Sipoon kunnan lausunto Östersundomin osayleiskaavaehdotuksesta Helsingin kaupunkiympäristölautakunnalle / Sibbo kommuns utlåtande till Helsingfors stadsmiljönämnd om förslaget till delgeneralplan för Östersundom

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 26.10.2026 § 270

1149/10.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavoittaja / Generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi

Lausuntopyyntö

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää Sipoon kunnalta lausuntoa Östersundomin osayleiskaavan, nro 12583, asiakirjoista. Koko osayleiskaava-aineisto on nähtävissä verkkosivuilla https://kartta.hel.fi (https://kartta.hel.fi/?sukkaId=2021-011485), ja osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolon alkaessa 28.9.2026 myös verkkosivujen https://www.hel.fi/suunnitelmat kautta. Lausunnon määräaika on 30.10.2026.

Lausunto tulee osoittaa kaupunkiympäristölautakunnalle ja toimittaa ensisijaisesti osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi. Sähköpostin aihekenttään pyydämme kirjaamaan asian tunnuksen: Kymp/ HEL 2021-011485. Lausunnon voi toimittaa myös osoitteeseen: Helsingin kaupungin kirjaamo, Kaupunkiympäristön toimiala, PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13), 00099 Helsingin kaupunki. Lausunnossa pyydetään mainitsemaan tunnus Kymp/ HEL 2021-011485.

Hankkeen kuvaus

Osayleiskaavoitus Helsingin Östersundomin alueella käynnistyi vuonna 2022. Valmisteluvaiheessa laadittiin useita erilaisia maankäyttöskenaarioita, joista tehtiin vaikutusten arvioinnit. Näiden pohjalta laadittiin suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi joulukuussa 2023. Suunnitteluperiaatteet linjasivat keskeiset periaatteet osayleiskaavaluonnoksen laatimiselle. Kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 18.3.2025 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaehdotus hyväksyttiin vähäisin muutoksin kaupunkiympäristölautakunnassa 1.9.2026 nähtäville asetettavaksi. Kaavaselostukseen on päivitetty kaavakartat ja liitteenä olevat teemakartat lautakunnan päätöksen mukaisiksi.

Östersundomin osayleiskaavan suunnittelualue on koko Östersundomin suurpiiri sekä osa Mustavuoren osa-alueesta, joka ei kuulunut Helsingin yleiskaavaan 2016. Helsingin Östersundomin suurpiiriin kuuluvat Ultunan, Östersundomin, Karhusaaren, Talosaaren ja Salmenkallion kaupunginosat.

Alueella ei ole voimassa olevaa koko alueen kattavaa yleiskaavaa. Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Alueella on voimassa Östersundomin maakuntakaava. Alueen asukasluku on 1 757 (31.12.2025) ja työpaikkamäärä 486 (vuonna 2024). Helsingin kaupunki omistaa 59 prosenttia suunnittelualueen maapinta-alasta.

Östersundomin osayleiskaavan tavoitteena on ratkaista alueen yleispiirteinen maankäyttö, osoittaa uuteen raideliikenneyhteyteen perustuva yhdyskuntarakenne sekä viher- ja virkistysverkoston vahvistaminen. Keskeinen lähtökohta on, että alueelle suunniteltavasta maankäytöstä ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueille.

Östersundomin osayleiskaavalla varaudutaan osaltaan Helsingin väestönkasvuun pitkällä aikavälillä sekä ratkaistaan alueen muut maankäyttötarpeet.

Alueesta tavoitellaan luonnonläheistä raideliikenteen pikkukaupunkia. Östersundomin uudisrakennettavasta osa-alueesta suunnitellaan vetovoimaista, toiminnallisesti monipuolista pikaraitiotiehen tukeutuvaa kaupunginosaa. Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella tulevaisuudessa monipuolinen asuminen sekä lisätä mm. pientaloasumisen mahdollisuuksia Helsingissä. Samalla huomioidaan olemassa olevien pientaloalueiden kehittämisen mahdollisuuksia.

Tuleva uusi rakentaminen keskittyy olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ympärille ja siihen tukeutuen. Arvokkaimmat luontoalueet säilyvät mahdollisimman laajoina ja toisiinsa kytkeytyen. Osayleiskaava mahdollistaa noin 30 000–40 000 asukkaan ja 4000–6000 työpaikan alueen. Joukkoliikenne perustuu pikaraitiotiehen Itäkeskuksesta Sipoon rajalle asti. Suunnittelualueesta noin kolmannes on osoitettu rakentamisen alueiksi, noin kolmannes luonnonsuojelualueiksi ja noin kolmannes virkistys- ja muiksi luonnonalueiksi tai nykyisellään säilyviksi alueiksi.

Ekologisten yhteyksien säilymiseen ja vahvistamiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota, ja epäjatkuvuuskohtia vahvistetaan mm. vihersilloilla ja metsitettävällä alueella. Keskeiset ekologiset runkoyhteydet Mustavuoren ja Salmenkallion metsäalueilta Sipoonkorpeen sekä merenlahtien lintuvesien Natura-alueelta Sipoonkorpeen kulkevat pääasiassa nykyisillä metsäisillä alueilla ja nämä on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa mahdollisimman hyvin. Näitä täydentävät alueelliset ekologiset yhteydet, jotka on osoitettu kaavassa ekologisina yhteystarpeina, sekä rakennetun alueen viheryhteystarpeet.

Alueen luontoarvoja turvaamaan on osoitettu laajat luonnonsuojelualueet. Luonnonsuojelualueiden pinta-ala yli kolminkertaistuu alueella nykyisestä. Lisääntyvän virkistyskäytön tarpeita on ennakoitu osoittamalla alueelle laajat virkistysalueet asuinalueiden ympärille. Näillä suunnitteluratkaisuilla on pyritty turvaamaan Natura-alueen eheys etenkin linnuston kannalta.

Maakuntakaava edellyttää, että alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi, ja että sen toteuttaminen kytketään raideliikenteen toteuttamispäätökseen. Osayleiskaavalla on pyritty tarkentamaan maakuntakaavan ratkaisua siten, että luonnon monimuotoisuutta ylläpitävät alueet ja yhteydet säilyvät laajempina ja eheämpinä. Suunnittelussa on noudatettu lieventämishierarkiaa: ensisijaista on ollut luontohaitan välttäminen sijoittamalla rakennettavat alueet mahdollisimman hyvin olevan yhdyskuntarakenteen ja liikenneverkon yhteyteen, ja välttämällä luonnon ydinalueiden pirstomista. Tällä on tavoiteltu alueen lajiston ja luontotyyppien monimuotoisuuden säilyttämistä. Luontoalueille ja ekologiselle verkostolle rakentamisesta ja asukasmäärän kasvusta johtuvia heikennyksiä on lievennetty vahvistamalla ekologisia yhteyksiä ja osoittamalla laajoja varauksia suojelualueille. Kaavamääräykset luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpien alueiden huomioimisesta ja arvojen turvaamisesta ohjaavat toteuttamaan lieventämishierarkiaa myös osayleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Niitä heikennyksiä, joita ei pystytä lieventämään, on mahdollista kompensoida jatkosuunnittelussa vahvistamalla luonnon monimuotoisuutta siihen soveltuvilla alueilla.

Alue toteutuu pitkällä aikavälillä. Välivaiheessa, ennen sitovaa raideliikennepäätöstä, alueella on mahdollista täydentää nykyisiä pientaloalueita, kehittää virkistysalueita sekä toteuttaa työpaikka-alueita, jotka eivät aiheuta merkittävää määrää työmatkaliikennettä.

Östersundomin osayleiskaava mahdollistaa seuturakenteen tasapainottamisen ja eheyttämisen idän suuntaan. Nykyinen pientalovaltainen harvaan asuttu alue muuttuu tiiviimmäksi ja asumisen mahdollisuudet monipuolistuvat. Alue tarjoaa myös uusia mahdollisuuksia pientalo- ja kaupunkipientalojen rakentamiselle.

Alueen väkiluvun kasvaessa palvelujen kysyntä kasvaa ja alueella avautuu mahdollisuuksia uudelle yritystoiminnalle. Suunniteltu asukasmäärä mahdollistaa hyvät lähipalvelut ja suurimmalle osalle asukkaita keskusta-alueiden saavutettavuus on hyvä. Osayleiskaavan työpaikka-alueita on yhteensä 134 hehtaaria. Uusia työpaikkoja sijoittuu myös palvelujen alueelle. Merkittävä osa uusista työpaikoista, arviolta noin 76 %, sijoittuu raideliikenteen varrelle 600 m:n etäisyydelle.

Osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta ja asemakaavamuutoksia. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja sen tarkkuustaso on yleispiirteinen.

Sipoon kunnan lausunto

Östersundomin osayleiskaavaehdotuksessa esitetyn rakentamisen on esitetty toteutuvan pitkällä aikavälillä, joten lyhyellä aikavälillä osayleiskaavan vaikutukset Sipoolle ovat vähäisiä. Pitkällä aikavälillä osayleiskaavaehdotuksessa esitetyn maankäytön toteutuminen loisi Sipoon puolella edellytyksiä ja myönteisiä vaikutuksia erityisesti Sipoonrannan ja sen lähialueiden kehitykselle, etenkin Uuden Porvoontien varrella.

Sipoon kannalta kiinnostavia ovat ne Östersundomin osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkinnät, jotka ylittävät Sipoon kunnan rajan sekä ne kaavamerkinnät, jotka sijoittuvat Sipoon kunnan rajalle tai sen läheisyyteen.

<u>Sipoon kunnan rajan ylittävät kaavamerkinnät</u>

Sipoon kunnan rajan ylittäviä merkintöjä osayleiskaavaehdotuksessa ovat tieliikenteen osalta moottoritie tai muu maantieliikenteen pääväylä (Porvoonväylä), pääkatu tai muu kaupunkirakenteen kannalta tärkeä katu (Uusi Porvoontie), muu tie tai katu (Knutersintie) sekä kaksi tieliikenteen yhteystarvetta. Näistä kolme ensimmäistä ovat olemassa olevia tieyhteyksiä. Tieliikenteen yhteystarpeista Puroniityn kohdalta Sipooseen johtava uusi tieyhteys on yhteneväinen Immersbyn lainvoimaisen osayleiskaavan kanssa. Yhteys ei ole Sipoota velvoittava. Porvoonväylälle osoitetun uuden rinnakkaiskadun osalta Sipoon kunta kysyy, miten yhteystarve velvoittaa Sipoota ja mitkä ovat sen vaikutukset Sipoon puolella?

Kunnallisteknisten yhteyksien osalta kunnanrajan ylittävät seuraavat: merkinnät voimajohto (2 kpl, Sipoonkorven halki kulkeva olemassa oleva yhteys, Porvoonväylän myötäisesti kulkeva yhteys) ja voimajohdon ohjeellinen linjaus (1 kpl, Sipoonkorven kautta kulkevaa olemassa olevaa linjausta myötäilevä yhteys). Näistä Sipoon kunnalla ei ole lausuttavaa. Lisäksi kunnanrajan ylittävät merkinnät ekologinen yhteys kolmessa

sijainnissa ja ekologisen yhteyden tarve kahdessa sijainnissa. Ekologisten yhteyksien sijainti voidaan synkronoida valmisteilla olevan Sipoon yleiskaava 2050:n kanssa.

Sipoon kunnan rajalle tai sen läheisyyteen ulottuvat kaavamerkinnät

Sipoon rajalle ulottuvia kaavamerkintöjä, jotka voidaan tulkita tarkoitetun Sipoon puolella jatkuviksi, ovat seuraavat kaavamerkinnät: pikaraitiotie, seudullinen pyöräreitti, ohjeellinen kunnallistekninen yhteys ja viheryhteystarve. Mikäli Helsinki päättää toteuttaa Östersundomin pikaraitiotien, Sipoon kunta pitää toivottavana, että pikaraitiotie ulotetaan kaavaehdotuksen mukaisesti Sipoon kunnan rajalle saakka. Seudullisia pyöräteitä Sipoon rajalle on kaavaehdotuksessa ulotettu kaksi, joista yksi on olemassa oleva pyörätie Uuden Porvoontien varrella, ja toinen Knutersintietä pitkin tietä Sipoonkorpeen johtava yhteys. Knutersintien pyörätieyhteys on toivottava, ja se parantaa Sipoonkorven saavutettavuutta polkupyörällä Sipoon osalta etenkin Lounais-Sipoosta. Ohjeellisessa kunnallisteknisessä yhteydessä on kyse Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetusta Helsinki-Porvoo-siirtovesijohdosta. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetty viheryhteystarve johtaa kohti Sipoonrantaa, Storörenin asemakaavan VL- ja VU-7-alueita. Kyseinen, maakuntakaavasta juontuva yhteys ei osoitetussa sijainnissa ole luotevasti jatkettavissa yhtenäisenä Sipoonrantaa pidemmälle itään. Yhteydelle on osayleiskaavaehdotuksessa esitetty pohjoisempana rinnakkaista yhteyttä ekologisena yhteytenä.

Sipoon kunnan rajalle on osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu seuraavia luonnonsuojeluun liittyviä kaavamerkintöjä: Luonnonsuojelualue (SL). Sipoon kunnalla ei ole lausuttavaa näistä kaavamerkinnöistä.

Sipoon kunnan rajalle on osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu seuraavia virkistykseen liittyviä kaavamerkintöjä: retkeily- ja ulkoilualue (VR-1, VR). Sipoon kunta pitää hyvänä retkeilyyn ja ulkoiluun liittyvien reittien, toimintojen ja palvelujen kehittymistä rajansa tuntumassa. Myös seudullinen rantareitti on jatkettu Sipoon rajalle lähelle Sipoonrantaa. Sipoon kunta korostaa yhteistyön merkitystä retkeily- ja ulkoilualueiden sekä seudullisen rantareitin suunnittelussa.

Sipoon kunnan rajalla on osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu seuraavia asumiseen liittyviä kaavamerkintöjä: asuntoalue (A-1, A-2, A-3 ja A-4). Asuntoaluemerkintää sijoittuu Sipoon rajalle ennen kaikkea Sipoonrannan tuntumassa. Merkinnän mahdollistama asuntorakentaminen tukee palvelutarjonnan kehittymistä Sipoonrannassa ja sen läheisyydessä sekä pikaraitiotien ulottamista Sipoon rajalle. Asuntorakentaminen todennäköisesti lisää Sipooseen asiointia Helsingistä suuntautuvaa asiointia myös muualla Etelä-Sipoon alueella. Maakuntakaava mahdollistaa raideyhteyteen tukeutuvan taajamarakentamisen Sipoonrannan ympärillä myös Sipoossa, jolloin alueelle on mahdollista tulevaisuudessa toteuttaa kunnanrajat ylittävää taajamarakennetta. Yhdyskuntarakenteen yhteensovittaminen edellyttää kuntien välistä vuorovaikutusta tarkemman suunnittelun osalta. Pientalovaltaisena rakentamista ulottuu Sipoon rajalle myös Puroniityn alueella, jolla on nykyisinkin kylämäistä asutusta. Ultunassa pientalovaltaisen rakentamisen ja Sipoon kunnan rajan väliin jää retkeily- ja ulkoilualue. Uuden asuntorakentamisen osalta Sipoo pitää tärkeänä tieliikenteen sujuvuudesta huolehtimista Uudella Porvoontiellä, mm. tehokkaan joukkoliikenneyhteyden ennakoivaa järjestämistä, sillä asukasmäärä on kasvussa myös Etelä-Sipoossa. Joukkoliikenteen lisääminen esimerkiksi runkobussilinjojen avulla tukee kevyempää kestävää aluekehitystä

Östersundomin ja Sipoon raja-alueella jo ennen raideliikenteen sitovaa toteuttamispäätöstä.

Sipoon kunnan rajalle on osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu myös molemmin puolin Porvoonväylää työpaikka-alue-merkintää. Sipoo tarkastelee Sipoon yleiskaava 2050:ssä mahdollisuutta sijoittaa Helsingin rajalle ulottuva työpaikka-alue Porvoonväylän eteläpuolelle. Miten Östersundomin osayleiskaavaehdotuksessa esitetyn työpaikka-alueen liikenne on tarkoitus järjestää ja miten se vaikuttaa liikennemääriin Sipoossa? Sipoon kunta katsoo, että tiivis yhteistyö työpaikka-alueiden suunnittelussa on tärkeää alueen liikenteellisen toimivuuden ja vetovoimaisuuden varmistamiseksi, melu- ja luontohaittojen minimoimiseksi sekä molempia kuntia hyödyttävän synergian maksimoimiseksi.

Loppukaneettina Sipoon kunta toivoo tiivistä yhteistyötä Helsingin kanssa kaikkien Sipoon rajalle tai sen läheisyyteen osayleiskaavaehdotuksessa osoitettujen kaavaratkaisujen tarkemman suunnittelun osalta.

Lisäksi Sipoon kunta katsoo, että Östersundomin alueen vesihuollon järjestämisen edellytykset tulee turvata ja että Viikinmäen suuntaan toteutettavaa jätevesirunkolinjaa varten on yleiskaavassa varattava tarvittava johtokäytävä sekä turvattava rasiteoikeudet. Yhteystarve tulee ottaa huomioon myös alueen myöhemmässä suunnittelussa ja maankäytön ratkaisuissa.

Esittelijä / Föredragande

Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää antaa Östersundomin osayleiskaavaehdotuksesta Helsingin kaupunkiympäristölautakunnalle ylläolevan lausunnon. Kaavoituspäällikölle annetaan oikeudet tehdä teknisiä korjauksia ennen lausunnon toimittamista Helsingin kaupunkiympäristölautakunnalle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

====

Kommunstyrelsen beslutar ge ovanstående utlåtande om förslaget till Östersundom delgeneralplan till Helsingfors stadsmiljönämnden. Planläggningschefen ges rätt att göra tekniska korrigeringar innan utlåtandet lämnas in till Helsingfors stadsmiljönämnden.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Esittelijä lisäsi lausuntoon virkkeen ”Sipoon kunta pitää tärkeänä, että alueen kehitys vihdoin etenee.”.

====

Föredraganden tillade utlåtandet med följande mening “Sibbo kommun anser att det är viktigt att utvecklingen av området äntligen framskrider.”.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla. Lausuntoon lisättiin virke ”Sipoon kunta pitää tärkeänä, että alueen kehitys vihdoin etenee.”

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag med tekniska korrigeringar. Till utlåtandet tillades följande mening ”Sibbo kommun anser att det är viktigt att utvecklingen av området äntligen framskrider.”

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor