehdotus on laadittu erillään Helsingin uudesta yleiskaavasta, tulee se nähdä osana Helsingin maankäytön kokonaisuutta. Sama koskee Vantaata ja Sipoota. Erona "kanta-Helsinkiin" on se, että Östersundomin alue on pääosin maaseutumaista ja harvaan rakennettua. Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Ratkaisu perustuu metroon. Nykyisen metrolinjan jatkaminen kytkee alueen osaksi Helsinkiä. Paljon on keskusteltu siitä, johtaako metro väistämättä lähes yksinomaiseen tiiviiseen kerrostalorakentamiseen, vaikka osakuntaliitoksen yhteydessä puhuttiin pientalokaupungista. Totta varmaan onkin, että suunniteltujen viiden metroaseman ympäristö on syytä varata tehokkaaseen rakentamiseen. Muutoin vaarana on hallitsemattomasti lisääntyvä yksityisautoliikenne, joka pahimmillaan ruuhkauttaisi Helsingin nykyistä katuverkostoa.

Maapinta-alaan suhteutettuna asukastiheys on ehdotuksessa kuitenkin pienempi kuin esimerkiksi Vuosaarella. Ehdotuksen mukaan asuin-kerrosalaa on kerrostaloissa noin 29 % lopun jakautuessa kaupunkipientalojen (43 %) ja pientalojen (28 %) kesken.

Jotta joukkoliikenne saadaan muodostettua pääasialliseksi liikkumis-
muodoksi, tullaan tarvitsemaan riittävästi tilaa liityntäpysäköintiä varten (teknillinen neuvottelukunta). Olennaista muutoinkin on koordinoita Östersundomin yhteinen yleiskaava samaan aikaan valmisteilla olevan Helsingin uuden yleiskaavan kanssa.



10.2.2015

Rakentamisen mitoitus ja rakennettavuus

Toisin kuin Helsingin uuden yleiskaavan luonnoksessa, on ehdotuksessa osoitettu erikseen kerrostalovaltaiset alueet, kaupunkipientalovaltaiset alueet ja pientalovaltaiset alueet. Lisäksi on keskustatoiminoille ja paikalliskeskuksille annettu omat rajaukset.

Ratkaisu on tältä osin perinteinen. Kysyä voi, aiheuttaako se jatkossa ongelmia, kun mahdollisesti tulevaisuudessa syntyy tarvetta asema-kaavoittaa pientaloalueita kerrostalovaltaisille alueille, tai päinvastoin.

Alueen maaperä on vaihtelevaa ja maasto kumpuilevaa. Korttelialueista noin 30 % on sijoitettu pehmeikköalueille ja 70 % kallio- ja kitkamaa-alueille. Pehmeikköalueilla tullaan osin tarvitsemaan maanpinnan korottamista tulvarajan yläpuolelle. Tämä lisää rakennuskustannuksia. Kallioalueiden kortteleista osa on jyrkkäpiirteisyyden vuoksi vaikeasti rakennettavaa. Laajamittaisen kaupunkipientalorakentamisen yhteydessä ei kaikilta osin pystytä saavuttamaan täydellistä esteettömyyttä.

Suojelualueet

Ehdotuksessa on määrätty maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide maisematyölupaa edellyttäväksi (MRL 128 §). Tätä lain mukaista toimenpiderajoitusta ei kuitenkaan sovelleta, jos kysymys on yleiskaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamisesta. Voikin todeta, että lupaviranomaisen (rakennuslautakunta) harkintaan eivät lainkohdan tarkoittamat toimenpiteet useinkaan tule, kunhan pysytään yleiskaavan puitteissa. Sen sijaan toimenpiteistä joudutaan mahdollisesti tekemään luonnon-suojeluasetuksen mukaisesti ilmoitus ELY-keskukselle, jos kysymyksessä on Natura 2000 –alueella tai sen läheisyydessä suoritettava toimenpide.

Kaavamääräyksen mukaan tulee merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennussuojelukohteen laajuutta tarkemmin määriteltäessä kuulla museoviranomaista. Sama koskee valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Valtakunnallisesti merkittävät kohteet on esitetty yleiskaavan pääkartalla. Sen sijaan yleiskaavan liitekartassa 6 on esitetty kootusti muinaisjäännökset sekä eri inventoinneissa arvoitetut kulttuuriympäristön arvokohteet ja -alueet. Ratkaisuun on menty pitkälti sen takia, että eri kunnissa (Helsinki, Vantaa ja Sipoo) inventointien arvottamista ei ole tehty yhdenmukaisesti. Arvottamistieto on yksinkertaistamisen vuoksi jätetty liitekartasta pois. Ratkaisu on ymmärrettävä, mutta on samalla todettava, että pääkartalla esitetyt kohteet saavat pakosti enemmän painoarvoa kuin yksinomaan liitekartalla ja selostuksessa esitetyt kohteet (kaupunkikuvaneuvottelukunta).



10.2.2015

Luonnonsuojelu sekä ekologian ja luonnon erityispiirteiden huomioon ottaminen on ollut ehdotusta laadittaessa keskeisesti esillä. Aiheen tiimoilta on laadittu viitisentoista erillisselvitystä.

Ehdotuksessa rakentamisalueita on koottu niin että ne mahdollisimman vähän voivat edes teoriassa heikentää Sipoonkorven kansallispuiston tai Mustavuoren ja Östersundomin lintuvesien Natura- ja luonnonsuojelualueiden statusta. Luontoalueita yhdistetään pohjois-eteläsuuntaisilla viherkäytävillä, minkä lisäksi on esitetty ekologisen käytävän osana ja virkistysreittinä toimivia siltoja tai alikulkua.

Sipoonkorven Natura-alueeseen ei ehdotuksella arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia. Sen sijaan Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet –Natura-alueella merkittävän haitan kynnyksellä ylittyy linnuston osalta (pyy, ruiskäärä ja kehrääjä). Alun perin esitetyn rakentamisen määrää on jo jouduttu supistamaan, jottei luonnonsuojelulain mukaiseen poikkeusmenettelyyn jouduttaisi. Varmaa ei kuitenkaan ole, ovatko rakentamisen määrän vähennykset tältä osin riittäviä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue sopii erinomaisesti ehdotuksen mukaiseksi aurinkosähkön tuotannon ja hyödyntämisen koe- ja testausalueeksi. Aurinkoenergiaa on tarkoitus tuottaa sekä keskitetysti että hajautetusti. Viimeistään asemakaavavaiheessa tulee ohjata rakentamiseen, jossa aurinkoenergialaitteet integroidaan osaksi rakennuksia. Näin turvataan rakennusfysikaalisesti toimivat ja helpommin huollettavat ratkaisut (teknillinen neuvottelukunta).

Myönteisenä on myös todettava, että yleiskaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmaa joudutaan vielä tarkentamaan, jotta muun muassa suojeltujen kosteikkojen reunoilla luontotyyppien säilyminen tulee turvatuksi. Sama koskee lumen vastaanotto- paikkoja, joita tosin on jo esitetty keskitetysti. Lisäksi tarvitaan paikallisia lumen varastointipaikkoja.

Toteuttaminen

Östersundomin alueen rakentuminen tulee viemään useita vuosikymmeniä. Sinä aikana tulee rakentaminen muuttumaan nykyistä huomattavasti energiatehokkaammaksi. Sitä edellyttävät jo määräykset. Jo lähitulevaisuudessa tullaan siirtymään lähes nollaenergiarakentamiseen. Sen jälkeen vuorossa on plusenergiarakentaminen.

Ehdotuksessa on kiitettävästi otettu huomioon teknologian kehitys. Ehdokseen sisältyy kaavamääräys, jonka mukaan rakentamisessa ja yh-



10.2.2015

dyskuntateknisessä huollossa on edistettävä uusien teknologioiden käyttöönottoa.

Rakennettu ympäristö on muutakin kuin teknologiaa. Rakennuslautakunta esittääkin harkittavaksi, että yleiskaavaan sisällytettäisiin myös maininta, joka kannustaa omaksumaan uusia asumisen ratkaisuja. Emme tällä hetkellä tiedä, mitkä tulevat olemaan asumisen toiveet ja preferenssit lähestyttäessä tämän vuosisadan loppua. Halutaanko asua nykyistä vähemmän vai tiiviimmin? Miten liikkumisratkaisut tulevat kehittymään? Yleistyykö etätyö niin että liikkuminen painottuu enemmän vapaa-aikaan?

Rakennuslautakunta kannustaa Östersundomia toteutettaessa käyttämään erilaisia kumppanuusmalleja, joiden kautta sekä toteuttajat että tulevat asukkaat saadaan sitoutettua alueeseen ja joilla voidaan varmistaa loppukäyttäjien tyytyväisyys. Östersundom soveltuu hyvin muun muassa ryhmärakennuttamisen laajamittaiseen hyödyntämiseen.

Pöytäkirjanote Östersundom-toimikunnalle liitteinen.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto (Kuntalain 91 §)

LIITTEET

Yleiskaavaehdotuksen selostus 5.11.2014 jaetaan erikseen esityslistan mukana.

Liite 1 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 28.1.2015

Liite 2 Teknillisen neuvottelukunnan lausunto 29.1.2015

ESITTELIJÄN
PERUSTELUT

Muun muassa rakennuslautakunnalta on pyydetty lausuntoa Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta. Ehdotus perustuu Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteisen Östersundom-toimikunnan työhön. Myös lausunto annetaan toimikunnalle.

Kaavaehdotusaineiston lisäksi lausuntopyyntö koskee kaavaluonnosvaiheen valmisteluaineistoa. Östersundom-toimikunta päätti 7.5.2012, että yleiskaavaehdotusta valmistellaan yleiskaavaluonnoksen 9.2.2012 päivätyn vaihtoehdon B pohjalta. Luonnosvaiheen aineistoon voi tutustua verkossa osoitteessa

www.yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/tarkistettu-luonnos/.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta ja teknillinen neuvottelukunta ovat ottaneet kantaa ehdotukseen ja neuvottelukuntien lausunnot ovat liitteinä.



10.2.2015

Yleiskaavaehdotukseen ja muuhun aineistoon voi tutustua myös 4.3.2015 asti Helsingin kaupungintalon Virka infossa, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, Itäkeskuksen kirjastossa, Winbergin sataman kahvilassa (Karhusaarentie 34) sekä Sakarinmäen koululla (Knutersintie 924).

Ehdotuksesta pyydettyjen lausuntojen määräaika on 31.3.2015.

LAUSUNTO

Rakennuslautakunta päätti antaa lausuntoehdotuksen mukaisen lausunnon.