

## **Kannanottopyyntö (lausuntopyyntö) Östersundomin osayleiskaavaluonnoksesta**

HEL 2021-011485, Hankenumero 6684\_3

Helsingin kaupungin maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää kannanottoa (lausuntoa) Östersundomin osayleiskaavaluonnoksesta. Saatekirje asiasta lähetettiin 27.9.2024. Sipoon kunta pyysi ja sai lisäaikaa lausunnon antamiselle perjantaihin 29.11.2024 asti.

### **Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen selostuksen kuvaus**

Östersundomin osayleiskaavalla varaudutaan osaltaan Helsingin väestönkasvuun pitkällä aikavälillä sekä ratkaistaan alueen muut maankäyttötarpeet. Suunnittelua ohjaa Östersundomin maakuntakaava, jossa uusi taajamarakenne on sidottu raideliikenneyhteyden toteuttamiseen. Maankäyttö on mitoitettava ja suunniteltava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.

Alueesta tavoitellaan luonnonläheistä raideliikenteen pikkukaupunkia. Tuleva uusi rakentaminen keskittyy olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ympärille ja siihen tukeutuen. Arvokkaimmat luontoalueet säilyvät mahdollisimman laajoina ja toisiinsa kytkeytyen. Osayleiskaava mahdollistaa noin 35 000–45 000 asukkaan ja 4 000–6 000 työpaikan kaupunginosan.

Osayleiskaavan joukkoliikenne perustuu pikaraitiotiehen Itäkeskuksesta Sipoon rajalle asti. Pikaraitiotie kulkee olemassa olevaa Uuden Porvoontien väylää mukaillen ja uusi yhdyskuntarakenne kytkeytyy uuteen pikaraitiotiehen sekä olemassa olevaan rakenteeseen ja sen ympärille. Osayleiskaavan keskustatoimintojen alueet muodostuvat pikaraitiotien varrelle. Suurimmat keskusta-alueet ovat Sakarinmäki sekä Östersundomin keskusta. Näiden lisäksi pienempiä lähipalvelukeskuksia on Landbossa ja Karhusaaressa.

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

Osayleiskaavassa on osoitettu kolme eri vesihuollon kannalta merkittävää runkoyhteyttä. Uuden Porvoontien vieressä kulkee maakuntakaavan mukainen seudullinen runkovesijohdon varaus Helsingistä Porvooseen. Sen tavoitteena on ensisijaisesti Porvoon vesihuollon turvaaminen, mutta runkovesijohto voi palvella myös Östersundomin aluetta. Toinen runkoyhteys on Helsinki-Sipoo jäteveden runkolinja ja kolmas Helsinki-Östersundom runkovesijohto.

Maanalainen jätevedenpuhdistamo on osoitettu Norrbergetiin sekä voimassa olevassa Östersundomin maakuntakaavassa että maanalaisessa yleiskaavassa. Jätevedenpuhdistamo vastaa pääkaupunkiseudun väestön kasvun ja jätevedenpuhdistuksen kapasiteetin kasvun tarpeeseen.

Alueen talousveden jakeluverkosta vastaa Sipoon Vesi -liikelaitos. Sipoon Veden toiminta-alueeseen kuuluvat Landbon, Östersundomin, Karhusaaren ja Korsnäsin asemakaava-alueet. Talousveden Sipoon Vedelle toimittaa Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä. Sipoon Vesi vastaa verkostossaan veden laadusta ja paineesta. Olemassa oleva vesihuoltoverkosto on mitoitettu palvelemaan lähinnä nykyistä asukasmäärää.

Osayleiskaavan toteuttaminen on mahdollista, kunhan vesihuoltoon tehdään tarvittavat uudistukset. Merkittävin este Östersundomin lisärakentamiselle on nykyisen runkovesijohdon

kapasiteetin riittävyys, mutta osayleiskaavan toteuttamiseksi myös siirtoviemäriin kapasiteettia on lisättävä. Lisäksi Karhusaarella alueen sisäinen vedenjakeluverkosto on nykytilanteessa kapasiteettinsa äärirajoilla, joten lisärakentaminen edellyttää myös alueen sisäisen verkoston uusimista.

### **Sipoon kunnan kannanotto Östersundomin osayleiskaavaluonnokseen**

Sipoon kunta pitää Östersundomin osayleiskaavaluonnosta huolellisesti valmisteltuna ja näkee, että mikäli Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen mukainen maankäyttö toteutuu, on siitä myönteisiä vaikutuksia myös Sipoon kunnan puolelle sekä luo edellytyksiä ja mahdollisuuksia eteenkin Sipoonrannan ja muiden lähialueiden kehitykselle pitkällä aikavälillä, eteenkin Uuden Porvoontien varrella. Östersundomin osayleiskaavaluonnos mahdollistaa kuitenkin Östersundomin kaava-alueen Sakarinmäen keskusta kuuluva Korsnäsin alueeseen läheisesti liittyvän Sipoon kunnan Sipoonrannan asemakaava-alueen kehittämisen ja laajentamisen. Tämä on mahdollista kuitenkin vasta raideliikennehankkeen toteuduttua. Raideliikenteen toteutus ajoittuu 2050-luvulle ja Sipoonrannan ympäristön asemakaavoitus ei ole tällä hetkellä ajankohtaista mutta Sipoon yleiskaavan 2025 päivitys on käynnissä (Sipoon yleiskaava 2050). Tämä mahdollistaa eteenkin Sipoonrannan alueen yleiskaavatason jatkokehittämisen yhdenmukaistamisen Östersundomin osayleiskaavan ja Sipoon yleiskaavan 2050 välillä. Muilta osin Östersundomin osayleiskaava rajoittuu Sipoon kunnan puolella Immersbyn osayleiskaavaan, jota ei tällä hetkellä ole tarkoitus muuttaa tai kumota Sipoon yleiskaavan 2050 myötä.

Östersundomin osayleiskaavan lyhyen aikavälin vaikutukset Sipoon kunnan alueelle ovat vähäisiä. Yli kuntarajojen osoitetut ekologiset yhteydet- ja tarpeet ovat Sipoon kunnan näkökulmasta toimivia ja sijainnit perusteltuja. Sipoon kunta katsoo, että Ekologisten yhteyksien toimivuus on yhtenevä Immersbyn oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kanssa. Samoin myös Puroniityn kohdalle osoitettu tieliikenteen yhteystarve on yhtenevä Immersbyn oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kanssa. Sipoonrannan ja Uuden Porvoontien pohjoispuolelle on Östersundomin osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu viheryhteystarve. Vastaava yhteystarvetta ei ole huomioitu Sipoon puolella Sipoon yleiskaavassa 2025. Sipoon kunta toteaa, että kuitenkin yhteystarve on sijainniltaan mahdollinen toteuttaa ja voidaan huomioida Sipoon yleiskaavan 2050 laadinnan yhteydessä.

Sipoon kunta näkee, että mahdollisuudet joukkoliikenteen lisäämiselle esim. runkobussilinjojen kautta sekä Östersundomin alueelle että Sipoon raja-alueilla on hyvä tapa mahdollistaa alueelle kevyempää kasvua ennen sitovaa raideliikenteen toteuttamispäätöstä.

Sekä Östersundomin osayleiskaavan yhteydessä että siihen tulevaisuudessa perustuvaan tarkempaan suunnitteluun eteenkin Sipoon kunnan Sipoonrannan alueen läheisyydessä on Sipoon kunnan mukaan sekä järkevää että toivottua varsinkin yhdyskuntarakenteen yhteensovittamisen kannalta.

Sipoolla on Östersundomin alueella laajat vesihuollon verkostoalueet ja niihin liittyvä Östersundomin toiminta-alue. Sipoolle osoitettuun Östersundomin toiminta-alueeseen kuuluvat Landbon, Östersundomin, Karhusaaren ja Korsnäsin asemakaava-alueet. Sipoon Östersundomin vesihuollon verkostoalueeseen kuuluvat lisäksi asutut alueet Puroniityn, Sakarinmäen Östersundomin ja Talosaaren kaupunginosista. Helsingillä on vireillä Sipoon

Östersundomin toiminta-alueen laajennus sen asutulle alueille, jolle on suunniteltu nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusta.

Östersundomin osayleiskaavassa suunniteltu tiivis kaupunkirakenne mahdollistaa tehokkaan vesihuollon toteuttamisen kohtuullisilla vesihuoltotaksilla. Kustannustehokkuuteen vaikuttaa myös alueen toteutuksen nopeus ja sen edellyttämät kynnysinvestoinnit. Vesihuollossa pääperiaatteina ovat: Mitä tiiviimpi kaava-alue, sitä kustannustehokkaampi vesihuolto ja edullisemmat vesihuoltomaksut vedenkäyttäjälle. Mitä suurempi kynnysinvestointi suhteellisesti vedenkulutukseen nähden, sitä suurempi positiivinen merkitys kaava-alueiden nopealla toteutumisella on alueen vesihuollon taloudellisuuteen.

Sipoo on valmis toteuttamaan toiminta- ja verkostoalueensa vesihuollon Helsingin suunnitteleman yhdyskuntakehityksen ja vesihuoltolain mukaisesti. Sipoo on myös valmis laajentamaan toiminta-alueitaan. Sipoon nykyisistä toiminta-alueista erityisesti Karhusaaren kaupunginosa mahdollistaa raideliikenteen jälkeen tiiviin ja kustannustehokkaan vesihuollon toteuttamisen ja ylläpidon. Myös muut Sipoon toiminta-alueen osat ja laajennettaviksi suunnitellut alueet ovat taloudellisesti tehokkaita.

Tällä hetkellä vedenhankinnan ja jäteveden runkojohtojen kapasiteetteja tulee lisätä ennen uusien Östersundomin kaava-alueiden toteuttamista, kuten kaavaselostuksessa on todettu. Kapasiteetin lisääminen on suunniteltu toteutettavaksi HSY:n verkostosta Mellunmäestä. Östersundomin osayleiskaavassa onkin esitetty runkojohdoille runkoyhteysvaraukset Helsinki-Sipoo jäteveden runkolinja ja Helsinki-Östersundom runkovesijohto, joiden mukaisesti uudet runkojohdot toteutetaan.

Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen merkitty maanalainen jätevedenpuhdistamo Norrbergetiin on suunniteltu alueelliseksi jätevedenpuhdistamoiksi ja vastaa pääkaupunkiseudun väestön kasvun ja jätevedenpuhdistuksen kapasiteetin kasvun tarpeeseen. Puhdistamo on suunniteltu HSY:n tarpeita vastaavaksi. Pieneltä osalta suunniteltuun jätevedenpuhdistamoon johdettaneen sen toteuduttua pitkällä tulevaisuudessa myös Östersundomin jätevedet Östersundomin vesihuollosta vastaavan vesihuoltolaitoksen ja HSY välillä laadittavan sopimuksen mukaisesti.

Vesihuollon kehittämisessä on tärkeää, että Helsingin kaupunki ja Östersundomin vesihuollosta vastaava vesihuoltolaitos pitävät toisensa täysin tietoisena alueen kehittämisestä ja tekevät tiivistä yhteistyötä kohti yhteistä tavoitetta uusien kaava-alueiden toteuttamiseksi ja toteutetun vesihuollon ylläpitämiseksi. Helsingin ja Sipoon Östersundomin vesihuollosta vastaavan vesihuoltolaitoksen välistä yhteistyötä onkin tarpeen voimakkaasti kehittää. Helsingin kaupungin ja Östersundomin vesihuoltolaitoksen yhteistyö tulisi alkaa heti kaavoituksen alussa alueen vesihuollon esisuunnitelman osalta ja edelleen kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen aikana yleis- ja toteutussuunnittelun osalta. Näin voidaan varmistaa joustava yhdyskuntakehityksen mukainen vesihuollon toteutus vesihuoltolain periaatteiden mukaisesti.

Tiivis yhteistyö on tarpeen aloittaa heti käynnissä olevan Sipoon Vedelle osoitettavan Östersundomin vesihuollon toiminta-alueen osalta. Osapuolten tulee sopia toiminta-alueen vesihuoltolain mukaisista edellytyksistä, jotta Sipoon Östersundomin vesihuoltolaitos pääsisi nopeasti ja sujuvasti lisäämään Östersundomin alueen vedenhankinnan ja jäteveden johtamisen kapasiteettia ja kaava-alueet voitaisiin toteuttaa Helsingin yhdyskuntakehittämisen tarpeiden mukaisesti. Östersundomin kaava-alueita lienee tarkoitus kehittää ennen

raideliikenteen toteuttamispäätöstä täydennysrakentamalla nykyisiä pientaloasutuksia. Suhteellisesti suurten Östersundomin vesihuollon kynnysinvestointien takia Östersundomin vesihuollon toiminta-alueen vesihuollon kustannustehokkuuden kannalta olisi tärkeää, että nykyisetkin pientaloalueet voitaisiin kehittää mahdollisimman nopeasti ja sujuvasti. Sipoo onkin jo sopinut Helsingin kaavoituksen kanssa Landbon kaava-alueen kehittämisestä, mikä voidaan toteuttaa vielä nykyisten runkojohtojen kapasiteetin puitteissa.

Sipoon kunta