

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos / Utkast till gemensam generalplan för Östersundom

155/10.02.01/2012

KAHVJAOS § 16

Kaavoitusjaosto/ Planläggningssektionen 29.2.2012

Valmistelija/Beredare: aluekehitysarkkitehti/
regionutvecklingsarkitekt
Kaisa Yli-Jama, kaisa.yli-jama@sipoo.fi

Yleiskaavaluonnoksen tilanne

Östersundomin yhteisen yleiskaavan aiempi luonnos käsiteltiin Helsingin, Sipoon ja Vantaan kaavoituslautakunnissa ja kaavoitusjaostossa sekä kunnanhallituksissa kevättalvella 2011. Päätösehdotuksena esitettiin, että lautakunta/ jaosto esittäisi kaupungin- ja kunnankunnanhallitukselle, että se puoltaisi Östersundom -toimikunnalle Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmisteluaineiston asettamista nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.

Valmistelumateriaali asetettiin ehdotuksen mukaisesti nähtäville 21.4. - 23.5.2011. Siitä pyydettiin kannanotot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 173 mielipidettä ja 73 kannanottoa. Palautteeseen on laadittu vastineet vuorovaikutusraportissa. Sipoon kunnan alueita koskevat vastineet löytyvät vuorovaikutusraportin sivuilta 79-92.

Suunnittelutyötä on jatkettu saadun palautteen pohjalta. Kaavaluonnoksesta on laadittu viisi vaihtoehtoa, joiden keskinäinen vertailu on esitetty arviointi ja vertailu - raportissa. Aiempaa kaavaluonnoksen aineistoa on täydennetty erillisselvityksillä luonnonympäristöstä, Natura 2000-alueista, kunnallistekniikasta, liikennejärjestelmästä, kaavataloudesta, kallioresursseista, maaperän rakennettavuudesta ja hulevesien hallinnasta. Lisäksi aineistoon liittyy luontojärjestöjen teettämän varjokaavan nettisivusto. Suurin osa kaavan valmisteluaineistosta on nähtävissä internetissä osoitteessa:
<http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/aineistot/>

Työtä on tarkoitus jatkaa siten, että valitun vaihtoehdon pohjalta laaditaan yleiskaavaehdotus vuoden 2012 aikana.

Yleiskaavaluonnoksen vaihtoehdot

Vaihtoehtoja on viisi ja niissä muuttujina ovat joukkoliikennejärjestelmä, rakennusalueet, viheralueiden laajuus sekä mitoitus.

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

Vaihtoehto A on julkisesti esillä ollut vaihtoehto, jota ei ole muutettu. Se perustuu joukkoliikenteen osalta metroon, jossa on 6 asemaa ja niistä 2 Vantaalla, 3 Helsingissä ja 1 Sipoossa. Yhteydet raideliikenteellä itään perustuvat Heli-taajamajunarataan sekä metron jatkamiseen Majvikistä itään. A on rakentamisalueiltaan laajin ja tarjoaa siis eniten tonttivarantoa.

Vaihtoehto B:tä on kehitetty korjaamalla A:ta mielipiteiden, kannanottojen, vaikutusten arvioinnin ja edistyneen suunnittelutilanteen mukaan. B:ssä on 5 metroasemaa, joista 1 Vantaalla, 3 Helsingissä ja 1 Sipoossa. B:ssä on merkitty ohjeellisesti metron tunneliosuudet sekä raitiotielinjasto: Jokeri 1:n ja Jokeri 3:n jatkeet. Raideliikenne itään Sipoon eteläosiin toimii jatkamalla metroa Majvikistä. Asukasmäärä on pienempi ja työpaikka-alueiden määrä suurempi kuin A:ssa. Määräyksiin on lisätty osiot, jotka koskevat Natura-alueita, kauppaa ja aurinkoenergiaa. Natura-alueet on huomioitu täydentämällä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Ekologisia yhteyksiä on tarkistettu ja Westerkullan kartanon kulttuurimaisema on jätetty pääosin rakentamatta.

Vaihtoehto C on luontojärjestöjen teettämä varjokaava esitettynä vertailukelpoisesti muiden vaihtoehtojen kanssa. C:n lähtökohtana on jättää kaikki luonnolle arvokkaat alueet rakentamisen ulkopuolelle. C:n joukkoliikenne perustuu metroon. Siinä on 4 metroasemaa, joista 1 on Vantaalla ja Sipoossa ja 2 Helsingissä. C:ssä on Heli-rata. Rakentamiseen tarkoitettut alueet ovat tiiviisti neljän metroaseman tuntumassa. C on vaihtoehtoista kerrostalovaltaisina.

Vaihtoehto D on raitiovaunukaupunki, jossa raidejoukkoliikenne järjestetään Jokeri 1:n ja Jokeri 3:n linjoja jatkamalla. Metroa on jatkettu yhdellä asemanvälillä Kehä III:n ja Uuden Porvoontien risteyksen tuntumaan Länsisalmen (Västersundom) asemalle. Raideliikennettä itään ei ole, vaan Söderkulla (Sibbesborg) ja Porvoo ovat joukkoliikenteen osalta bussiyhteyksien varassa. Investointikustannuksiltaan vaihtoehto on metroon perustuvia vaihtoehtoja edullisempi. Rakentamisalueet ovat laajat ja yhtenäiset, mutta suunnittelualueen länsiosassa on ekokäytävä, joka johtaa Sipoonkorvesta Vuosaaren suuntaan.

Vaihtoehto E:ssä on taajamajuna Östersundomista itään, joka palvelee liikkumista seudullisesti. Sen myötä Östersundomissa on Helsingin itäinen rautatieasema, jossa voi vaihtaa metroon tai pikaraitiovaunuun. Kaavaluonnokseen sisältyy kahden aseman metro sekä raitiotiejärjestelmä. Liikennejärjestelmäselvityksen

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

mukaan taajamajunan rataa kannattaisi jatkaa Helsingin keskusta.

Rautatien myötä E:n rakentamisalueet painottuvat yleiskaava-alueen koillis- ja itäosiin. Kaupunginosan keskusta ja tehokkain maankäyttö muodostuu Sakarinmäkeen. Vastaavasti rakentamisalueita on muihin vaihtoehtoihin verrattuna vähemmän etelässä rannan tuntumassa. Laaja ekologinen käytävä on osoitettu D:n tapaan suunnittelualueen länsiosaan. Rakentamisalueet E:ssä ovat pitkälti voimassaolevan maakuntakaavan mukaiset.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu ja arviointi

Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu- raportin osaan I on koottu kaavaluonnosvaiheeseen mennessä suunnittelussa käsitellyt vaihtoehtotarkastelut, tavoitteita ja ennen alustavaa kaavaluonnosta läpikäytyt suunnitteluvaihtoehdot, niiden vaikutusarviot ja tehtyjen valintojen perustelut.

Arviointi- ja vertailuraportin osassa II vertaillaan viittä yleiskaavaluonnoksen vaihtoehtoa eri kriteerien pohjalta. Yleiskaavalla on arvioitu olevan merkittäviä seudullisia vaikutuksia ja tästä syystä raportin II osassa on aluksi katsaus seudun ominaisuuksiin. Kaavaluonnoksen A vaikutusten arvioinnissa on painotettu seutuun kohdistuvien vaikutusten tunnistamista. Muiden vaihtoehtojen vaikutusten arviointi on toteutettu vertaillen vaihtoehtojen eroa A:han ja sitä kautta vaikutuksiin aiheutuvia eroja.

Erikseen on selvitetty vaihtoehtojen eroja liikennejärjestelmän, kaavatalouden sekä Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

Vaihtoehtojen A, B, D ja E merkittävät toivottavat vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen, pääkaupunkiseudun asuntotarjontaan ja elinkeinoelämän mahdollisuuksiin. Kaikilla näillä vaihtoehdoilla on suuria nykytilannetta muuttavia vaikutuksia luontoon, maisemaan ja nykyisten asukkaiden oloihin. Osaa ei-toivotuista vaikutuksista pystytään jatkosuunnittelussa suunnitteluratkaisuin lieventämään tai poistamaan. Vaihtoehdon C toivottavat vaikutukset kohdistuvat luonnonympäristöön ja kielteiset asuntotarjonnan ja elinkeinojen mahdollisuuksiin.

Vertailukriteereiden avulla kaavaluonnosvaihtoehtoja voitiin vertailla suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Kriteerivertailussa parhaina esiin nousivat kaavaluonnokset B ja E. E:n toteuttamiseen arvioitiin kuitenkin liittyvän enemmän

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

epävarmuustekijöitä kuin muiden vaihtoehtojen. C-vaihtoehto ei anna muiden vaihtoehtojen veroisia mahdollisuuksia tavoitellun pientalokaupungin toteuttamiselle eikä kaavavarannon ja sitä kautta tonttivarannon riittävyden takaamiseen.

Tehtyjen arviointien ja vertailun valossa kaavaluonnos B vaikuttaa parhaalta pohjalta Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaavaehdotuksen laatimiselle.

Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on kaikissa vaihtoehdoissa 4470 ha. Vaihtoehdoissa A, B, D ja E kaikki rakentamisalueet ovat yhteensä 2235 - 2290 hehtaaria. C vaihtoehdossa rakennettavat alueet ovat yhteensä 965 ha. Rakennettavista alueista korttelimaata voi laskea olevan noin 60% ja 40% paikalliskatuja ja -puistoja. Vaihtoehdossa C myös pääkaduista suurin osa sijoittuu rakennettaville alueille, koska sen esitystapa on erilainen. Väkiluvun ja työpaikkojen määrän arviointiin liittyy epävarmuuksia mm. tulevaan kehitykseen liittyvien olettamusten sekä laskentatavan osalta. Väkilukuarviot, jotka sisältävät nykyiset asukkaat, ovat karkeasti:
A = 64 000, B = 61 600, C = 35 800, D = 51200 ja E = 60 800 asukasta.

Sipoon osuus väkilukuarviosta on yhteensä n. 10 000 asukasta sisältäen Majvikin n. 8000 asukasta ja Granön noin 2000 asukasta. C vaihtoehdossa asukkaita on vähemmän, sillä siinä ei osoiteta täydennysrakentamista Granöhön vaan alue jätetään luonnonsuojelu- ja virkistysalueeksi.

Työpaikkojen luonne Östersundomissa on tällä hetkellä vaikeasti arvioitavissa. Sataman vetovoima ja kehittyminen tulevaisuudessa on kysymysmerkki, samoin mahdollisuudet toimitilatyöpaikkoihin kaava-alueella. Eri vaihtoehtojen työpaikkamäärien keskinäiset suhteet keltaisilla ja harmailla alueilla voidaan arvioida muodostuvan niiden maapinta-alojen suhteessa. Punaisilla alueilla voidaan olettaa kerrostalovaltaisilla alueilla olevan enemmän työpaikkoja kuin pientaloalueilla. C:n ja E:n kerrostalovaltaisilla keskusta-alueilla voi olettaa olevan suhteellisesti enemmän toimitiloja kuin muissa vaihtoehdoissa. Käytetyt laskelmat vaihtelevat C- vaihtoehdon n. 9 000 työpaikasta E-vaihtoehdon n. 30 000:n työpaikkaan. Vaihtoehdoissa A, B ja D työpaikkamääräksi on esitetty runsaat 20 000.

Kaavatalous

Östersundomin rakentaminen tulee suuren laajuutensa takia

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

olemaan merkittävä taloudellinen ponnistus, joka edellyttää panostusta kustannustietoiseen ja ennakoivaan suunnitteluun. Rakentamisen ajoituksen hallinta tulee olemaan merkittävää menojen ja tulojen muodostumisen ja rahoituksen kannalta. Östersundomissa sekä Majvikissa harjoitettavalla maapolitiikalla on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia eri toimijatahoille, joista moni on yksityinen maanomistaja.

Metro ja yhteiskäyttötunneli ovat suuria investointeja, joiden linjausta, maanalaisia ja -päällisiä osia ja metroasemien sijaintia tulee jatkossa tarkastella ja tarkentaa suhteessa maankäyttötoimintojen laajuuteen, teknistaloudelliseen toteutettavuuteen, toivottuun toteutusjärjestykseen ja mahdollisiin rahoitusmalleihin.

Yleiskaavaehdotuksen yhteydessä laaditaan tarkempi investointeihin perustuva arvio alueen taloudesta.

Luonto- ja viheralueet, luonnonsuojelu ja Natura 2000 -alueet

Kaavaluonnoksessa on esitetty laajat viheralueet, joiden lisäksi korttelirakenteen sisäiset puistot ja viheralueet sisältyvät kaavan rakennusalueisiin. Esitystavan selventämiseksi yleiskaavan mahdollistama kaupunkirakennetta on kuvattu kaavaillustraatioissa.

Vaihtoehto C on laadittu luonnonsuojelun näkökulmasta ja siksi sen viheralueiden määrä on suuri. Vaihtoehtojen B, D ja E kesken suurimmat erot viherrakenteessa ovat Mustavuoren lehdon ja Sipoonkorven välisissä viheryhteyksissä. Granön saari on merkittävä merellisen virkistykseen keskus.

Eduskunnan hyväksymä laki Sipoonkorven kansallispuistosta tuli voimaan 1.toukokuuta 2011. Sipoonkorven kansallispuiston pinta-ala on 1847 ha, josta 1268 hehtaaria kuuluu Sipoonkorven Natura 2000-alueeseen (FI0100066). Kansallispuistojen hoidosta vastaava Metsähallitus laatii suunnitelmat Sipoonkorven hoidolle ja käytölle yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa.

Natura 2000 -alueet

Suunnittelualueella sijaitsevat Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alue (FI010065), joka on suojeltu luontodirektiivin ja lintudirektiivin perusteella. Natura 2000 -alueen pinta-ala on 355 hehtaaria, josta osa on kaava-alueen länsipuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Sipoonkorven (FI0100066) sekä Sipoonjoen (FI0100086) Natura 2000 -alueet.

Östersundomin kuntien yhteisen yleiskaavan vaikutukset Natura 2000 -alueisiin arvioidaan LsL 65 §:n edellyttämässä laajuudessa. Natura-arviointimenettely sisältää sekä arvioinnin että siitä Uudenmaan ELY -keskukselta pyydettävän lausunnon. Natura-arviointi on aloitettu elokuussa 2011 (konsulttina FCG Finnish Consulting Group Oy). Arviointityö ja yleiskaavan valmistelu etenevät rinnakkain: yleiskaavan suunnitelmia muokataan alustavien arviointitulosten perusteella ja Natura-arviointia tarkennetaan yleiskaavan uusien aineistojen valmistuessa. Lopullinen arviointi laaditaan yleiskaavaehdotuksesta.

Yleiskaavaluonnoksen valmistelussa on pyritty tilanteeseen, jossa vaikutukset Natura 2000 -alueille eivät olisi merkittävästi heikentäviä, sillä viranomainen ei saa hyväksyä tai vahvistaa suunnitelmaa, joka merkittävästi heikentää Natura 2000 -alueiden luontoarvoja ilman valtioneuvoston poikkeuslupaa. Poikkeusluvan edellytyksinä on, että suunnitelma on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä muita vaihtoehtoja ole. Valtioneuvoston poikkeusluvasta seuraa heikentämistä korvaavien toimien suunnittelu, osoittaminen ja toteuttaminen. Kompensaationsuunnitelma on lähetettävä EU-komissiolle hyväksyttäväksi. Kompensaatiotoimet on aloitettava ennen hankkeen toteuttamista. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään esimerkkiä valtioneuvoston poikkeusluvasta eikä kompensatiosta.

Alustavan arvioinnin perusteella vaihtoehto A aiheuttaa merkittävää haittaa, eikä siten ole hyväksymiskelpoinen. Vaihtoehto C:n vaikutukset jäävät vähäisiksi ja niitäkin voidaan vähentää lieventämistoimilla. Vaihtoehtoja B, D ja E voidaan kehittää siten, ettei merkittävää haittaa välttämättä synny. Tämä edellyttää jatkosuunnittelussa, että lieventämiskeinoja kehitetään, rakentamisen painopisteitä tarkistetaan ja suojeltavien lintulajien yhteisöjen elinvoimaisuuden kannalta olennaisimmat alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja pääosin luonnontilaan.

Liikenne

Suuri osa saadusta palautteesta koski Östersundomin raideratkaisua. Östersundomin liikennejärjestelmävertailussa on tarkistettu ja tarkennettu ratkaisut siten, että ne tarjoavat liikenteen kannalta toimivan ja tarkoituksenmukaisen, luonnosvaihtoehdon maankäyttöön kytkeytyvän kokonaisuuden.

Vaihtoehto B arvioitiin vertailussa parhaaksi. Vaihtoehto E osoittautui myös hyväksi, mutta sen heikkoutena on taajamajunayhteyden toteutumisen epärealistisuus. Vaihtoehtoa

C rasittaa erityisesti väkilukuarvion pienuus suhteessa kalliiseen raideinvestointiin. Vaihtoehto D on investointi- ja käyttökustannuksiltaan edullisin vaihtoehto. Joukkoliikenteen saavutettavuuden ja palvelutason osalta se on kuitenkin heikompi kuin vaihtoehto B.

Järjestelmävertailussa selvitettiin myös tie- ja katuverkon toimivuutta eri vaihtoehtoissa. Suuri maankäytön volyyymi lisää huomattavasti alueen tuottamaa autoliikennettä, mikä edellyttää investointeja kaava-alueen tie- ja katuverkkoon.

Tekninen huolto

Östersundomin alueen nykyinen yhdyskuntatekninen huolto perustuu nykyisen asutuksen tarpeisiin eivätkä nykyiset verkostot eivät riitä palvelemaan aluetta tulevaisuudessa.

Yhdyskuntatekniikka on rakennettava pääosin uudelleen ja yhdyskuntateknisen huollon verkostojen liittäminen olemassa oleviin verkostoihin edellyttää suurimuotoisia järjestelyjä.

Tarkistetut teknisen huollon ratkaisut on lisätty yleiskaavaluonnokseen B:

-110 kV:n voimajohto Vaaralan sähköasemalta

Långmossebergenin jätevoimalaitokselle.

-Yhteiskäyttötunnelivaraus Majvikista Vuosaari-Pasila energiatunneliin siihen liittyvine paikallisine osineen.

-Maakaasuputkien sijainnit (Gasumin aineiston mukaan).

-Teknisen huollon alueet Porvoonväylän varressa.

Energia

Yleiskaavan keskeisillä alueilla ensisijainen lämmitysmuoto on keskitetty kaukolämpö ja alueen laitaosilla ovat mahdollisia myös erilaiset hajautetun tuotannon vaihtoehdot. Porvoonväylän varsi muodostaa eräänlaisen energiavyöhykkeen kolmine voimalaitoksineen. Näitä ovat Vantaan Energia Oy:n tuleva Långmossabergenin jätevoimala, Helsingin Energialle kaavailtu alue Puroniityntien ja Porvoonväylän risteyksen tuntumassa sekä keskitetysti aurinkoenergiaa tuottava ja sen varastointiin tarkoitettu alue Porvoonväylän pohjoispuolella.

Aurinkoenergian hyödyntämistä tutkitaan edelleen kaavatyön yhteydessä. Aiempaan liitemateriaaliin kuuluvaa VTT:n laatimaa selvitystä aurinkoenergian mahdollisuuksista Östersundomissa on jatkettu yhteistyönä yksityisten ja muiden tahojen kanssa.

Yhteiskäyttötunneli

Suunnittelualueen viemäröinti ja lämmitysratkaisut perustuvat nyt suurelta osin talokohtaisiin järjestelmiin. Jotta alueen rakentamisen toteuttamisjärjestys voitaisiin valita riippumatta

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

kunnallisteknisten verkostojen nykyisestä sijainnista, on alueelle esitetty rakennettavaksi yhteiskäyttötunneli. Tunneli mahdollistaa kunnallisteknisten runkojohtojen viemisen alueen sisälle riippumatta asemakaavoitustilanteesta. Yhteiskäyttötunnelista on laadittu yleissuunnitelma. Suunnitelmassa tunneli lähtee Vuosaari - Pasila yhteiskäyttötunnelista ja päättyy Majvikin metroasemalle. Tunnelista on yhteys Långmossabergenin jätevoimalaan sekä yleiskaavaluonnoksessa esitetylle lämpövoimala-alueelle. Tunneliin on esitetty tilanvaraukset vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja kaukokylmäjohdoille. Lisäksi varaudutaan 110 kV:n sähkönjakelun siirtolinjan sekä tele- ja tietoliikennekaapeleiden sijoittamiseen tunneliin.

Massatalous

Östersundomin alueella pyritään toteuttamaan ns. massatasapainoon perustuvaa rakentamistapaa, jonka mukaan alueella syntyvät ja käytettävät maamassat käsitellään alueen sisäisesti. Menettelyllä pyritään vähentämään massojen kuljetuksesta aiheutuvia ympäristöhaittoja ja kustannuksia. Käsittelylle ja varastoinnille varataan tilaa. Helsingin kaupunki on käynnistänyt puhtaiden kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman. Esitys Östersundomin alueen puhtaiden kaivumaiden sijoittamisesta ja käsittelystä tullaan ratkaisemaan käynnissä olevan selvityksen perusteella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Hulevedet

Östersundomin yleiskaava-alueelle on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (konsulttina FCG Finnish Consulting Group Oy), jossa on selvitetty alueen nykyiset vesiolosuhteet, arvioitu suunnitellun maankäytön vaikutukset niihin sekä esitetty tarvittavat hulevesien hallintatoimenpiteet haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn edistämiseksi. Suunnitelma perustuu Helsingin kaupungin hulevesistrategiaan sekä yleiskaavaluonnoksen A (päivätty 24.2.2011) mukaiseen maankäyttöön.

Toteuttaminen

Suunnittelualueen toteuttamisessa ja koko idän kehityskäytävän suunnittelussa kuntien välinen yhteistyö myös jatkossa on tärkeää. Osa-alueita kukin kunta voi toteuttaa omassa aikataulussaan lukuun ottamatta raskasta raideverkkoa asemineen ja kuntateknisiä päänrunkojohtoja. Sipoon Majvik on suunnittelualueen metrolinjan viimeinen asema, joten sen rakentamisaikataulu on vapaammin määriteltävissä kuin Vantaan ja Helsingin asemien. Östersundomin raideratkaisu on Sipoon Sibbesborgin kannalta oleellinen kysymys.

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

Ensimmäinen metroasema, Länsisalmi, on suunniteltava ja rakennettava Helsingin ja Vantaan yhteistyönä. Majvikin ja Östersundomin alueiden raja on keskellä tiivistä kaupunkirakennetta ja siksi Helsingin ja Sipoon monialainen yhteistoiminta Korsnäsin- Majvikin tienoilla on jatkossakin tärkeää.

Majvik ja Granö

Lähtötietoja on päivitetty uusilla selvityksillä luonnonympäristöstä ja kulttuurihistoriasta: Luontoselvityksen päivitys (lokakuu 2011), Arkeologinen osainventointi Granön alueelle (lokakuu 2011).

Yleiskaavaluonnoksen vaihtoehtoja on kehitetty saadun palautteen ja lisäselvitysten pohjalta Majvikin ja Granön osalta:

Majvikissa viherkäytävien ja rakennusalueiden rajauksia on tarkistettu siten, että kaikki rakennukset sijoittuvat pääsääntöisesti rakentamisalueille. Tämän vuoksi on mm. otettu käyttöön uusi rakentamisaluemerkintä, jolla on osoitettu jo rakennetut alueet, joilla merkittävää rakennuskannan lisäämistä ei tulla sallimaan. Nämä alueet sijoittuvat ekologisen yhteyden reunoille sekä ranta-alueille Majvikin eteläosassa.

Pääkadun linjausta on muutettu siten, että se ei halkaise Björkhagan aluetta. Etelä-Sipoon liikennevision, Sipoon yleiskaava 2025 ja Söderkullan osayleiskaavan mukainen tieliikenteen yhteystarve Hitån suuntaan on merkitty Majvikin pohjoisosaan. Rinnakkaiskadun linjausta tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Rakentamisalueita on lisätty uuden katuyhteyden varteen.

Metron linjaus Majvikista itään on merkitty yhteystarpeena. Selvitys radan tarkemmasta linjauksesta Söderkullaan tehdään, mikäli metro valikoituu alueen joukkoliikennevälineeksi. Moottoritien reunaan on merkitty alue työpaikkarakentamiselle, joka toimii myös melumuurina asumiselle. Hallimaisten rakennusten alue Storörsbottnetin ympärillä on rajattu uudelleen ja osin korvattu viheralue- ja rakentamisaluemerkinnöillä (punaiset). Uusi satamamerkintä lisätty lahden itälaidalle. Fallbäckenin suisto on merkitty viheralueeksi luontoselvityksessä ilmenneiden luontoarvojen perusteella. Rantaraitti kulkee kaava-alueen itäreunaan asti ja uimarannan sijaintia on tarkistettu.

Granössä rakentamisalueiden rajauksia, uimarannan sijaintia ja katujen linjauksia on tarkistettu saatujen mielipiteiden pohjalta. Vanhoja peltoalueita on merkitty omalla merkinnällään saatujen

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

mielipiteiden perusteella.

Liitteet.

- Kartat vaihtoehdoista A, B, C, D ja E, liite 1/§16
- Viitteellinen havainnekuva vaihtoehdosta B, liite 2/§16

Muu kaavan valmisteluaineisto on nähtävissä kaupunkisuunnitteluviraston Östersundom- projektin internet-sivuilla osoitteessa:<http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/aineistot/>

- Vuorovaikutusraportti 9.2.2012 (Sipoon kunnan alueita koskevat vastineet löytyvät sivuilta 79-92)
- Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu - raportti, osat I ja II
- Liikennejärjestelmävertailu,
- Natura-arvioinnin väliraportti
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- Yhteiskäyttötunnelin yleissuunnitelma
- Kallioresurssiselvitys
- Östersundomin yleiskaavaluonnos, katsaukset kaavatalouteen
- Östersundomin maaperän rakennettavuusselvitys

Sipoon kunnan kotisivuilla seuraavat liitteet:

- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueella,
http://www.sibbo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/ostersundom/luontoselvitys/luontoselvitys_majvik_grano251011_nettiin.pdf
- Arkeologinen osainventointi Granön alueelle
http://www.sibbo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/ostersundom/grano_muinaisjaannosinventointi_2011.pdf

Kehitysjohdajan ehdotus

Kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että

1. kunnanhallitus puoltaisi Östersundom -toimikunnalle Östersundomin yleiskaavaluonnoksen 9.helmikuuta 2012 päivätyn vaihtoehto B:n hyväksymistä yleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi.
2. että kunnanhallitus puoltaisi Östersundom -toimikunnalle vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen antamista mielipiteen esittäjille ja kannanottonsa lausuneille.

Utvecklingsdirektörens förslag

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

Planläggningssektionen föreslår kommunstyrelsen att

1. kommunstyrelsen förordar Östersundomkommittén att godkänna generalplaneutkastet enligt alternativ B, daterat den 9 februari 2012, som utgångspunkt för generalplaneförslaget för Östersundom.
2. kommunstyrelsen förordar Östersundomkommittén att godkänna bemötandet enligt växelverkansrapporten till dem som har framfört en åsikt eller sitt ställningstagande.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Kaavoitusjaosto toteaa lisäksi: Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että merkittävän haitan muodostuminen Natura 2000- alueiden luontoarvoille ehkäistään.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt. Planläggningssektionen konstaterar därtill: I den fortsatta planeringen säkerställer man att uppkomsten av betydande olägenhet på naturvärden i Natura 2000 områden förebyggs.

Yleiskaavaluonnoksen valmistelussa on pyritty tilanteeseen, jossa vaikutukset Natura 2000 -alueille eivät olisi merkittävästi heikentäviä, sillä viranomaisen ei saa hyväksyä tai vahvistaa suunnitelmaa, joka merkittävästi heikentää Natura 2000 -alueiden luontoarvoja ilman valtioneuvoston poikkeuslupaa. Poikkeusluvan edellytyksinä on, että suunnitelma on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä muita vaihtoehtoja ole. Valtioneuvoston poikkeusluvasta seuraa heikentämistä korvaavien toimien suunnittelu, osoittaminen ja toteuttaminen. Kompensaatio suunnitelma on lähetettävä EU-komissiolle hyväksyttäväksi. Kompensaatiotoimet on aloitettava ennen hankkeen toteuttamista. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään esimerkkiä valtioneuvoston poikkeusluvasta eikä kompensaatiosta.

Alustavan arvioinnin perusteella vaihtoehto A aiheuttaa merkittävää haittaa, eikä siten ole hyväksymiskelpoinen. Vaihtoehto C:n vaikutukset jäävät vähäisiksi ja niitäkin voidaan vähentää lieventämistoimilla. Vaihtoehtoja B, D ja E voidaan kehittää siten, ettei merkittävää haittaa välttämättä synny. Tämä edellyttää jatkosuunnittelussa, että lieventämiskeinoja kehitetään, rakentamisen painopisteitä tarkistetaan ja suojeltavien lintulajien yhteisöjen elinvoimaisuuden kannalta olennaisimmat alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja pääosin luonnontilaan.

Liikenne

Suuri osa saadusta palautteesta koski Östersundomin raideratkaisua. Östersundomin liikennejärjestelmävertailussa on tarkistettu ja tarkennettu ratkaisut siten, että ne tarjoavat liikenteen kannalta toimivan ja tarkoituksenmukaisen, luonnosvaihtoehdon maankäyttöön kytkeytyvän kokonaisuuden.

Vaihtoehto B arvioitiin vertailussa parhaaksi. Vaihtoehto E osoittautui myös hyväksi, mutta sen heikkoutena on taajamajunayhteyden toteutumisen epärealistisuus. Vaihtoehtoa C rasittaa erityisesti väkilukuarvion pienuus suhteessa kalliiseen raideinvestointiin. Vaihtoehto D on investointi- ja käyttökustannuksiltaan edullisin vaihtoehto. Joukkoliikenteen saavutettavuuden ja palvelutason osalta se on kuitenkin heikompi kuin vaihtoehto B.

Järjestelmävertailussa selvitettiin myös tie- ja katuverkon toimivuutta eri vaihtoehdoissa. Suuri maankäytön volyyymi lisää huomattavasti alueen tuottamaa autoliikennettä, mikä edellyttää investointeja kaava-alueen tie- ja katuverkkoon.

Tekninen huolto

Östersundomin alueen nykyinen yhdyskuntatekninen huolto perustuu nykyisen asutuksen tarpeisiin eivätkä nykyiset verkostot eivät riitä palvelemaan aluetta tulevaisuudessa.

Yhdyskuntatekniikka on rakennettava pääosin uudelleen ja yhdyskuntateknisen huollon verkostojen liittäminen olemassa oleviin verkostoihin edellyttää suurimuotoisia järjestelyjä.

Tarkistetut teknisen huollon ratkaisut on lisätty yleiskaavaluonnokseen B:

-110 kV:n voimajohto Vaaralan sähköasemalta Långmossebergenin jätevoimalaitokselle.

-Yhteiskäyttötunnelivaraus Majvikista Vuosaari-Pasila energiatunneliin siihen liittyvine paikallisine osineen.

-Maakaasuputkien sijainnit (Gasumin aineiston mukaan).

-Teknisen huollon alueet Porvoonväylän varressa.

Energia

Yleiskaavan keskeisillä alueilla ensisijainen lämmitysmuoto on keskitetty kaukolämpö ja alueen laitaosilla ovat mahdollisia myös erilaiset hajautetun tuotannon vaihtoehdot. Porvoonväylän varsi muodostaa eräänlaisen energiavyöhykkeen kolmine voimalaitoksineen. Näitä ovat Vantaan Energia Oy:n tuleva Långmossabergenin jätevoimala, Helsingin Energialle kaavailtu alue Puroniityntien ja Porvoonväylän risteyksen tuntumassa sekä keskitetysti aurinkoenergiaa tuottava ja sen varastointiin tarkoitettu alue Porvoonväylän pohjoispuolella.

Aurinkoenergian hyödyntämistä tutkitaan edelleen kaavatyön yhteydessä. Aiempaan liitemateriaaliin kuuluvaa VTT:n laatimaa selvitystä aurinkoenergian mahdollisuuksista Östersundomissa on jatkettu yhteistyönä yksityisten ja muiden tahojen kanssa.

Yhteiskäyttötunneli

Suunnittelualueen viemäröinti ja lämmitysratkaisut perustuvat nyt suurelta osin talokohtaisiin järjestelmiin. Jotta alueen rakentamisen toteuttamisjärjestys voitaisiin valita riippumatta kunnallisteknisten verkostojen nykyisestä sijainnista, on alueelle esitetty rakennettavaksi yhteiskäyttötunneli. Tunneli mahdollistaa kunnallisteknisten runkojohtojen viemisen alueen sisälle riippumatta asemakaavoitustilanteesta. Yhteiskäyttötunnelista on laadittu yleissuunnitelma. Suunnitelmassa tunneli lähtee Vuosaari - Pasila yhteiskäyttötunnelista ja päättyy Majvikin metroasemalle. Tunnelista on yhteys Långmossabergenin jätevoimalaan sekä yleiskaavaluonnoksessa esitetylle lämpövoimala-alueelle. Tunneliin on esitetty tilanvaraukset vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja kaukokylmäjohdoille. Lisäksi varaudutaan 110 kV:n sähköjakelun siirtolinjan sekä tele- ja tietoliikennekaapeleiden sijoittamiseen tunneliin.

Massatalous

Östersundomin alueella pyritään toteuttamaan ns. massatasapainoon perustuvaa rakentamistapaa, jonka mukaan alueella syntyvät ja käytettävät maamassat käsitellään alueen sisäisesti. Menettelyllä pyritään vähentämään massojen kuljetuksesta aiheutuvia ympäristöhaittoja ja kustannuksia. Käsitteilylle ja varastoinnille varataan tilaa. Helsingin kaupunki on käynnistänyt puhtaiden kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman. Esitys Östersundomin alueen puhtaiden kaivumaiden sijoittamisesta ja käsittelystä tullaan ratkaisemaan käynnissä olevan selvityksen perusteella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Hulevedet

Östersundomin yleiskaava-alueelle on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (konsulttina FCG Finnish Consulting Group Oy), jossa on selvitetty alueen nykyiset vesiolosuhteet, arvioitu suunnitellun maankäytön vaikutukset niihin sekä esitetty tarvittavat hulevesien hallintatoimenpiteet haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn edistämiseksi. Suunnitelma perustuu Helsingin kaupungin hulevesistrategiaan sekä yleiskaavaluonnoksen A (päiväty 24.2.2011) mukaiseen maankäyttöön.

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

Toteuttaminen

Suunnittelualueen toteuttamisessa ja koko idän kehityskäytävän suunnittelussa kuntien välinen yhteistyö myös jatkossa on tärkeää. Osa-alueita kukin kunta voi toteuttaa omassa aikataulussaan lukuun ottamatta raskasta raideverkkoa asemineen ja kuntateknisiä päärunkojohtoja. Sipoon Majvik on suunnittelualueen metrolinjan viimeinen asema, joten sen rakentamisaikataulu on vapaammin määriteltävissä kuin Vantaan ja Helsingin asemien. Östersundomin raideratkaisu on Sipoon Sibbesborgin kannalta oleellinen kysymys.

Ensimmäinen metroasema, Länsisalmi, on suunniteltava ja rakennettava Helsingin ja Vantaan yhteistyönä. Majvikin ja Östersundomin alueiden raja on keskellä tiivistä kaupunkirakennetta ja siksi Helsingin ja Sipoon monialainen yhteistoiminta Korsnäsin- Majvikin tienoilla on jatkossakin tärkeää.

Majvik ja Granö

Lähtötietoja on päivitetty uusilla selvityksillä luonnonympäristöstä ja kulttuurihistoriasta: Luontoselvityksen päivitys (lokakuu 2011), Arkeologinen osainventointi Granön alueelle (lokakuu 2011).

Yleiskaavaluonnoksen vaihtoehtoja on kehitetty saadun palautteen ja lisäselvitysten pohjalta Majvikin ja Granön osalta:

Majvikissa viherkäytävien ja rakennusalueiden rajauksia on tarkistettu siten, että kaikki rakennukset sijoittuvat pääsääntöisesti rakentamisalueille. Tämän vuoksi on mm. otettu käyttöön uusi rakentamisaluemerkintä, jolla on osoitettu jo rakennetut alueet, joilla merkittävää rakennuskannan lisäämistä ei tulla sallimaan. Nämä alueet sijoittuvat ekologisen yhteyden reunoille sekä ranta-alueille Majvikin eteläosassa.

Pääkadun linjausta on muutettu siten, että se ei halkaise Björkhagan aluetta. Etelä-Sipoon liikennevision, Sipoon yleiskaava 2025 ja Söderkullan osayleiskaavan mukainen tieliikenteen yhteystarve Hitån suuntaan on merkitty Majvikin pohjoisosaan. Rinnakkaiskadun linjausta tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Rakentamisalueita on lisätty uuden katuyhteyden varteen.

Metron linjaus Majvikista itään on merkitty yhteystarpeena. Selvitys radan tarkemmasta linjauksesta Söderkullaan tehdään, mikäli metro valikoituu alueen joukkoliikennevälineeksi. Moottoritien reunaan on merkitty alue työpaikkarakentamiselle, joka toimii myös melumuurina asumiselle. Hallimaisten rakennusten alue Storörsbottnetin ympärillä on rajattu uudelleen

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

ja osin korvattu viheralue- ja rakentamisaluemerkinnöillä (punaiset). Uusi satamamerkintä lisätty lahden itälaidalle. Fallbäckenin suisto on merkitty viheralueeksi luontoselvityksessä ilmenneiden luontoarvojen perusteella. Rantaraitti kulkee kaava-alueen itäreunaan asti ja uimarannan sijaintia on tarkistettu.

Granössä rakentamisalueiden rajauksia, uimarannan sijaintia ja katujen linjauksia on tarkistettu saatujen mielipiteiden pohjalta. Vanhoja peltoalueita on merkitty omalla merkinnällään saatujen mielipiteiden perusteella.

Liitteet.

- Kartat vaihtoehtoista A, B, C, D ja E, liite 1/§16
- Viitteellinen havainnekuva vaihtoehdosta B, liite 2/§16

Muu kaavan valmisteluaineisto on nähtävissä kaupunkisuunnitteluviraston Östersundom- projektin internet-sivuilla osoitteessa:<http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/aineistot/>

- Vuorovaikutusraportti 9.2.2012 (Sipoon kunnan alueita koskevat vastineet löytyvät sivuilta 79-92)
- Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu - raportti, osat I ja II
- Liikennejärjestelmävertailu,
- Natura-arvioinnin väliraportti
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- Yhteiskäyttötunnelin yleissuunnitelma
- Kallioresurssiselvitys
- Östersundomin yleiskaavaluonnos, katsaukset kaavatalouteen
- Östersundomin maaperän rakennettavuusselvitys

Sipoon kunnan kotisivuilla seuraavat liitteet:

- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueella,
http://www.sibbo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/ostersundom/luontoselvitys/luontoselvitys_majvik_grano2_51011_nettiin.pdf
- Arkeologinen osainventointi Granön alueelle
http://www.sibbo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/ostersundom/grano_muinaisjaannosinventointi_2011.pdf

Kehitysjohdajan ehdotus

Kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

1. kunnanhallitus puoltasi Östersundom -toimikunnalle Östersundomin yleiskaavaluonnoksen 9.helmikuuta 2012 päivätyn vaihtoehto B:n hyväksymistä yleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi.
2. että kunnanhallitus puoltasi Östersundom -toimikunnalle vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen antamista mielipiteen esittäjille ja kannanottonsa lausuneille.

Utvecklingsdirektörens förslag

Planläggningssektionen föreslår kommunstyrelsen att

1. kommunstyrelsen förordar Östersundomkommittén att godkänna generalplaneutkastet enligt alternativ B, daterat den 9 februari 2012, som utgångspunkt för generalplaneförslaget för Östersundom.
2. kommunstyrelsen förordar Östersundomkommittén att godkänna bemötandet enligt växelverkansrapporten till dem som har framfört en åsikt eller sitt ställningstagande.

Påttös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Kaavoitusjaosto toteaa lisäksi: Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että merkittävän haitan muodostuminen Natura 2000- alueiden luontoarvoille ehkäistään.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt. Planläggningssektionen konstaterar därtill: I den fortsatta planeringen säkerställer man att uppkomsten av betydande olägenhet på naturvärden i Natura 2000 områden förebyggs.

KH § 77

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 13.3.2012

Kunn.joht:n ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy kaavoitusjaoston ehdotuksen. Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että Majvikin lounais-koillissuuntainen ekologisen käytävän linjaus tulee huomioida siten, että käytävään sisältyy pellon lisäksi riittävästi myös metsäisiä alueita.

Kd:s förslag

Kommunstyrelsen godkänner planläggningssektionens förslag. Dessutom konstaterar kommunstyrelsen att sträckningen av den ekologiska korridoren i Majvik som går i sydvästlig-nordostlig riktning bör beaktas så att korridoren utöver ett åkerområde även innehåller tillräckligt med skogsområden.

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 16
§ 77

29.02.2012
13.03.2012

Hans Blomberg ja Clara Lindsqvist ilmoittivat olevansa esteellisiä, minkä vuoksi he eivät osallistuneet tämän asian käsittelyyn.

Hans Blomberg och Clara Lindqvist anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av detta ärende.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet/Bilaga 1 - 6/ § 77

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Sipoossa/Sibbo den 19.3.2012

Carola Juselius
johdon vs. assistentti