



Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirjanote

33/2017

1 (7)

25.09.2017

Asia/11

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ilkka Laine
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI



§ 881

Lausunto Östersundom-toimikunnalle Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Östersundom-toimikunnalle seuraavan lausunnon:

Yleistä

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.

Muutettuun kaavaratkaisuun on päädytty vaihtoehtojen ja monipuolisten tarkastelujen kautta. Asuntotuotannolle, elinkeinotoiminnalle ja taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettujen tavoitteiden lisäksi muutettu kaavaehdotus vastaa myös luonnonsuojelulle ja Natura-alueiden suojelulle asetettuja tavoitteita. Muutettu kaavaehdotus on hyvä kokonaisuus, 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 men-

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



25.09.2017

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

nessä 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 väestöennusteen toteutuminen on epävarmaa.

Elinkeinotoiminta

Yleiskaavan mahdollistamalla elinkeinotoiminnalla on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Helsingissä ja seudun muissa kunnissa. Kaavan toteutuminen tarjoaa yrityksille uusia toimintamahdollisuuksia ja lisää henkilötövuosien määrää, liikevaihtoa ja investointeja. Yksinomaan alueen rakentaminen työllistää ja synnyttää mittavaa elinkeinotoimintaa useiden vuosikymmenien ajan. 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 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

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.

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja. Yleiskaavasta kunnille kohdistuvien edellyty-



25.09.2017

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

sinvestointien kustannuksien on arvioitu olevan nimellisarvoltaan noin 1,8–1,9 miljardia euroa eli noin 250–300 €/k-m². Edellytysinvestointeja ovat esirakentaminen, johtosiirrot, kadut, sillat, liittymät, puistot, varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilat sekä teknisen huollon tukikohdat.

Edellytysinvestointien lisäksi on arvioitu kaava-alueella syntyviä muita kustannuksia, jotka riippuvat rakentamislaajuudesta ja -aikataulusta sekä myöhemmistä päätöksistä. Näitä kustannuksia ovat muun muassa liikunnan ja kulttuurin tilat, sosiaali- ja terveydenhuollon tilat sekä merellinen infrastruktuuri. Metro on erotettu alueen toteuttamisen edellytysinvestoinneista. Se käsitellään erillisenä liikennehankkeena osana seudullista järjestelmää. Erillisinvestoinneista on arvioitu aiheutuvan nimellisarvoltaan noin 1,0 miljardin euron kokonaiskustannukset eli noin 150 €/k-m², josta metroinvestoinnin osuus on noin 700 miljoonaa euroa. Alueen toteuttamisen kustannustasoa voidaan pitää kohtuullisena verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Maanarvon noususta kunnille 40 vuoden tarkastelujakson aikana kertyvillä tuloilla (maan myynti- ja vuokratulojen kumulatiivinen nimellisarvo) 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 nykyarvoltaan noin +200–+550 miljoonaa euroa asukasmäärästä riippuen eli keskimäärin noin 3 000–5 500 euroa uutta asukasta kohti. Kuntataloudellisesti, netto nykyarvomenetelmällä laskettaessa, 100 000 asukkaan skenaario on 80 000 asukkaan skenaariota kannattavampi vaihtoehto. 100 000 asukkaan skenaariossa 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 luonnonsuojelulais-



25.09.2017

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

sa 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.

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.

Sitä, että Natura-alueiden suojelukysymyksiin on löydetty ratkaisu kaavaa muuttamalla sen sijaan, että turvauduttaisiin poikkeamismenettelyyn, on pidettävä perusteltuna. Näin vältetään poikkeamislupaprosessiin liittyvät mahdolliset riskitekijät.

Muutokset vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden

Yleiskaavaehdotus on muuttunut huomattavasti verrattuna keväällä 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Suurimmat muutokset



25.09.2017

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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.

Metroratkaisun suhteen yleiskaava jättää avoimeksi, toteutetaanko se pintametrona vai maanalaisena metrona. Pintametron estevaikutukseen kaupunkirakenteessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota.

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 kaupunki ryhtyy 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.



25.09.2017

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Rakentamista on tehostettu varsinkin metroasemien ja pääkatujen var-
silla, ja kerrostalovaltaisen rakentamisen osuus on kasvanut noin puo-
leen asuntokerrosalasta. Arvio rakentamisen kokonaismäärästä on säi-
lynyt kuitenkin suurin piirtein ennallaan, mm. koska Salmenkalliosta on
poistettu rakentamisalueet.

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

Muutettu yleiskaavaehdotus on nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdo-
tukseen verrattuna taloudellisesti toteuttamiskelpoisempi. Merkittävim-
piä syitä kaavataloudellisen yhtälön paranemiseen ovat maankäytön te-
hostuminen ja kerrosalan sijoittuminen aiempaa enemmän kuntien
omistamille maille.

Östersundomin yleiskaavan ja maakuntakaavan suhde

Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on valmisteltu rinnan yleis-
kaavan kanssa. Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uuden-
maan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuk-
sesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersun-
domin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että
maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta aja-
tellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta
kaavamerkintöjen tulkinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentami-
nen on aiheellista.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että maakuntakaavaehdotusta val-
mistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta, mikä vastaa yleiskaavaeh-
dotuksen metrolinjausta. On kuitenkin pantava merkille, että maakunta-
kaavaehdotuksessa Länsisalmen alueella taajama- ja virkistysalueet si-
jaitsevat eri paikassa kuin muutetussa yleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi
maakuntahallitus päätti Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojelua-
luen laajentamisesta sekä virkistysalueen osoittamisen tarpeen selvit-
tämisestä maakuntakaavassa. On tärkeää, että maakuntakaavan ja
yleiskaavan ratkaisut ovat samansuuntaisia, ja että maakuntakaava
mahdollistaa muutetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut myös
Länsisalmen ja Salmenkallion osalta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirjanote

33/2017

7 (7)

Asia/11

25.09.2017

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Liitteet

- 1 Östersundom-toimikunnan lausuntopyyntö.pdf
- 2 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017.pdf
- 3 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017, selostus.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Östersundom toimikunta

Uudenmaan liitto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esiteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 16.10.2017.

Kaupunginhallitus

Jenni Björksten
pöytäkirjanpitäjä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Helsingin kaupunki

Pöytäkirja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §