

Inledning

Helsingforsregionen har ständigt vuxit sett till både antalet invånare och regionens betydelse. Där stadsstrukturen i huvudstadsregionen har förtätats och spridit ut sig till allt större områden i Helsingforsregionens västra och norra delar, har förändringarna i stadsstrukturen på östra sidan på Östersundoms område och på avsnittet Helsingfors–Borgå varit små i förhållande till regionen. Området är betydande ur hela regionens perspektiv med tanke på både dess storlek och byggnadspotential.

Utvidgningen av huvudstadsregionens samhällsstruktur österut förutsätter regionalt samarbete för att samordna lösningarna för markanvändningen och trafiken. För att avlasta tillväxtrycket på de östra delarna beslöt statsrådet den 28 juni 2007 att inkorporera de sydvästra delarna av Sibbo och den så kallade Västerkullakilen i Vanda med Helsingfors. Området inkorporerades med Helsingfors den 1 januari 2009. Initiativet till kommun-sammanslagningen kom från Helsingfors sida.

Stadsfullmäktige i Helsingfors, Vanda och Sibbo bestämde i slutet av 2010 att en för flera kommuner gemensam generalplan med rättsverkningskraft som avses i 46 § i markanvändnings- och bygglagen ska utarbetas för Östersundoms område. Planområdet omfattar för Helsingfors del Östersundoms stordistrikt, för Vandas del stadsdelen Västersundom samt delar av Västerkulla, Fagersta och Gjutana samt för Sibbos del Granö och Majvik.

1 Sammandrag

Generalplanens centrala innehåll

Gemensam generalplan för Östersundom:

- Öppnar en ny utvidgningsriktning österut för tätt urban utbyggnad av huvudstadsregionens kärnområde.
- Möjliggör byggande av bostäder för ca 80 000–100 000 nya invånare fram till år 2060.
- Möjliggör 25 000–38 000 nya arbetstillfällen som kan nå behändigt från Helsingfors centrum, flygplatsen, Nordsjö hamn, Borgåleden och Ring III.
- Grundar sig på ett effektivt kollektivtrafiksystem som stöder sig på metron.
- Erbjuder urbant, maritimt och mångsidigt små- och höghusboende i närheten av kollektivtrafiken och servicen.
- Anvisar vidsträckta områden för rekreation, friluftsliv och naturskydd.

Planeringssituation

Landskapsplanen för området förnyas parallellt med generalplanen. Avsikten är att den nya landskapsplanen ska godkännas innan generalplanen godkänns. Generalplanen verkställer landskapsplaneringens mål. I planeringsområdet finns det flera generalplaner som kommer att ersättas av den gemensamma generalplanen för Östersundom. Största delen av planeringsområdet saknar detaljplan.

Nuläget

I dagsläget är planområdet i huvudsak landsbygd. Planområdet ligger i utkanten av den täta stadsstrukturen i Helsingfors och Vanda. Logistiskt och trafikmässigt har området ett utmärkt läge intill nationellt viktiga trafikförbindelser, Borgåleden och Ring III, samt Nordsjö hamn. Området är lättåtkomligt från Helsingfors-Vanda flygplats.

Merparten av de nuvarande ca 6 400 invånarna bor i Västerkulla höghusområde i Vanda. I Korsnäs, Landbo och på Björnsö finns det glest detaljplanerade småhusområden och i Sibbostrand byggs en tätare kuststad. Norr om området finns Sibbo storskogs nationalpark, och i södra delen Natura 2000-området Svarta backens lund och fågelområdet i Östersundom. På Helsingforssidan äger Helsingfors stad 61 % av marken (läget 14.5.2018). I Sibbo och Vanda är marken i huvudsak privatägd.

Mål

Målen för generalplanen har fastställts i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, i samband med kommunsammanslagningen och i kommunernas beslut. Centrala mål är:

- en balanserad utveckling av huvudstadsregionens samhällsstruktur i alla väderstreck
- att möjliggöra bostadsproduktion i huvudstadsregionen
- en på spårtrafik baserad tätortsstruktur
- ett tillräckligt befolkningsunderlag för att säkerställa metrons lönsamhet och den lokala servicenivån
- ett mångsidigt bostadsutbud med fokus på urbant småhusboende
- att utveckla axeln Nordsjö–Ring III–flygplatsen som ett område för näringsverksamhet
- att tillämpa lösningar med anknytning till förnybar energi och energieffektivitet och att erbjuda ett attraktivt läge för företag i cleantech-branscherna

- att bevara Sibbo storskogs och Natura 2000-områdenas värden och att beakta ekologiska korridorer i stadsstrukturen
- att utveckla Granö till ett mångsidigt område med maritima funktioner.

Utifrån målen och området särdrag har följande fyra specifika planeringsteman bildats:

- en småhusstad som kombinerar en urban, funktionell och visuellt mångsidig miljö, småhusboende och en bra servicenivå för kollektivtrafiken och närservicen
- en hållbar trafikultur och ett urbant trafiknät
- förnybara energikällor, ekoeffektivitet och cleantech-branschernas näringsverksamhet
- naturskydd och beaktande av ekologiska och naturens särdrag i planeringen av stadsmiljön.

Planlösningen

Generalplanen öppnar en tillväxtriktning österut för en tätortsstruktur baserad på effektiv kollektivtrafik. Östersundom blir en ny stadsdel med centra i regionen. Generalplanen ger enorma möjligheter för boende och näringsverksamhet i närheten av befintliga huvudleder för trafiken och planerade spårförbindelser. Generalplanen stärker betydelsen av Ring III och Borgåleden (E18) som ett arbetsplatsområde och skapar förutsättningar för utveckling av näringsverksamheten i zonen mellan Helsingfors-Vanda flygplats och Nordsjö hamn. Området ansluts till det befintliga spårvägsnätet genom att bygga ut den nuvarande metrolinjen.

I generalplanen fastställs omfattande, enhetliga byggnadsområden, grundläggande lösningar för trafiksystemet samt omfattande grönområdeshelheter som bevaras enhetliga och grönförbindelser som sammanlänkar dem. Byggnadsområdena bildar en tätortsstruktur som löper parallellt med kustlinjen och som på norra sidan gränsar till skogsområdet i kanten av Sibbo storskogs nationalpark och på södra sidan till Sundbergs utredningsområde, havet samt Natura- och naturskyddsområdena Svarta backens lund och fågelområdet i Östersundom. Grönkorridorerna som sammanlänkar naturområdena i nord-sydlig riktning delar upp tätortsstrukturen.

Den nuvarande stadsstrukturen i Västerkulla i Vanda byggs ut mot Borgåleden och Ring III. Mellan Västerkulla och det framtida metrocentret i Västersundom kvarstår ett stort grönområde och Westerkulla gårds kulturlandskap. Från Västersundom till Majvik bildar byggnadsområdena en sammanhängande stadshelhet där grönområdena fungerar som parker som förenar stadsdelarna. Det mest effektiva byggandet placeras till zonen mellan havet och Borgåleden, i anslutning till metrostationerna, Nya Borgåvägen och den med Nya Borgåvägen parallella nya huvudgatan. Merparten av detta kärnområde har anvisats som område för centrumfunktioner och som bostadsområde dominerat av flervåningshus. Mellan Zachrisbacken och Majvik sträcker sig det av flervåningshus dominerade bostadsområdet ända fram till stranden. I närheten av Svinviken och Bölsfjärden bygger man strandstad och hela planområdets maritima hjärta.

Landbo, Bäckängen och Björnsö, som ligger längst bort från den tätaste metrozonen, planeras som områden som domineras av stadssmåhus (townhouses)/småhus och som kopplas till metrocentrumen via anslutningstrafik.

Generalplanens mål är en stadsstruktur med flera centra och att servicen är balanserat placerad över hela planområdet. Områdena för centrumfunktioner har anvisats i närheten av metrostationerna och centrumnätet kompletteras av mindre områden

med närservice. Med tanke på servicen är Zachrisbacken det viktigaste centret.

Tätortsstrukturen baserar sig på kollektivtrafiksystemet vars stomme bildas av metrobanan från Mellungsbacka till Majvik. I generalplanen anvisas ett gatunät som består av huvudgator och andra gator som är viktiga för stadsstrukturen och som sammanlänkar centra och delområdena. Målet är en nätformig struktur där gång-, cykel- och kollektivtrafiken erbjuder ett täckande servicenät av olika färdstätt.

Nätverket av grönområden består av vidsträckta, sammanhängande grönområden och smalare grönfingrar längs bäckdalarna som kopplar samman dessa grönområden. Dessa utgör också de viktigaste ekologiska förbindelserna mellan naturskyddsområdena och strandzonen i de södra delarna av planområdet och Sibbo storskog. Den viktigaste förbindelsen i sydlig-nordlig riktning går från Sibbo storskog via Västersundom, kulturlandskapet i Westerkulla och Kasaberget till Nordsjö. Sibbo storskogs skogsområde fortsätter som stora grönfingrar fram till Borgåleden och från Borgåleden vidare längs med bäckdalarna ända fram till havet. Förutom av de grönområden som anvisas i planen bildas grönstrukturen av mindre grön-, park- och rekreationsområden innanför byggnadsområdena. De fastställs vid den mer detaljerade planeringen.

Områdets samhällstekniska försörjning måste i huvudsak byggas om på nytt och anslutningen av de samhällstekniska försörjningsnäten till befintliga nät kräver mer arrangemang än normalt.

Dimensionering

Planområdet har en yta på 44,5 km², varav cirka 39 km² är markområden. Cirka 19 km² (45 %) är byggnadsområden, cirka 12 km² (26 %) är rekreationsområden och cirka 4 km² (10 %) är skyddsområden. De byggnadsområden som gäller centrum och bostadsdominerade områden (16 km²) fördelar sig enligt följande: område för centrumfunktioner (4 %), område dominerat av flervåningshus (27 %), område dominerat av stadsmåhus (32 %), område dominerat av småhus (28 %) samt område vars särdrag ska bevaras (10 %).

Den totala våningsytan har uppskattats till cirka 5 900 000–8 100 000 vy-m², varav 4 200 000–5 300 000 vy-m² upptas av boende. Den totala våningsytan inkluderar den nuvarande våningsytan i Västerkulla, Landbo, Björnsö och Majvik, som är sammanlagt cirka 300 000 vy-m². Av bostadsvåningsytan är cirka 52 % i flervåningshus, 32 % i stadsmåhus och 16 % i småhus.

Som invånarantal har man uppskattat cirka 80 000–100 000 invånare beroende på i vilken grad generalplanen förverkligas på de olika områdena. I förhållande till ytan är folktätheten ungefär den samma som till exempel i Nordsjö.

Den förväntade mängden arbetstillfällen inom generalplaneområdet är minst 15 000. Generalplanen möjliggör 25 000–38 000 nya arbetstillfällen, vilket skulle betyda ca 31–38 arbetstillfällen/100 invånare. Det genomsnittliga antalet arbetstillfällen i huvudstadsregionens bostadsdominerade förorter är 40 arbetstillfällen per 100 invånare, alltså 32 000 arbetstillfällen per 80 000 invånare

Plan- och kommunekonomi

Att ta i bruk och bygga ett nytt område innebär betydande, framtunga investeringar. Kostnaderna för investeringarna i förutsättningarna som allokeras till kommunerna har i sin helhet uppskattats till cirka 1,8–1,9 miljarder euro, det vill säga cirka 250–300 euro/vån.-m² (av bostads- och näringsbyggandet). Om de separata investeringarna förverkligas, har dessa uppskattats medföra

ytterligare kostnader om totalt cirka 1,0 miljarder euro, det vill säga cirka 150 euro/vy-m². Metron är den största enskilda investeringen. De separata investeringarna betalas endast delvis av kommunerna. Totalkostnaden kan anses vara rimlig jämfört med den allmänna kostnadsnivån i huvudstadsregionen.

Då inkomsterna från markanvändningen har uppskattats till cirka 1,8–2,3 miljarder euro, kan man med de intäkter som ökningen av markvärdet ger kommunerna täcka investeringarna i förutsättningarna och en del av de separata investeringarna.

Den totala nettoeffekten för kommunekonomin enligt generalplanen, utan metroinvesteringen, är cirka +200–550 miljoner euro beroende på antalet invånare, dvs. i genomsnitt ca 3 000–5 500 euro för varje ny invånare.

Östersundom har en betydande sysselsättnings- och värdeökningseffekt på Helsingforsregionen.

Genomförande

Storleken på Östersundoms område och det framtida invånarantalet motsvarar en medelstor finsk stad. Byggandet kommer att ta flera årtionden och under dess gång kommer vi att se växlande byggbehov, ekonomiska cykler och planeringsideologier. I generalplanen måste det finnas flexibilitet inför framtida behov.

Genomförandet av centrumområden, bostadsdominerade områden och stora detaljhandelsenheter har genom en planbestämmelse kopplats till ett bindande beslut om att genomföra metroförbindelsen. Generalplanens preliminära genomförandeprogram är baserat på att östmetron byggs på en och samma gång hela vägen till Majvik under åren 2030–2034. Innan ett beslut har fattats om byggandet av metron är det beträffande bostadsproduktionen i huvudsak endast möjligt att genomföra smärre kompletteringsbyggande som grundar sig på den befintliga infrastrukturen. Byggandet av metron gör det möjligt att inleda områdesbyggandet samtidigt i Västersundom, Östersundom, Zachrisbacken och Majvik. Byggandet av Västersundom börjar ändå möjligtvis senare p.g.a. generalplanens bestämmelse om tidsplanering. Byggandet koncentreras till en början till metrostationerna och huvudgatan. Byggandet framskrider så småningom till områdena som omfattas av metrorns anslutningstrafik, till exempel till Landbo och Bäckängen. Merparten av planreserven kan tänkas vara byggd år 2060.

Konsekvenser

Genomförandet av generalplanen har en betydande positiv inverkan framför allt på region- och samhällsstrukturen samt bostadsutbudet, sysselsättningen och näringslivets möjligheter i huvudstadsregionen. Planen har stora konsekvenser som ändrar nuläget på naturen, landskapet och förhållandena för de människor som bor i området idag. En del av dessa konsekvenser är betydande och negativa. En del av de konsekvenser som under beredningen konstaterades vara negativa har kunnat elimineras under generalplanarbetets gång eller så har man kunnat lindra konsekvenserna. En del negativa konsekvenser kan lindras vid den mer detaljerade planeringen.

Planerings- och behandlingsskeden

Innan arbetet med generalplanen inleddes, förbereddes planeringen av området med ramprogrammet Helsingfors–Borgå (2009), förhandsutredningarna för östmetron och snabbspårvägen (2010) samt arbetet med en strukturmodell för planeringsområdet (2010).

Helsingfors, Vanda och Sibbo godkände den 24 november 2010 avtalet om utarbetning av en gemensam generalplan och

ett tillhörande planerings-, behandlings- och beslutssystem samt om fördelning av kostnaderna.

Anhängiggörandet av generalplanen kungjordes med ett brev daterat den 1 februari 2011 och programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt den 3–28 februari 2011.

Det preliminära planutkastet och annat beredningsmaterial var framlagt mellan den 21 april och den 23 maj 2011.

Utifrån det preliminära generalplaneutkastet och responsen som man fick på den utarbetades fem alternativa planutkast. När kommunerna hade förordat förslaget, beslutade Östersundomkommittén den 7 maj 2012 att förslaget till en gemensam generalplan för Östersundom ska förberedas utifrån det metrobase-
rade alternativet B, daterat den 9 februari 2012.

Förslaget till generalplan var framlagt mellan den 26 januari och den 4 mars 2015. Förslaget till generalplan ändrades utifrån responsen som gavs på det samt Natura-bedömningen och NTM-centralens utlåtande. Det ändrade förslaget till generalplan var framlagt mellan den 11 januari och 9 februari 2018. Ett justerat planförslag bereddes utifrån responsen på det ändrade planförslaget. I juni 2018 fattar Östersundomkommittén beslut om att skicka planen för behandling av Helsingfors, Vanda och Sibbo. Målet är att kommunerna förordar godkännande av planen och att Östersundomkommittén kan fatta beslut om godkännande under 2018.