



ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNTA

26.6.2017

KOKOUSKUTSU

Kokousaika maanantai 26.6.2017 klo 15:00

Paikka Helsingin kaupunki
Östersundomin suunnitteluyksikkö
Kansakoulukatu 1, 4. krs, neuvotteluhuone

Östersundom-toimikunnan puheenjohtaja

Helsinki

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sipoo

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Vantaa

Vantaan kaupunki
maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA



ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNTA

26.6.2017

JÄSENET	VARAJÄSENET
<p>PUHEENJOHTAJA Aho, Mikko Helsinki kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtaja</p>	<p>Manninen, Rikhard Helsinki yleiskaavapäällikkö</p>
<p>VARAPUHEENJOHTAJA Laine, Tarja Vantaa kaupunkisuunnittelujohtaja</p>	<p>Siivola, Mari Vantaa yleiskaavapäällikkö</p>
<p>Söyriä, Pekka Sipoo vt. kehitysjohtaja</p>	<p>Jama, Kaisa Sipoo yleiskaavapäällikkö</p>
<p>ESITTELIJÄ Laine, Ilkka Helsinki Östersundomin suunnitteluyksikön päällikkö puhelin 310 37055 ilkka.laine(a)hel.fi</p>	
<p>PYSYVÄT ASIAANTUNTIJAT Manninen, Rikhard Helsinki yleiskaavapäällikkö</p> <p>Siivola, Mari Vantaa yleiskaavapäällikkö</p> <p>Jama, Kaisa Sipoo yleiskaavapäällikkö</p>	
<p>PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT Yksikön päällikkö Kaisu Tähtinen, puhelin 310 37035 kaisu.tahtinen(a)hel.fi Tiimipäällikkö Irene Varila, puhelin 310 37451 irene.varila(a)hel.fi</p>	
<p>S-POSTIOSOITTEET helsinki.kirjaamo(a)hel.fi kirjaamo(a)sipoo.fi kirjaamo(a)vantaa.fi</p>	
<p>POSTIOSOITTEET Helsingin kaupungin kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131 SIPOO Vantaan kaupunki, maankäyttö ja ympäristö, Kielotie 28, 01300 VANTAA</p>	
<p>KÄYNTIOSOITTEET Helsingin kaupungin kirjaamo, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, Helsinki 17 Iso Kylätie 18, Sipoo Kielotie 28, 01300 Vantaa</p>	

Helsinki

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sipoo

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Vantaa

Vantaan kaupunki
maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA



ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNTA

26.6.2017

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
2 Ilmoitusasiat	4
3 Toimikunnan pöytäkirjojen tarkastaminen	5
4 Toimikunnan pöytäkirjojen nähtävänäpito	5
5 Lausuntojen pyytäminen Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta	6



ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNTA

26.6.2017

1

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Päätösehdotus Östersundom-toimikunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2

ILMOITUSASIAT

Päätösehdotus Östersundom-toimikunta päättää merkitä tiedoksi, että Östersundom-toimikunnan asettamisesta ja jäsenistä päätetään Helsingin ja Vantaan kaupunginhallituksissa 19.6.2017 sekä Sipoon kunnanhallituksessa 20.6.2017. Kaupungin- ja kunnanhallituksissa esitetään Östersundom-toimikunnan asettamista toimikaudeksi 2017-2019 ja seuraavien jäsenien ja heille henkilökohtaisten varajäsenien nimeämistä toimikuntaan:

Varsinaiset jäsenet:

1. Toimialajohtaja Mikko Aho, Helsingin kaupunkiympäristön toimiala, puheenjohtaja
2. Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, Vantaan kaupunkisuunnittelu, varapuheenjohtaja
3. Vt. kehitysjohtaja, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Pekka Söyriä, Sipoon kunta

Henkilökohtaiset varajäsenet:

1. Yleiskaavapäällikkö Rikhard Manninen, Helsingin kaupunkiympäristön toimiala
2. Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, Vantaan kaupunkisuunnittelu
3. Yleiskaavapäällikkö Kaisa Jama, Sipoon kunta

Östersundom-toimikunta päättää merkitä tiedoksi, että toimikunta on kokouksessaan 28.4.2017 päättänyt antaa Uudenmaan liitolle lausunnon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta sekä pyytää Östersundomin yhteisen yleiskaavan Natura-arvioinnista luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselta ja niiltä, joiden hallinnassa luonnonsuojelualue on.

Östersundom-toimikunta päättää merkitä tiedoksi, että Uudenmaan



maakuntahallitus käsittelee kokouksessaan 19.6.2017 vastineita lausuntoihin, jotka on annettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta.

3

TOIMIKUNNAN PÖYTÄKIRJOJEN TARKASTAMINEN

Päätösehdotus Östersundom-toimikunta päättää, että toimikunnan pöytäkirjat tarkastavat varapuheenjohtaja Tarja Laine ja jäsen Pekka Söyriä.

4

TOIMIKUNNAN PÖYTÄKIRJOJEN NÄHTÄVÄNÄPITO

Päätösehdotus Östersundom-toimikunta päättää, että toimikunnan pöytäkirjat pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa <http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/paatoksenteko/>

Lisätiedot:

Tähtinen Kaisu, yksikön päällikkö, puhelin 310 37035

Helsinki

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sipoo

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Vantaa

Vantaan kaupunki
maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA



5

LAUSUNTOJEN PYYTÄMINEN ÖSTERSUNDOMIN YHTEISESTÄ
YLEISKAVAEHDOTUKSESTA

Päätösehdotus

Östersundom-toimikunta päättää

- pyytää Helsingiltä, Vantaalta ja Sipoolta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaiset lausunnot liitteenä olevasta Östersundomin yhteisen yleiskaavan 26.6.2017 päivätystä muutetusta kaavaehdotuksesta
- valtuuttaa Östersundomin suunnittelijaryhmän tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla toimikunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Muutettu yleiskaavaehdotus, kaavaselostus, havainnekuva ja kaavaehdotuksen liiteraportit ovat esityslistan liitteenä. Yleiskaavaehdotuksen keskeinen sisältö on kuvattu kaavaselostuksen tiivistelmässä.

Kaavaehdotuksen valmistelu vuoden 2015 nähtävillä olon jälkeen

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2015. Kaavan jatkoon kannalta merkittävimmäksi 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 tavoitteena on ollut löytää myös luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävä ratkaisu. 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. Uusi kaavaehdotus perustuu ns. suora metrolinjaus - vaihtoehtoon.

Muutetun kaavaehdotuksen käsittely

Östersundom-toimikunta pyytää lausunnot tässä vaiheessa kaavan osapuolina olevilta kunnilta ja Uudenmaan ELY-keskukselta kaavaehdotuksen hyväksymisen edellytysten varmistamiseksi ennen, kuin kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon kaavaehdotuksen Natura-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen kannalta on tarkoituksenmukaista lausua kaavaehdotuksesta ja Natura-arvioinnista samanaikaisesti. Muutetusta kaavaehdotuksesta laaditun Natura-arvioinnin mukaan kaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittävää haittaa Natura-alueiden suojelualueille.

Toimikunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuntien lausuntojen perusteella. Kaavaehdotukseen voidaan myös tehdä muutoksia ennen nähtäville asettamista.

Muut tarvittavat lausunnot toimikunta pyytää nähtäville asettamisen yhteydessä. 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 tarkistetun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi.

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 Majviktiin. 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. Asuin-kerrosala jakaantuu kerrostaloihin n. 52 %, kaupunkipientaloihin 32 % ja pientaloihin 16 %.

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

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

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä ja etupainotteisia investointeja, jotka jakautuvat usealle vuosikymmenelle. Edellytysinvestointien kustannuksiksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 1,8 - 1,9 miljardia euroa, eli 250 - 300 €/k-m² (asunto- ja elinkeinorakentamisesta). Erillisinvestoinneista on arvioitu toteutuessaan aiheutuvan lisäksi noin 1,0 miljardin euron kokonaiskustannukset, eli noin 150 €/k-m², josta metroinvestoinnin osuus on noin 700 M€. Erillisinvestoinnit tulevat vain osittain kuntien maksettaviksi. Kokonaiskustannuksia voidaan pitää kohtuullisina verrattuna yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla. Kun maankäytöstä saataviksi tuloiksi on arvioitu noin 1,8 - 2,2 miljardia euroa, pystytään maanarvon noususta kunnille saatavilla tuloilla kattamaan alueen toteuttamisen edellytysinvestoinnit ja osa erillisinvestoinneista tulee rahoittaa muilla keinoilla.

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.

Helsinki

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sipoo

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Vantaa

Vantaan kaupunki
maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA



ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNTA

26.6.2017

Metrolinjaus on suoristettu niin, ettei se kulje lähellä Natura-alueita sijaitsevan Salmenkallion alueen kautta, ja samalla Salmenkallion metroasema on poistettu. Salmenkallio ja siihen liittyvät Talosaaren ja Ribbingön alueet on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä osayleiskaavalla.

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. Alue liittyy laajempaan ”vihersormeen”, joka ulottuu Uutelasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren kautta Sipoonkorpeen ja vastaa kooltaan Haltialan tai Viikin alueita.

Rakentamista on tehostettu varsinkin metroasemien ja pääkatujen varilla, ja kerrostalovaltaisen rakentamisen osuus on kasvanut. 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 Landbon liittymän 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 kuntien omistamille maille.

Pöytäkirjanote Helsingin ja Vantaan kaupunginhallituksille, Sipoon kunnanhallitukselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle.

Lisätiedot:

Ilkka Laine, projektipäällikkö, puhelin 310 37055

LIITTEET

1. Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017
2. Kaavaselostus, 26.6.2017
3. Teknistaloudellinen selvitys, 26.6.2017
4. Vaikutusten arviointi, 26.6.2017

Helsinki

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sipoo

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Vantaa

Vantaan kaupunki
maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA



ÖSTERSUNDOM-TOIMIKUNTA

26.6.2017

5. Vuorovaikutusraportti, 26.6.2017
6. Ekologisen verkoston tarkastelu, 26.6.2017
7. Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi, Sito Oy & Enviro Oy 31.3.2017
8. Arvio Östersundomin yhteisen yleiskaavan Suora metro – vaihtoehdon vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066), Sito Oy & Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 5.4.2017
9. Östersundomin liikennejärjestelmäselvitys, suora metro, Strafica Oy, 2017
10. Kaupan palveluverkon suunnittelu ja vaikutusten arviointi suoran metron vaihtoehdossa, WSP Finland Oy, 2017
11. Taloudellisten vaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy 8.5.2017
12. Havainnekuva, 26.6.2017

Helsinki

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sipoo

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Vantaa

Vantaan kaupunki
maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA