



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Juha Miettinen

Maankäytön yleissuunnitelma suunnittelutarveratkaisujen perusteena Helsingin Purontiityssä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

13.2.2019

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Juha Miettinen Maankäytön yleissuunnitelma suunnittelutarveratkaisujen perusteena Helsingin Puroniityssä. 62 sivua + 5 liitettä 13.2.2019
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Kaisa Kilpeläinen yksikön päällikkö Ilkka Laine
<p>Tämän insinööriyön tarkoituksena oli selvittää maankäytön yleissuunnitelmaa hyödyntäen ne Helsingin Puroniityn alueen kiinteistöt, joissa olisi mahdollista sallia lisärakentaminen suunnittelutarveratkaisulla ennen alueen tarkempaa asemakaavoittamista.</p> <p>Puroniitty sijaitsee Östersundomin alueella, Helsingin koillisnurkassa. Alueelle on hyväksytty kolmen kunnan yhteinen Östersundomin yleiskaava. Kun yleiskaava saa lainvoiman, alueen yleinen rakennuskielto päättyy ja rakentaminen käy mahdolliseksi. Yleiskaavan mukainen Puroniityn aluerakentaminen toteutuu vasta 2050-luvulta alkaen. Sitä ennen on alueen maanomistajilla mahdollisuus lisärakentamiseen, mikäli rakentamisen edellytykset täyttyvät.</p> <p>Tämä työ oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa Puroniityn alueelle tehtiin yleispiirteistä yleiskaavaa yksityiskohtaisempi yleissuunnitelma. Siinä liikenne, rakentaminen ja kaikki muut alueen toiminnot suunniteltiin yleiskaavaa tarkemmin. Yleissuunnitelman avulla voitiin yleiskaavaa selvemmin rajata ne alueet, missä lisärakentaminen on mahdollista ja missä ei.</p> <p>Työn toisessa vaiheessa määriteltiin yleissuunnitelman perusteella sekä lakeja, määräyksiä ja annettuja ohjeita noudattaen ne kiinteistöt, joille voidaan antaa Helsingissä rakennusluvan edellyttämä myönteinen suunnittelutarvepäätös.</p> <p>Työn tuloksena lisärakentamisen mahdollistavia kiinteistöpalstoja löytyi kaikkiaan 37 kappaletta, kun tarkasteltavia kiinteistöjä oli alkujaan 88 kappaletta. Yleissuunnitelman avulla tehtävä lisärakentamisselvitys helpottaa lupaviranomaista arvioimaan perusteita suunnittelutarveratkaisulle. Toisaalta yleissuunnitelman käyttömahdollisuuksia suunnittelutarveratkaisun perusteena tulee arvioida kriittisesti, sillä se ei ole virallinen lainvoimainen asiakirja.</p>	
Avainsanat	yleiskaava, yleissuunnitelma, kaavoitus, suunnittelutarveratkaisu, Puroniitty, Östersundom

Author Title Number of Pages Date	Juha Miettinen Preliminary plan as Base for Planning Requirement Decisions in Puroniitty, Helsinki. 62 pages + 5 appendices 13 February 2019
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Kaisa Kilpeläinen, Senior Lecturer Ilkka Laine, Head of Unit
<p>The aim of this Bachelor's thesis was to find possibilities for additional building in Puroniitty, located the north-eastern corner of the Östersundom local master plan in Helsinki. The final year project was based on a preliminary plan, made in anticipation of additional construction needs once the local master plan becomes legally binding and ends the building prohibition currently in force in the area.</p> <p>The study had two phases. First, a preliminary plan was made for the Puroniitty area. This unofficial preliminary plan was more detailed than the official Östersundom local master plan. The preliminary plan helped to establish where additional building was at all possible.</p> <p>Secondly, the properties that can be granted a positive planning requirement decision were defined. These needed to be located in a suitable building area and comply with laws, regulations and the building instructions. A planning requirement decision is obligatory for a building permit in Helsinki.</p> <p>As a result of the study, a total of 37 property plots fulfilling the above mentioned requirements were found in the Puroniitty area.</p>	
Keywords	local master plan, preliminary plan, land use planning, planning requirement decision, Puroniitty, Östersundom

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maankäytön suunnittelujärjestelmä	2
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.2	Maakuntakaava	4
2.3	Yleiskaava	5
2.4	Asemakaava	7
3	Östersundomin alue pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelussa	7
4	Puroniityn suunnittelualue	12
4.1	Alueen yleiskuvaus	12
4.2	Luonnonympäristö	16
4.3	Rakennettu ympäristö	16
4.4	Palvelut	18
4.5	Maanomistus	20
5	Suunnittelualueen kaavatilanne	21
5.1	Maakuntakaavan ja yleiskaavan taustaa	21
5.2	Maakuntakaava	23
5.3	Yleiskaava	26
5.3.1	Liikenne	27
5.3.2	Asuntorakentaminen	29
5.3.3	Palvelut	31
5.3.4	Viheralueet	32
5.3.5	Muut alueet	32
6	Puroniityn yleissuunnitelma	35
6.1	Asuntorakentaminen	36
6.2	Palvelut	37
6.3	Liikenne	37

6.4	Virkistysalueet	38
6.5	Suojelualueet	39
7	Rakennusluvan edellytykset Puroniityssä	41
7.1	Suunnittelutarveratkaisu	41
7.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki	42
7.3	Helsingin rakennusjärjestys	44
7.4	Helsingin rakentamisen periaateohje	44
7.5	Östersundomin yleiskaava	45
8	Selvitys mahdollisten suunnittelutarveratkaisujen sijoittumisesta suunnittelualueella	Puroniityn 46
8.1	Yksityisessä maanomistuksessa olevat kiinteistöt	46
8.2	Yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla sijaitsevat kiinteistöt	47
8.3	Pinta-alaltaan lisärakentamiseen soveltuvat kiinteistöt	48
8.4	Orpopalstojen poisto	50
8.5	Tarkempaa suunnittelua vaativien pientalokorttelien poisto	51
8.6	Lopputulos	52
9	Yhteenveto	57
	Lähteet	59
	Liitteet	
	Liite 1. Kartta yksityisessä maanomistuksessa 1.1.2018 olleista kiinteistöistä	
	Liite 2. Kartta yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla sijaitsevistä kiinteistöistä	
	Liite 3. Kartta pinta-alansa puolesta lisärakentamisen mahdollistavista kiinteistöistä	
	Liite 4. Kartta kiinteistöistä orpopalstojen poiston jälkeen	
	Liite 5. Kartta kiinteistöistä tarkempaa suunnittelua vaativien pientalokortteleiden poiston jälkeen	

Lyhenteet

MAL	Lyhenne sanoista maankäyttö, asuminen ja liikenne. MAL-sopimukset ovat maakuntatason sopimuksia, joita valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi.
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki.

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena oli selvittää lisärakentamismahdollisuudet Östersundomin yhteisellä yleiskaava-alueella sijaitsevassa Puroniityssä. Kolmen kunnan yhteinen Östersundom-toimikunta hyväksyi yleiskaavan joulukuussa 2018.

Kun yleiskaava saa lainvoiman, alueella pidempään ollut rakennuskielto päättyy. Rakennuskiellon päättyminen on nostanut alueen maanomistajien toiveita lisärakentamisen mahdollisuuksista kiinteistöilleen.

Yleiskaava on varsin yleispiirteinen, eikä osoita selvää rajaa siihen, mihin lisärakentaminen on mahdollista ennen laajaa aluerakentamista ja mihin ei. Avuksi päätöksenteolla suunniteltiin yleiskaavaa tarkempi maankäytön yleissuunnitelma.

Puroniityn suunnittelualueella asuu tällä hetkellä vajaa 200 henkilöä (1.1.2017). Yleiskaavassa alueen asukasluvuksi on arvioitu 4 600–6 100 henkeä. Yleiskaavan mukaan Puroniityn rakentaminen toteutetaan vasta 2050-luvulla.

Työ suoritettiin kahdessa vaiheessa. Ensin suunnittelualueelle tehtiin yleiskaavaa tarkempi yleissuunnitelma, joka noudatti yleiskaavan sisältämiä kerrosala- ja asukasmäärämitoituksia. Työn toisessa vaiheessa rajattiin vaiheittain pois sellaiset suunnittelualueella olevat kiinteistöt, joille lisärakentamista ei voitu myöntää.

Suunnitelmien laadinta suoritettiin Bentley Map V8i (SELECTseries 4) / MicroStation v8.11.9.867 -ohjelmalla, jossa oli liitännäisohjelmana Stella KaavoitusMap. Piirtämisessä käytettiin yleiskaavan merkintöjä.

Työ suoritettiin yhteistyössä Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialalla sijaitsevan Östersundomin suunnitteluyksikön kanssa.

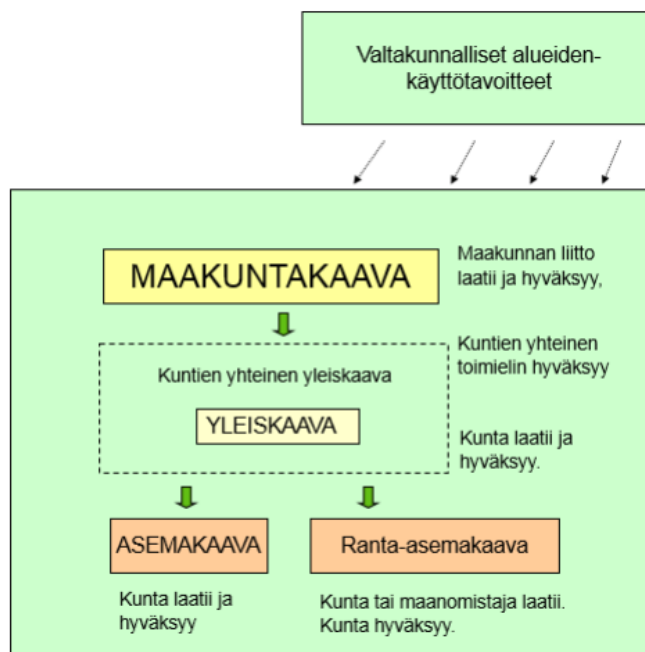
2 Maankäytön suunnittelujärjestelmä

Maankäytön ja rakentamisen suunnittelun tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön synnyttäminen, mikä perustuu Suomessa maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Ympäristöministeriö valmistelee ja kehittää tätä lainsäädäntöä sekä vastaa maankäytön ohjauksesta. [1]

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on suunnittelu, joka etenee yleispiirteisistä alueidenkäyttötavoitteista kohti tarkempaa kaavoitusta etenevä suunnittelu. Tätä kuvastaa ns. kaavahierarkia, jossa ylemmänasteiset kaavat ohjaavat niitä tarkentavia alemmanasteisia kaavoja. Vahvistuessaan alemmanasteiset kaavat korvaavat ylemmänasteiset kaavat. Näin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava ohjaavat tarkkojen ja yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua. [2]

Neliportaisen suunnittelujärjestelmän tasot ovat

- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- maakuntakaava
- yleiskaava
- asemakaava



Kuva 1. Maankäytön suunnittelujärjestelmä Suomessa [3].

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Sanallisissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueiden käyttöä. Ympäristöministeriö valmistelee tavoitteet ja valtioneuvosto tekee niistä lopulliset päätökset.

Nykyiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan huhtikuussa 2018. Tavoitteita ovat

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta edistetään.
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnalle sekä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
 - Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.
- Tehokas liikennejärjestelmä
 - Liikenteen toimivuutta ja taloudellisuutta kehitetään ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.
 - Merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien, satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet turvataan.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varaudutaan.
 - Melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja ehkäistään.
 - Suuronnettomuusvaaran riskiä aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden järjestelyratapihat pyritään sijoittamaan riittävän etäälle asuinalueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan.
 - Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä edistetään.
 - Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä huolehditaan.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - Uusiutuvan energian tuotannon ja sen logistisiin tarpeisiin varaudutaan.

- Energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet turvataan. [4]

Valtion viranomaisten tulee ottaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioon työssään, edistää niiden toteutumista ja arvioida vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta [5: 24 §].

Maakunta- ja kuntatason suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta ja niiden toteutumisen edistämisestä [5: 24 §].

2.2 Maakuntakaava

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava sekä alueellinen kehittämissuunnitelma. Maakunnan suunnittelussa tulee huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja sitoa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. [5: 25 §]

Maakuntakaavan laatii, ylläpitää ja kehittää maakunnan liitto. Maakuntakaava voidaan suunnitella myös vaiheittain tai osa-alueittain. [5: 27 §]

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, kartalla esitetty suunnitelma maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteesta. Se havainnollistaa rakentamisen ja ympäristön kehittämisen suunnat maakunnassa tuleville vuosikymmenille. Maakuntakaava on ohjeistuksena kuntien kaavoitukselle. [1]

Valtakunnallisten tavoitteiden lisäksi maakuntakaavassa on MRL 28 §:n mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;
- alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN;
- ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
- vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväään käyttöön;

- maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen. [5: 28 §]

Maakuntakaava on ohjenuorana, kun yleiskaavaa ja asemakaavaa laaditaan tai muutetaan, tai kun muutoin ryhdytään toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi [5: 32 §].

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat maakuntatason sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Esimerkiksi Helsingin seudun 14 kuntaa ja valtio solmivat MAL-sopimuksen vuosille 2016–2019. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Käytännössä MAL-yhteistyö tarkoittaa sitä, että valtio sitoutuu tiettyjen kalliiden infrastruktuurihankkeiden rahoittamiseen, kun ao. kunnat sitoutuvat niihin tukeutuvan maankäytön tehostamiseen asuinrakentamista lisäämällä. [6]

2.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tehtävänä on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa kuvaillaan tavoitellun kehityksen periaatteet ja esitetään tarvittavat alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. [5: 35 §]

Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan [5: 4 §]. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeihin laadittavaa yleiskaavaa kutsutaan pääkaupunkiseudun yleiskaavaksi [5: 46a §].

Yleiskaava koostuu kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä ja siihen liittyy kaavaa selittävä kaavaselostus [7].

Yleiskaava on monimuotoinen kaavamuoto. Se voi olla tyyliltään strateginen ja yleispiirteinen lähes kuten maakuntakaava. Toisaalta yleiskaava voidaan laatia tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi. [7]

Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta. Kaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. Jos kunnat ovat laatineet yhteisen yleiskaavan, sen hyväksyy kuntien yhteinen toimielin. [7]

Maakuntakaavan lisäksi yleiskaavassa on MRL 39 §:n mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. [5: 39 §]

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. [5: 42 §]

2.4 Asemakaava

Asemakaava on maankäytön suunnittelujärjestelmän tarkin kaavataso. Sillä määritellään maankäyttöä ja rakentamista MRL:n, MRA:n, rakennusjärjestyksen, paikallisten olojen, hyvän rakentamistavan ja muiden sovittujen määritysten edellyttämällä tavalla. Asemakaavassa määritellään alueen käyttö: Mitä ja kuinka paljon ja millä tavalla alueelle rakennetaan? Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. [1]

Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta. Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai jopa vain yhtä tonttia. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka voi laatia myös maanomistaja. [8]

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys sitä edellyttää. Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. [5: 51 §]

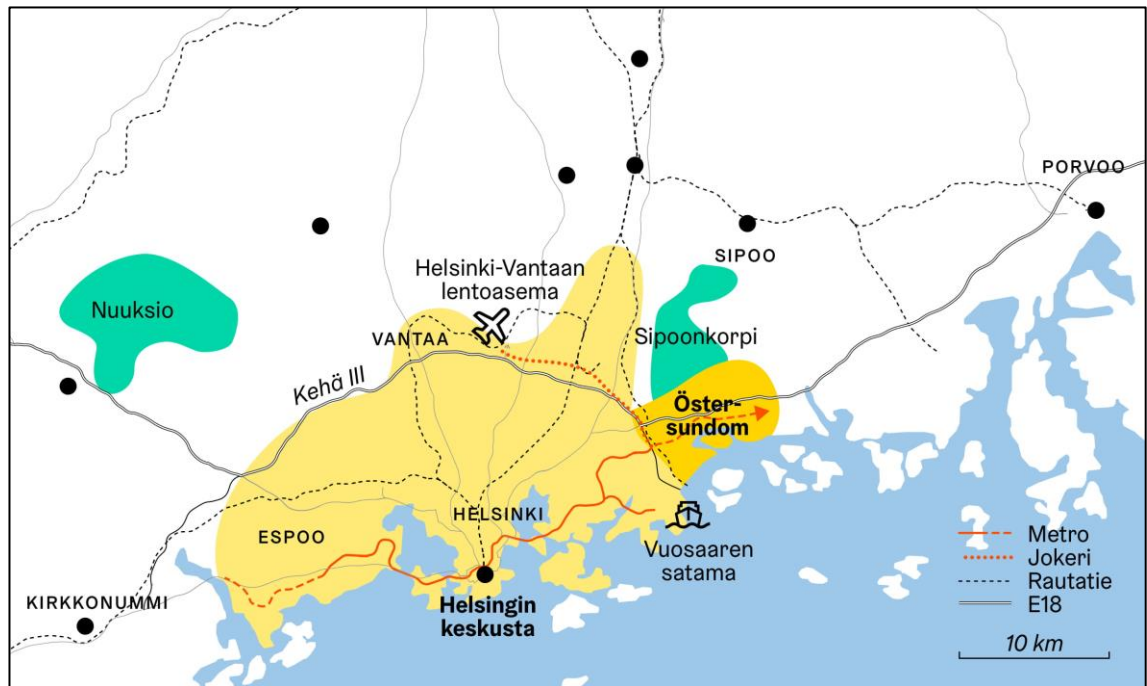
Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on valmisteltava siten, että aikaansaadaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen paikalliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennetusta ympäristöstä ja luonnonympäristöstä tulee pitää huolta, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia kohteita. [5: 54 §]

3 Östersundomin alue pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelussa

Pääkaupunkiseudun väkimäärä kasvaa vuosittainen noin 15 000–20 000 henkilöllä. Helsingin osuus tästä kasvusta on noin puolet. [9]

Kasvupaineesta johtuen Helsinki havitteli lisäaluetta väljemmin rakennetun Sipoon alueelta. Kesäkuussa 2007 valtioneuvosto hyväksyi Sipoon lounaisosan liittämisen Helsinkiin, ja liitos toteutui tammikuussa 2009 [10]. Liitosalueelle kuului Sipoosta Östersundomin alue sekä Vantaan kaakkoiskulmassa sijainnut niin sanottu Västerkullan kiila [11].

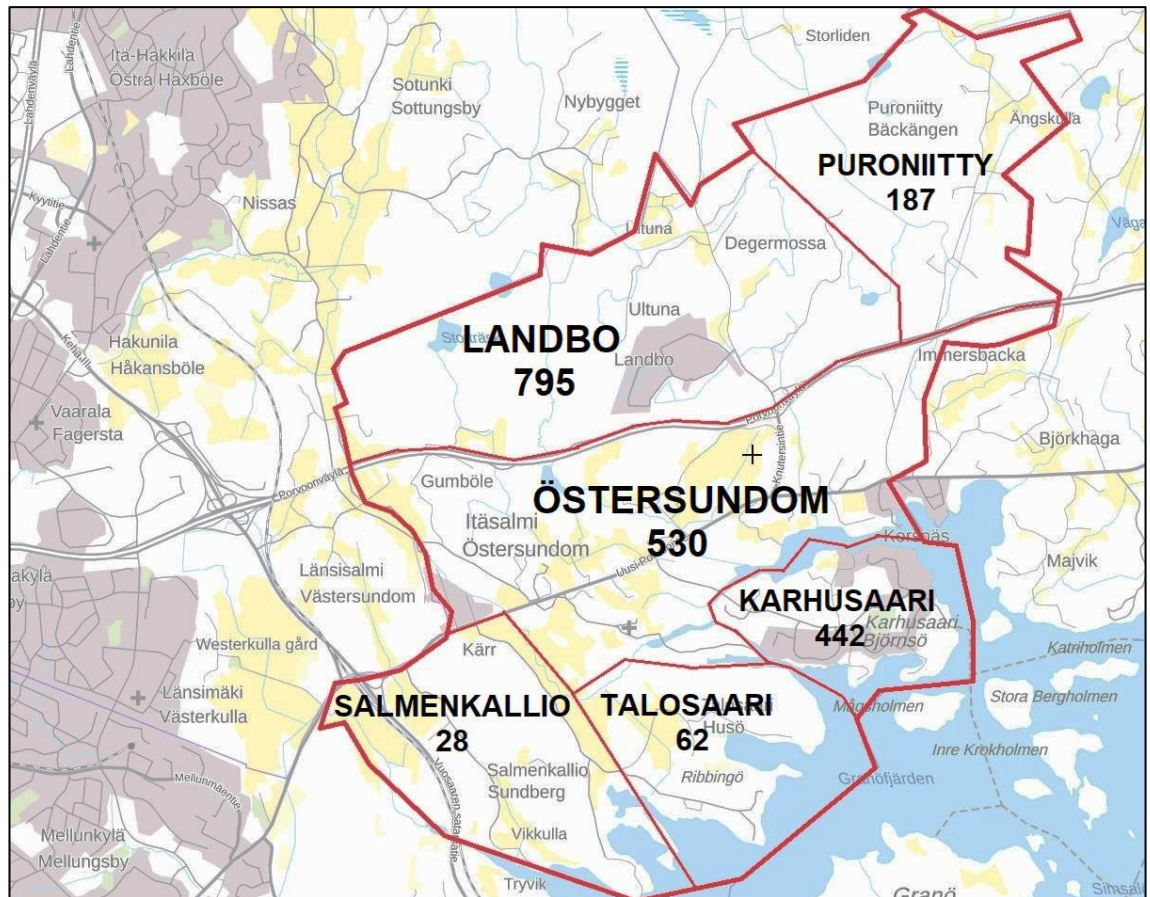
Kuvassa 2 on esitetty Östersundomin sijainti muuhun pääkaupunkiseutuun nähden.



Kuva 2. Östersundom avaa pääkaupunkiseudun laajenemissuunnan itään [12].

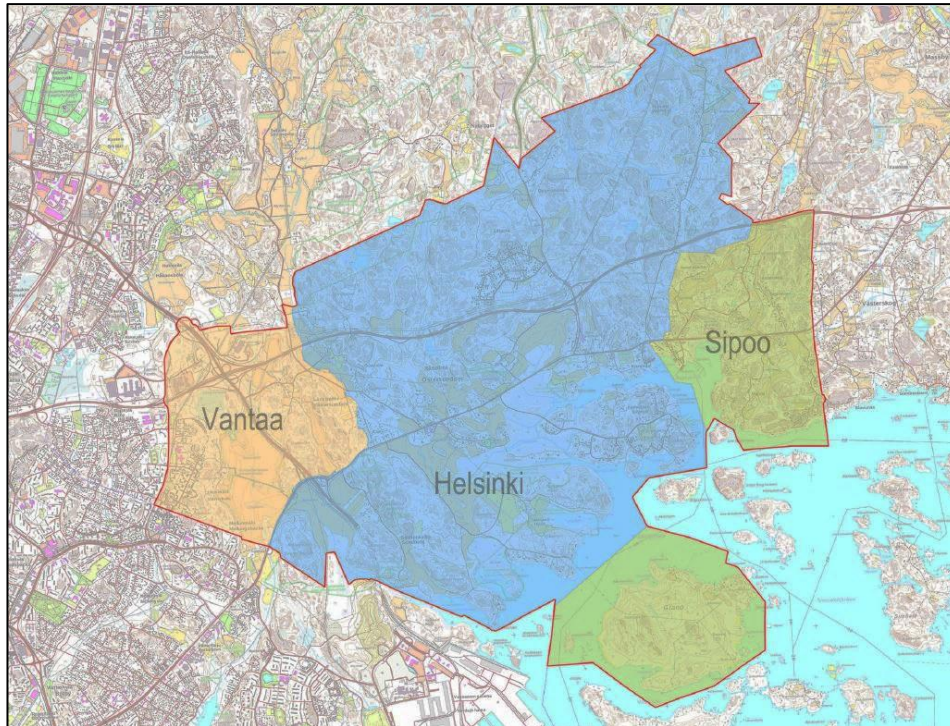
Östersundomin alue on nykyisin pääosin maaseutua ja metsämaastoa. Korsnäsin, Landbon ja Karhusaaren alueella on väljästi asemakaavoitettuja pientaloalueita. [11]

Vuonna 2017 Helsingin kaupungin Östersundomin suurpiirin väkiluku on 2 044 henkilöä. Suurpiirin kaikki osa-alueet sekä niiden väkiluvun ovat: Östersundom 530, Salmenkallio 28, Talosaari 62, Karhusaari 442, Landbo 795 sekä Puroniitty 187 [13]. Kuvassa 3 on kartta, jossa Östersundomin osa-alueet on esitetty.



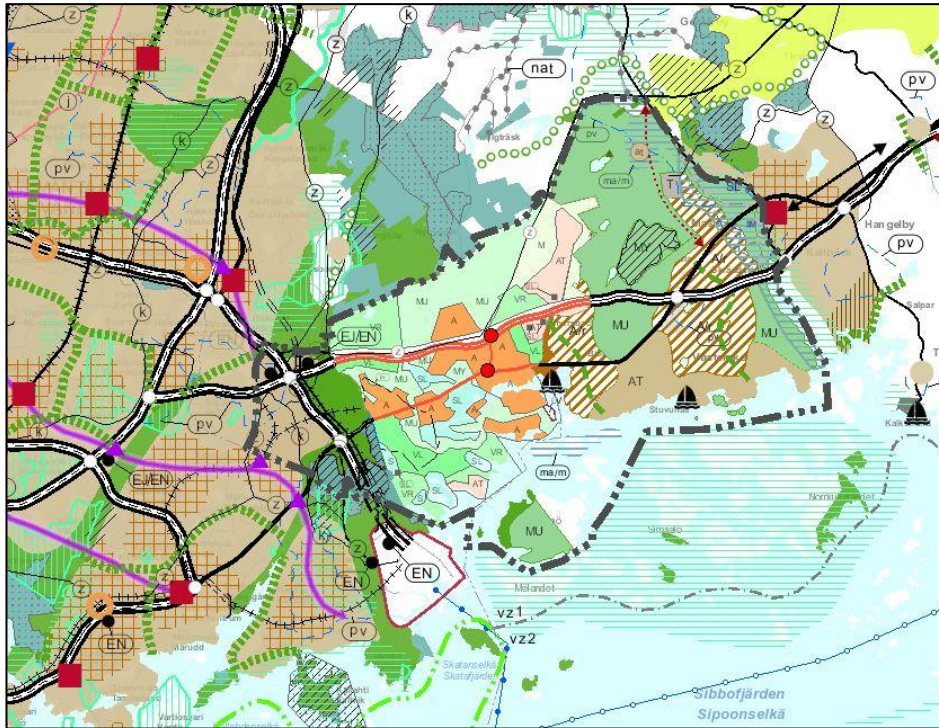
Kuva 3. Helsingin kaupungin Östersundomin suurpiiri ja sen osa-alueet sekä niiden nykyiset asukasmäärät [14].

Vuonna 2010 Helsinki, Vantaa ja Sipoo solmivat sopimuksen yhteisen yleiskaavan laatimisesta Östersundomin alueelle. Helsinkiin liitetyn alueen lisäksi suunnittelualueeseen kuuluivat Länsisalmen alue Vantaalta sekä Majvikin alue ja Granön saari Sipoosta [11]. Kuvassa 4 on Östersundomin yleiskaava-alue.



Kuva 4. Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteisen Östersundomin yleiskaava-alueen rajaus [11].

Yhtäaikaisesti yleiskaavan laadinnan ohessa on Uudenmaan maakuntaliitossa laadittu Östersundomin alueelle uutta maakuntakaavaa. Kuvassa 5 on Östersundomin lähialueen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä.



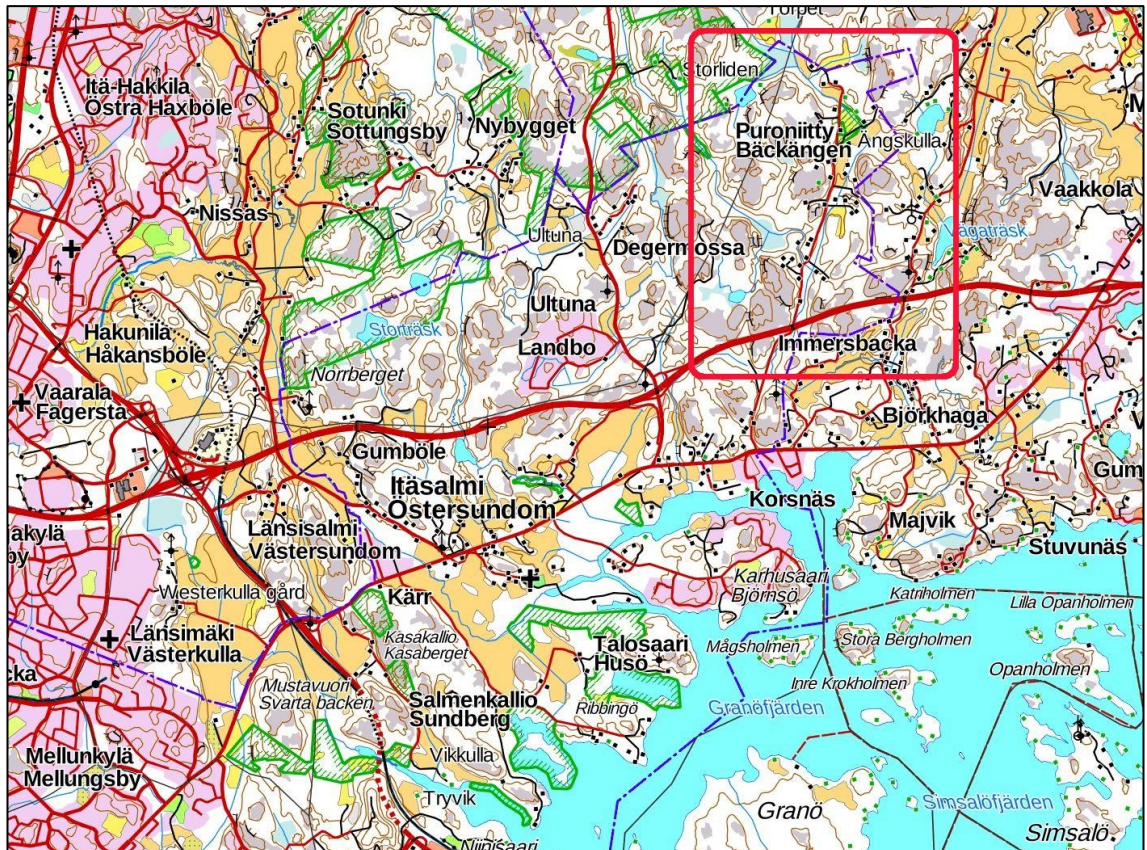
Kuva 5. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017, jossa rajattuna Östersundomin maakuntakaavan alue [15].

Yleiskaavan laatiminen Östersundomin alueelle on kestänyt pitkään. Yleiskaava tuli viireille alun perin 1.2.2011 [11]. Suunnittelualue sisältää useita luontoarvoiltaan arvokkaita kohteita sekä Natura-alueita. Muutaman kaavaluonnoksen jälkeen saatiin kaavaehdotus ensi kerran nähtäville lokakuussa 2014. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen yritettiin löytää vielä luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävä ratkaisu. Alueen oleelliselle liikeneratkaisulle, metrolinjalle, pohdittiin erilaisia linjausvaihtoehtoja. Päätösten tueksi laadittiin uusia luonto- ja rakentamisselvityksiä. [16]

Kesäkuussa 2018 valmistui tarkistettu yleiskaavaehdotus, jonka Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen toimielin Östersundom-toimikunta lähetti kuntiin kaavan hyväksymisen puoltamista varten. Syksyn 2018 aikana Helsingin, Vantaan ja Sipoon valtuustot puolsivat yleiskaavan hyväksymistä. Östersundom-toimikunta hyväksyi yleiskaavan kokouksessaan 11.12.2018. [16]

4 Puroitiyn suunnittelualue

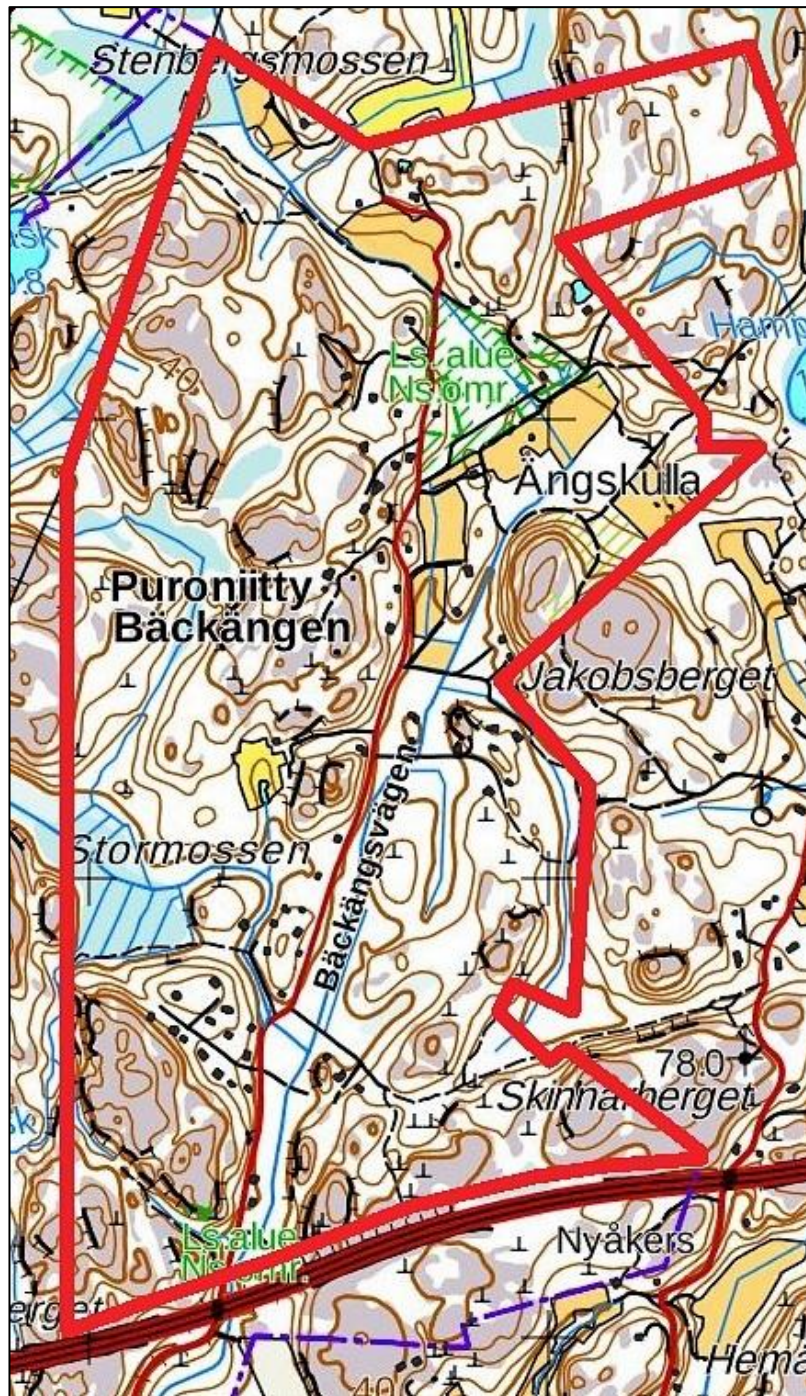
Tutkimuksessa tarkasteltiin suunnittelualueetta, joka käsitti Östersundomin ja koko Helsingin koillisimmassa kolkassa olevan Puroitiyn kylän lähiympäristöineen. Alue kuuluu Ultunan kaupunginosaan ja Östersundomin suurpiiriin. Kuvassa 6 on esitetty Puroitiyn suunnittelualueen sijainti Helsingin koillisnurkassa, Sipoon kunnanrajan tuntumassa.



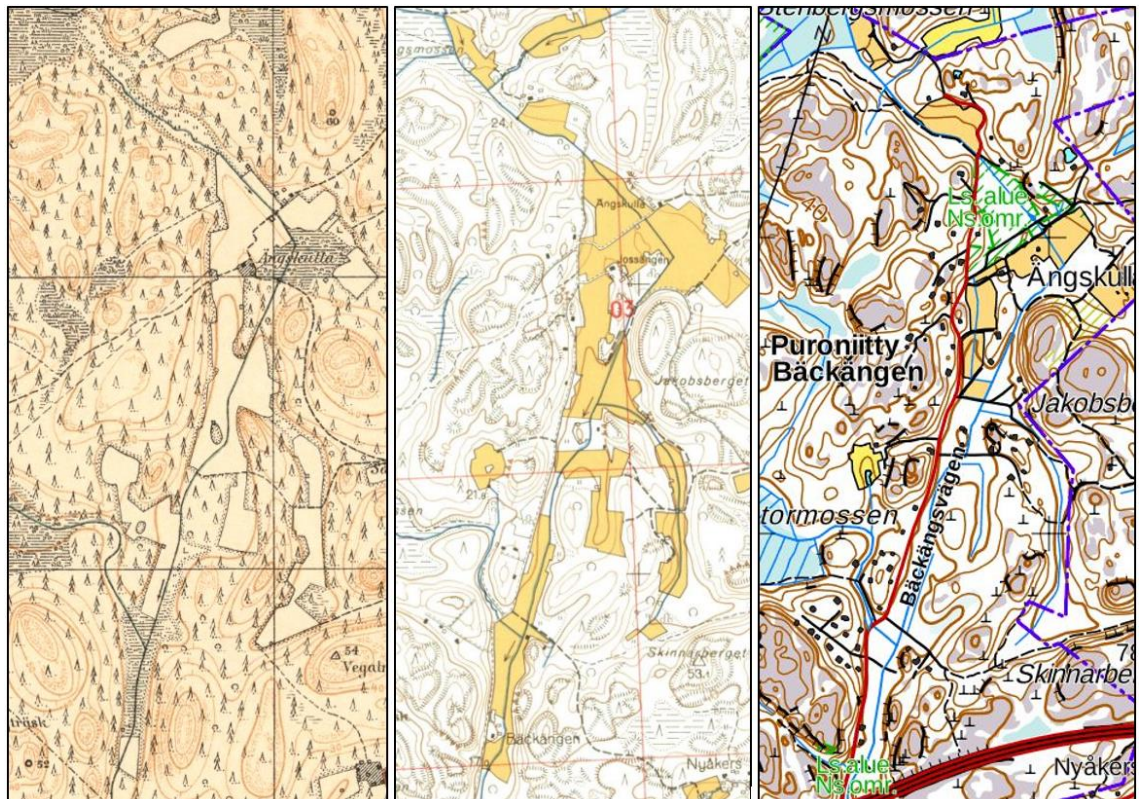
Kuva 6. Puroitiyn suunnittelualue sijaitsee Östersundomin alueen koillisnurkassa [14].

4.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautui etelässä Porvoonväylän tiealueen pohjoisreunaan, idässä ja pohjoisessa Helsingin ja Sipoon väliseen kunnanrajaan sekä lännessä pohjoisosaltaan nykyiseen voimalinjaan ja eteläosaltaan voimalinjan suoraan etelään yleiskaavassa suunniteltuun uuteen linjaukseen. Kuvan 7 kartalla on esitetty Puroitiyn suunnittelualueen tarkat rajat.

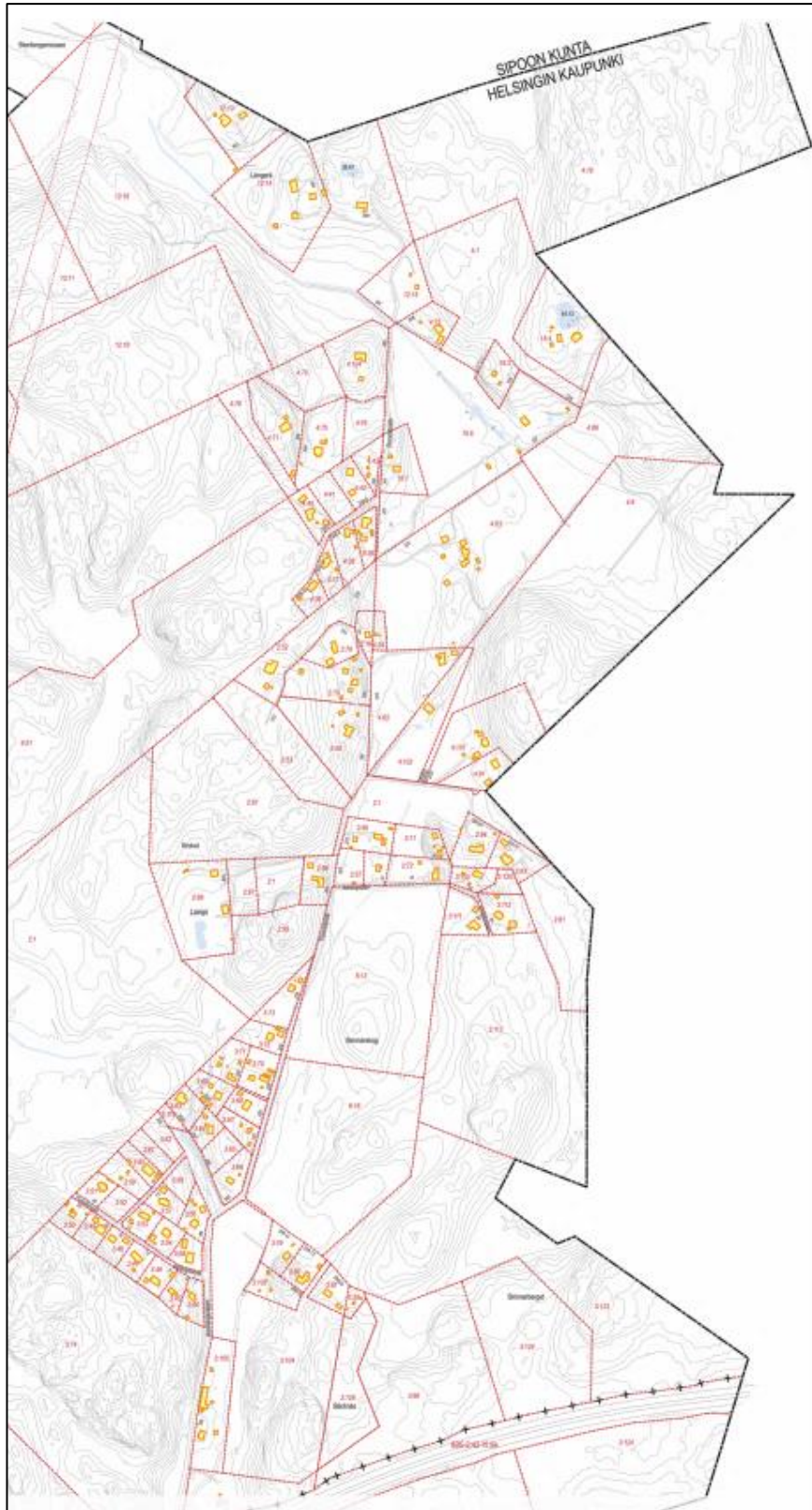


Kuva 7. Puroniityn suunnittelualue rajoineen [14].



Kuva 8. Kuvasarja Puroniityn kehityksestä vuosilta 1935, 1967 ja 2018 [17]. Vuonna 1935 ei ollut vielä etelästä tulevaa Puroniityntietä, vaan ainoa yhteys oli itään Immersbyn suuntaan. Vuonna 1967 oli tie jo tehty ja viljelysmaita hyödynnettiin runsaasti. Vuonna 2018 viljelysmaat ovat pääosin umpeenkasvaneet ja asutusta on muodostunut Puroniityntien varteen aiempaa enemmän.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,98 km² eli 298 hehtaaria ja äärimitat 2,5 x 1,2 kilometriä. Puroniityn väkiluku on 187 henkilöä (1.1.2017). Suunnittelualueella on 112 kiinteistöä, joista 24 kiinteistöä omistaa Helsingin kaupunki ja 88 kiinteistöä on yksityisomistuksessa. Alueen kiinteistöistä noin on 70 rakennettua. Nämä on esitetty kuvassa 9. Puroniityn ruotsinkielinen nimi on Bäckängen. Kuvassa 8 on esitetty kuvasarja Puroniityn alueen historiallisesta kehityksestä.



Kuva 9. Puroniityn alueella sijaitsevat kiinteistöt rakennuksineen [18].

4.2 Luonnonympäristö

Puroniityn suunnittelualue on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Karut ja osittain jyrkkäpiirteiset kalliomaastot reunustavat aluetta joka puolelta ja luovat ekologisia alueita ja -yhteyksiä. Alueen eteläpuolella kulkeva Porvoonväylä jakaa ja katkaisee viheryhdydet Puroniitystä etelään.

Alueen laajat kallioalueet ovat pohjaveden muodostumisaluetta. Maanpinnan korkeuseroista johtuen alueella esiintyy monin paikoin paineellista pohjavettä. [11]

Puroniityn keskiosa on notkelmaista aluetta, jossa on alavaa, rehevää ja kosteaa maaperää, esimerkki kuvassa 25. Tätä osaa on hyödynnetty maanviljelyyn, joka oli laajimmillaan 1960-luvulla. Puroniityn suunnittelualueen läpi kulkevat purot laskevat etelään, kohti merta.

Suunnittelualueella on kaksi luonnonsuojelualuetta. Isompi, Puroniityntien pohjoispäässä sijaitseva Arboretum Saario on perustettu 1992 ja rauhoitettu myöhemmin luonnonsuojelulain nojalla. Entiselle niitty- ja peltoalueelle perustetun arboretumin perustan muodostavat erilaiset jalot lehtipuut. Mukana on myös lajitelma havupuita. Puulajipuisto on vielä nuoruusvaiheessaan. Arboretumin koko on 6,1 hehtaaria.

Suunnittelualueen eteläosan kallioalueella sijaitsee pienempi suojelukohde, Hältingbergetin jalopuumetsikkö. Sen koko on vain 0,08 hehtaaria.

Sipoonkorven kansallispuistoon on Puroniityn pohjoisosasta luoteeseen vain noin yhden kilometrin matka.

4.3 Rakennettu ympäristö

Puroniityn aluetta leimaa Porvoonväylän eteläpuolelta, Uudelta Porvoontieltä, alkava noin 4 kilometriä pitkä päällystämätön Puroniityntie, joka on esitetty kuvassa 10. Tästä tiestä suunnittelualueen osalle kohdistuu noin 2,5 kilometrin mittainen pohjoinen osuus. Tie valmistui 1950-luvun alussa eteläiseksi yhteydeksi alueen pohjoispäässä sijainneille

taloille. Aiemmin näiltä taloilta oli tieyhteys vain idästä, Immersbyn kylän suunnasta. Kuvassa 12 on kartta suunnittelualan tiestöstä.



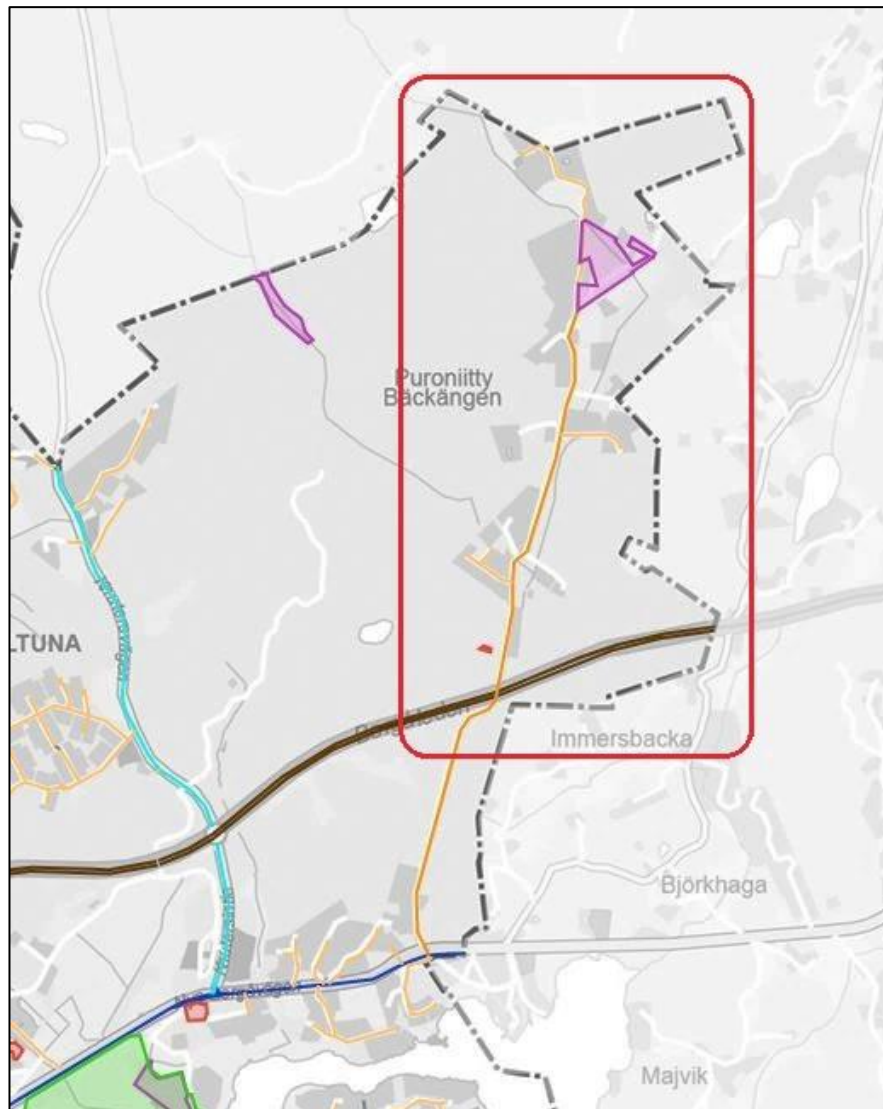
Kuva 10. Ainoa Purniittyn johtava ajoneuvotie on päällystämätön Purniittytie, joka alittaa Porvoonväylän kapeassa tunnelissa.

Purniittytie kulkee luonnollisessa notkelmassa ja seurailee Stenbergsmossenilta laskevaa nimetöntä puroa. Notkelman molemmin puolin kohoaa kalliomaasto.

Purniittytien varressa on harvaha oma-otitaloasutusta. Se on rakennettu pääosin 1970- ja 1980-luvuilla, mutta joukossa on jonkin verran myös uudempia taloja. Kuvassa 11 on esimerkki alueen taloista.



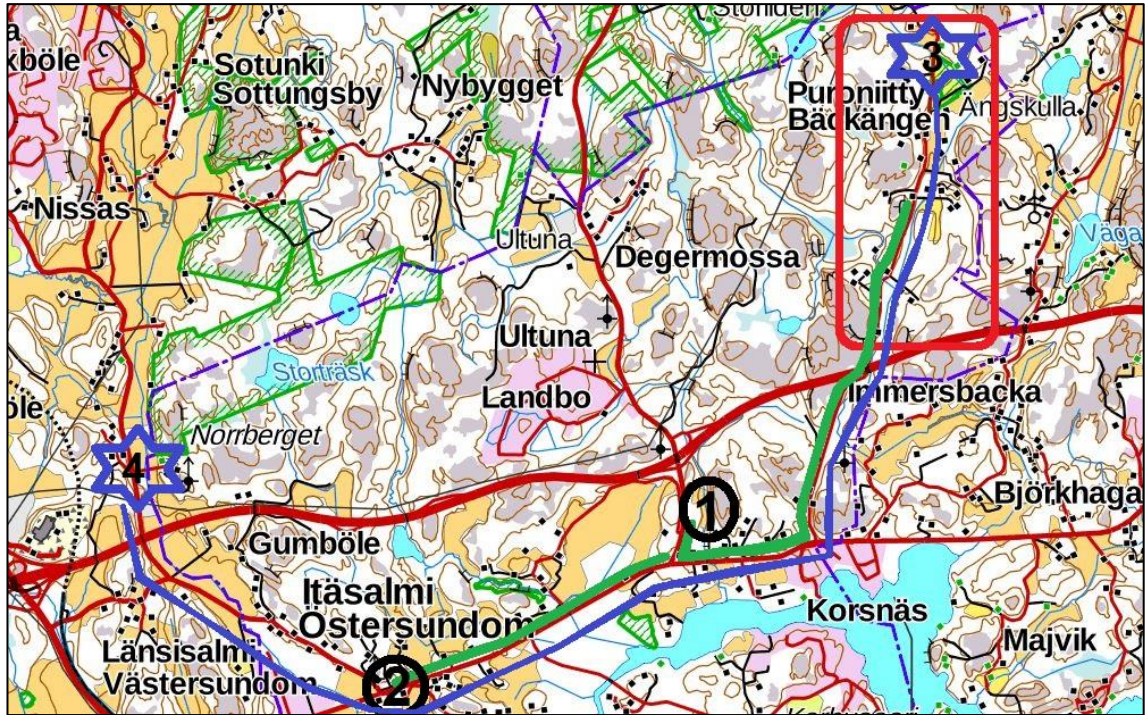
Kuva 11. Tyypillinen purniittyläinen talo pihapiireineen.



Kuva 12. Puroniityn suunnittelualueen kartta, jossa on kuvattu alueelle etelästä tuleva paikallinen kokoojaku, Puroniityntie, siitä haarautuvat asuntokadut sekä kaksi suojelualuetta. [18]

4.4 Palvelut

Umpikujaluonteensa vuoksi Puroniitty on eristynyt ja rauhallinen. Alueella ei ole palveluja. Lähimpään kouluun (Sakarimäen koulu) on suunnittelualueen keskeltä noin 4 kilometriä ja Östersundomin kylässä sijaitsevaan lähimpään kauppaan noin 6 kilometriä.



Kuva 13. Kartassa esitetty Puronniityn alue ympäröitynä sekä Sakarinmäen koulu (1), lähin ruoka-kauppa (2) ja bussilinjan 91 reitti Puronniityn (3) ja Sotungin eteläosan (4) päätepysäkkien välillä.

Puronniityntien pohjoispäässä on päätepysäkki kahdelle bussilinjalle (91 ja 91K). Molempien linjojen toinen päätepysäkki on Rapuojantiellä, Sotungin eteläosassa Vantaalla. Bussilinjat liikennöivät pääasiassa koulumatkaliikenteen tarpeen mukaisesti aamu- ja iltapäivisin.

Kuvassa 13 esitetystä kartasta on kuvattu lähimpien palvelujen sijainnit sekä Puronniityn kulkevan bussilinjan reitti. Kuvassa 14 on bussilinjan 91 auto päätepysäkillä Puronniityssä.

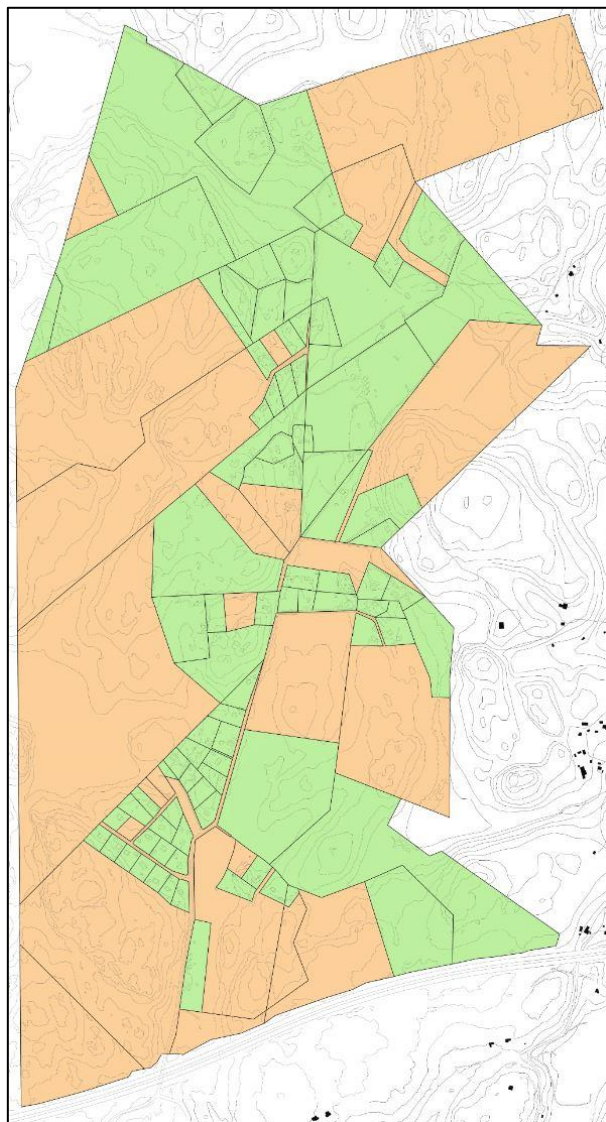


Kuva 14. Linjan 91 bussi kääntyy päätepysäkillä Puronttyssä.

Puronttyyn alue on liitetty idästä päin Sipoon Veden vesijohtoverkoston, mutta alueella ei ole viemäriverkostoa.

4.5 Maanomistus

Puronttyyn suunnittelualueella on Helsingin kaupungin maanomistusta 57 % ja yksityisten maanomistajien omistamia maita 43 %. Vastaavat luvut koko Östersundomin Helsingin alueella ovat kaupunki 61 % ja yksityiset 39 %. Kuvassa 15 on osoitettu Puronttyyn alueella olevat Helsingin kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistamat kiinteistöt.



Kuva 15. Purontien suunnittelualueen maanomistus. Helsingin kaupunki omistaa 57 % (oranssit alueet) ja yksityiset maanomistajat 43 % (vihreät alueet).

5 Suunnittelualueen kaavatilanne

5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan taustaa

Uudenmaan liitto laati Östersundomin alueesta erillisen Östersundomin alueen maakuntakaavan. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 12.6.2018. Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen.

Maakuntahallitus päätti 17.9.2018 MRL 201 §:n suomin oikeuksin määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se sai lainvoiman.

Helsingin hallinto-oikeus käsitteli kaavasta tehtyjä valituksia ja antoi 19.10.2018 välipäätöksen, jossa kiellettiin maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpano ennen kuin valitukset on käsitelty.

Maakuntakaavan täytäntöönpanokielto aiheutti haasteita maakuntakaavan rinnalla valmistellulle Östersundomin alueen yhteiselle yleiskaavalle, jota oli työstetty edellä mainitun maakuntakaavan mukaiseksi. Uusi maakuntakaava oli tarkoitus olla voimassa, kun yleiskaava hyväksyttäisiin.

Yleiskaavan hyväksymisprosessi oli jo käynnissä. Vantaan ja Sipoon valtuustot olivat jo puoltaneet sen hyväksymistä ennen täytäntöönpanokiellon voimaantuloa, Helsinki ei ollut vielä ehtinyt. Hetken pohdittuaan myös Helsingin valtuusto puolsi yleiskaavan hyväksymistä, jolloin sen lopullinen hyväksymispäätös jäi kolmen kunnan yhteisen Östersundom-toimikunnan käsiteltäväksi.

Jotta päätös yleiskaavan hyväksymisestä ei viivästyisi hamaan tulevaisuuteen, sen kaavaselostukseen tehtiin muutamia päivityksiä. Teoriassa yleiskaavan tuli olla Östersundomin osalta vanhan, vuoden 2000, maakuntakaavan mukainen, mutta kaavaselostuksen tarkennuksissa kirjattiin perustelut vanhasta maakuntakaavasta poikkeamiseen. Pääviesti oli, että lähialueella olevan usean voimassa olevan maakuntakaavan kokonaisuus oli vanhentunut eikä se vastannut enää Östersundomin alueen nykyisiin maankäyttötaivoitteisiin. Yleiskaavaa laadittaessa ei siis ole ollut voimassa ajantasaista maakuntakaavaa ohjaamassa yleiskaavan laatimista.

Näillä tarkennuksilla Östersundom-toimikunta hyväksyi Östersundomin yhteisen yleiskaavan 11.12.2018.

Tiedossa on, että myös yleiskaavasta tullaan valittamaan, joten kaavan lopulliseen voimaantumiseen kestää vielä aikaa.

Tässä tutkimuksessa käytettiin yleissuunnitelman suunnittelun pohjana uutta Östersundomin maakuntakaavaa sekä yhteistä yleiskaavaa, vaikka ne eivät vielä tutkimusta tehdessä olleet lainvoimaisia.

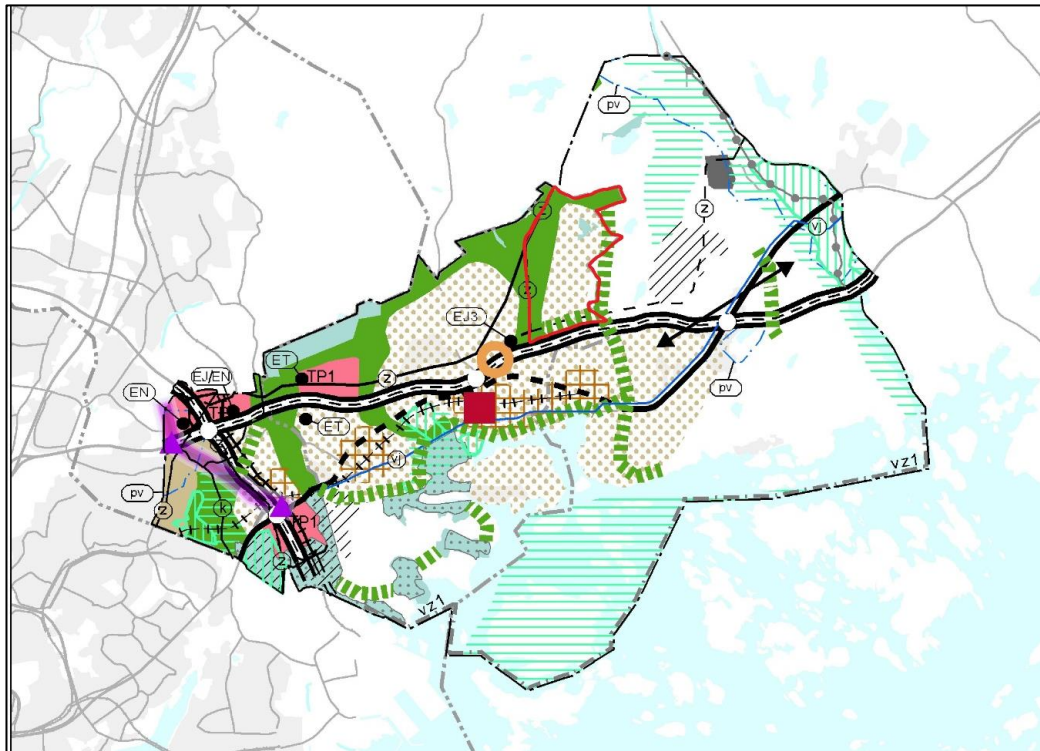
5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle ja muuttamiselle.

Maakuntakaava on esitystavaltaan yleispiirteisempi, sillä sen rooli on ohjaava suhteessa yleiskaavaan.

Östersundomin maakuntakaavaa laadittiin samanaikaisesti Helsingin, Vantaan ja Sipoon valmisteleman yhteisen yleiskaavan kanssa.

Kuvassa 16 on esitetty koko Östersundomin maakuntakaava-alue sekä erikseen punaisella ympyröitynä Puroniityn suunnittelualue.



Kuva 16. Östersundomin maakuntakaava [19]. Puroniityn suunnittelualue on ympyröity punaisella.

Östersundom on yksi metropolimaakunnan tärkeistä uusista kasvualueista. Alueen maakuntakaavassa idän suunnan kasvuvyöhyke kytketään osaksi maakunnan muuta aluerakennetta. Östersundomin alueen maakuntakaava kattaa Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen sekä osan Vantaan Länsisalmea. [20]

Östersundomin maakuntakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen eteläosissa sijaitsevien Natura-alueisiin kohdistuvista vaikutuksista sekä raideliikennetarkistuksiin ja sen välillisiin seurauksiin koko alueen maankäytön osalta.

Kuvassa 17 esitetyn Puroniityn suunnittelun keskeisin osa maakuntakaavassa on määritelty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi (ruskea pistekuviot). Suunnittelumääräyksessä todettiin, että kuntakaavoituksessa alueen maankäyttö on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.

Raideliikenne, ensisijaisesti metro ja mahdollisesti myös pikaraitiotie, on suunniteltu kulkevaksi kokonaisuudessaan Porvoonväylän eteläpuolella. Se ei siis ulotu Puroniityyn asti, joka sijaitsee Porvoonväylän pohjoispuolella. Puroniityn suunnittelu on kuitenkin toteutettava niin, että se sujuvien liikenneyhteyksien avulla suosii raideliikenteen käyttöä.

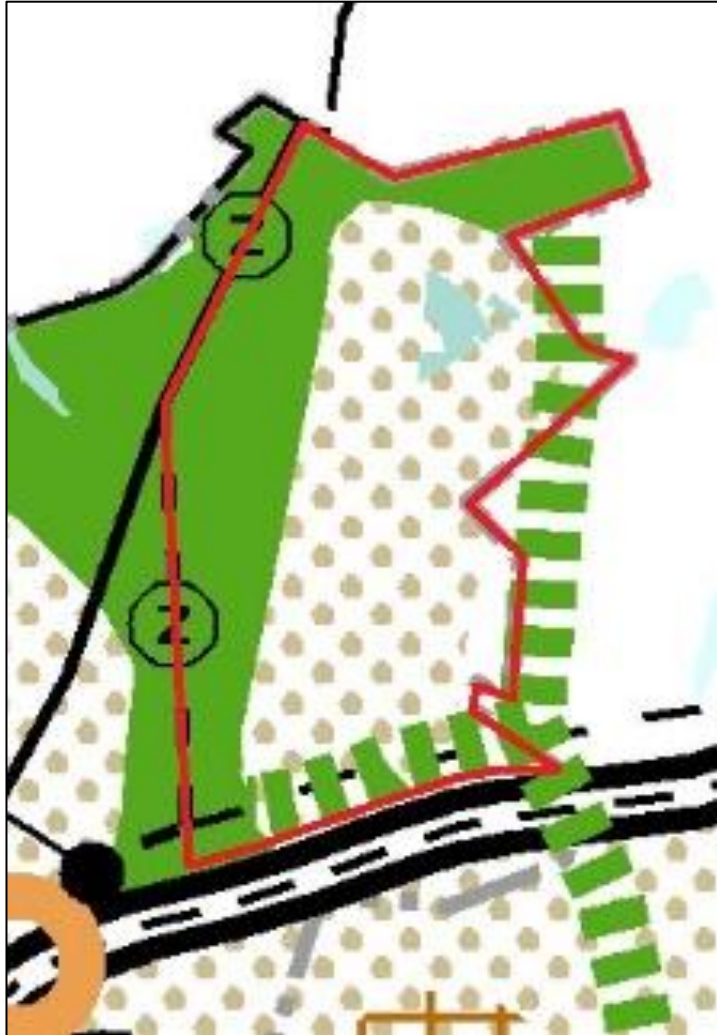
Puroniityn taajama-alueita ympäröi lännessä ja pohjoisessa virkistysalue (vihreä väri). Alue on varattava yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Suunnittelumääräyksen mukaan virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelun etelä- ja itäreunaa kulki viheryhteystarpeiden merkinnät (vihreä katkoviiva). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava, että viheryhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisemiarvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet.

Arboretum Saario on niin suuri luonnonsuojelualue, että siitä löytyy merkintä myös maakuntakaavassa (sininen alue).

Suunnittelun länsi- ja etelärajaa seuraa 400 kV:n voimajohto yhtenäisellä viivalla sekä sen ohjeellinen uusi linjaus katkoviivalla.

Aivan suunnittelualueen läheisyydestä löytyvät myös merkinnät moottoriväylälle, ylijäämämaiden loppusijoitukseen varattavalle alueelle (musta piste) sekä Landbon–Sakarimäen alueelle sijoittuvalle seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle (vaalea rengas).



Kuva 17. Puroniityn suunnittelualue Östersundomin maakuntakaavassa [19].

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voi koskea koko kunnan aluetta, sen osaa tai yhteisesti useamman kunnan aluetta.

Östersundomin yhteinen yleiskaava määrittää karkealla tasolla joukkoliikenteen perusratkaisut, asukas- ja työpaikkamäärän sekä rakentamisalueiden rajaukset [21]. Yleiskaava on esitetty kuvassa 18.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan keskeinen sisältö on seuraava:

- Avaa pääkaupunkiseudun ydinalueen tiiviin kaupunkimaiselle rakenteelle uuden laajenemissuunnan itään.
- Mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 80 000–100 000 uudelle asukkaalle vuoteen 2060 mennessä.
- Mahdollistaa 25 000–38 000 uutta työpaikkaa, jotka ovat hyvin saavutettavissa Helsingin keskustan, lentokentän, Vuosaaren sataman, Porvoonväylän ja Kehä III:n suunnalta.
- Perustuu metroon tukeutuvaan tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.
- Tarjoaa kaupunkimaista, merellistä ja monipuolista pien- ja kerrostaloasumista joukkoliikenteen ja palveluiden äärellä.
- Osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. [11]

Taulukossa 1 on esitetty alueittain arvioidut asumisen kerrosalat, asukasmäärät sekä työpaikat Östersundomin yleiskaava-alueella sekä 80 000:n että 100 000 kokonaisasukasmäärän ennusteella vuonna 2060.

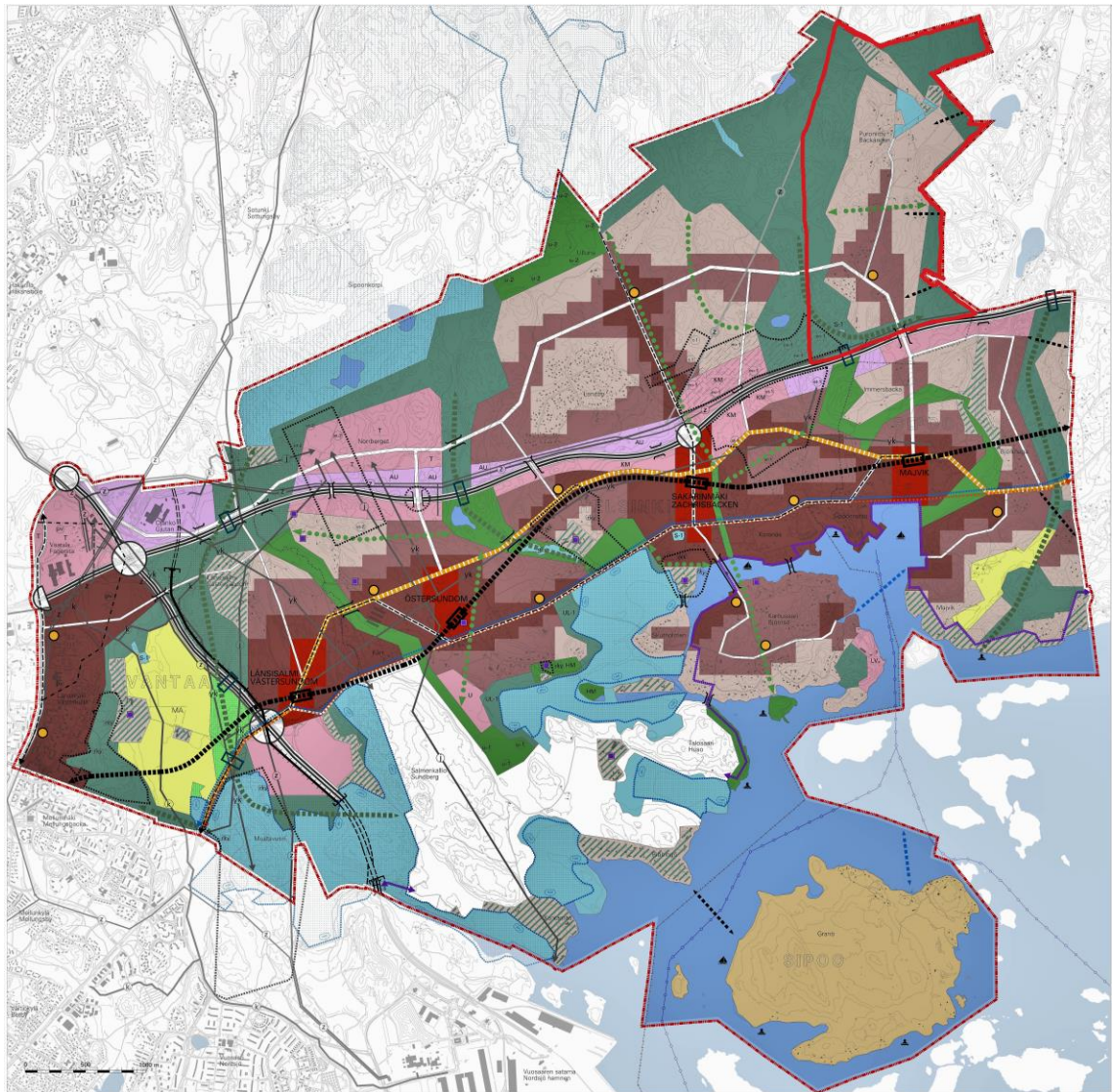
Kauempana metrovyöhykkeestä sijaitseva Puroniitty on kaupunkipientalo- ja pientalopainotteista aluetta, joka kytkeytyy metrokeskuksiin liityntäliikenteellä. Puroniitystä on yleiskaavan mukaan rakentumassa vuoteen 2060 mennessä noin 4 500–6 000 asukkaan taajama, jonka kokonaiskerrosala on 250 000–300 000 k-m² ja työpaikkojen määrä 300.

Taulukko 1. Asuntokerrosala (k-m²), asukkaat ja työpaikat Östersundomin yleiskaavan osaluueittain 80 000 ja 100 000 kokonaisasukasennusteella vuonna 2060 [11].

Kunta	Aluenimi	Asumisen kerrosala yhteensä (k-m ²)		Asukkaat		Työpaikat	
Vantaa	Länsimäki	440 000	- 510 000	8 500	- 9 800	3 300	- 4 400
Vantaa	Länsisalmi	350 000	- 410 000	6 700	- 7 900	2 900	- 3 500
Vantaa	Vaarala	-	-	-	-	1 100	- 2 100
Helsinki	Länsisalmi Helsinki	20 000	- 20 000	400	- 400	1 000	- 1 200
Helsinki	Kärr	40 000	- 50 000	800	- 1 000	300	- 500
Helsinki	Salmenkallio	-	-	-	-	-	-
Helsinki	Talosaari	-	-	-	-	-	-
Helsinki	Karhusaari	290 000	- 410 000	5 600	- 7 900	700	- 1 100
Helsinki	Korsnäs	180 000	- 240 000	3 500	- 4 600	1 200	- 2 100
Helsinki	Östersundom	460 000	- 610 000	8 800	- 11 700	2 600	- 4 600
Helsinki	Kappeli	130 000	- 170 000	2 500	- 3 300	500	- 900
Helsinki	Kartano	120 000	- 160 000	2 300	- 3 100	500	- 900
Helsinki	Sakarimäki	460 000	- 540 000	8 800	- 10 400	3 800	- 5 100
Helsinki	Norrberget	-	-	-	-	1 600	- 2 200
Helsinki	Landbo Länsi	440 000	- 520 000	8 500	- 10 000	1 200	- 1 800
Helsinki	Landbo Itä	350 000	- 410 000	6 700	- 7 900	1 100	- 1 800
Helsinki	Majvik Helsinki	-	-	-	-	200	- 400
Helsinki	Puroniitty	240 000	- 320 000	4 600	- 6 100	300	- 300
Sipoo	Granö	-	-	-	-	-	-
Sipoo	Majvik Pohjoinen	400 000	- 530 000	7 700	- 10 200	1 800	- 3 000
Sipoo	Majvik Etelä	290 000	- 380 000	5 600	- 7 300	1 100	- 1 700
Yhteensä		4 200 000	- 5 300 000	80 000	- 100 000	25 000	- 38 000

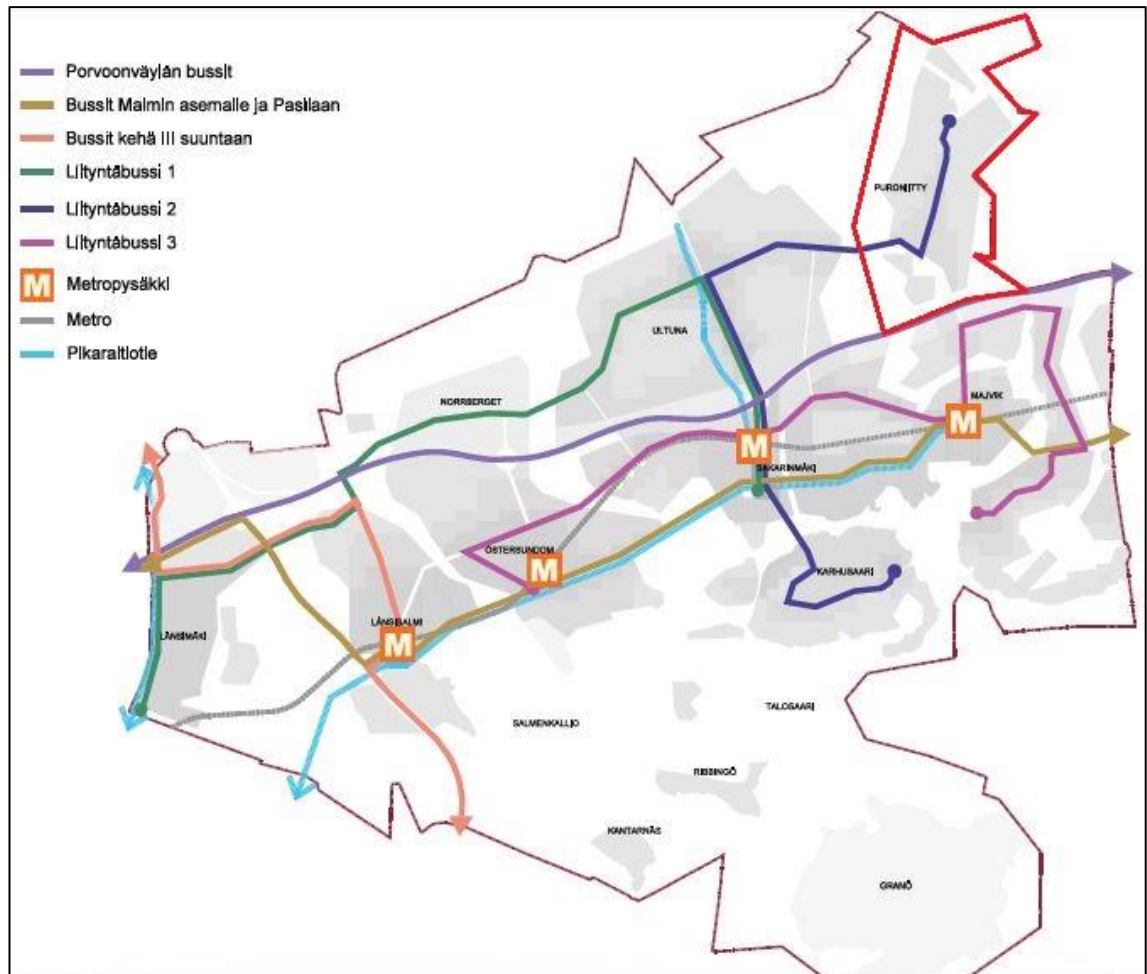
5.3.1 Liikenne

Puroniityn suunnittelualueeseen liittyvä uusi merkittävä liikenteellinen ratkaisu on Landbon ja Majvikin välinen uusi kokoojakuu, joka kulkee Puroniityn kautta. Se ohjaa syöttöliikennettä Majvikin ja erityisesti Sakarimäen metroasemien suuntaan. Puroniityntien nykyinen Porvoonväylän alittava tunneli siirtyy kevyen liikenteen väyläksi.



Kuva 18. Östersundomin yleiskaava [21]. Puroniityn suunnittelualue on ympäröity punaisella.

Kuvassa 19 olevan alustavan liityntäbussilinjaston mukaan Puroniityn pohjoisosista olisi liityntälinja Landbon kautta Sakarinmäen keskukseen ja sieltä edelleen Karhusaaren. Puroniityn joukkoliikenneyhteys palvelee myös yhteyksiä Sipoonkorven kansallispuistoon, joka sijaitsee noin 2 km:n päässä Puroniityn luoteispuolella.



Kuva 19. Östersundomin yleiskaavan alustava liityntäbussilinjasto [11]. Puroniityn suunnittelualue on ympäröity punaisella.

Määriteltyjen tieyhteyksien lisäksi on yleiskaavaan sisällytetty mustin katkoviivanuolin kolme erillistä mahdollista ajoneuvoliikenteen yhteyttä Sipoon puolelle Immersbyn suuntaan.

5.3.2 Asuntorakentaminen

Alueen tiiviimpi rakentaminen keskittyy Puroniityntien ja uuden kokoojakadun risteyskohdan läheisyyteen. Tumman ruskea väritys kartalla kuvaa kaupunkientalotaltaista aluetta, jossa korttelitehokkuus olisi pääasiassa $e_k = 0.4 \dots 1.0$.

Townhouse- eli kaupunkipientalo (kuva 20) on kaksi- tai kolmikerroksinen kaupunkimainen pientalo, joka on kytketty yhdeltä tai molemmilta puoliltaan toisiin vastaaviin pientaloihin. Jokaisella asunnolla on oma etu- tai takapiha, ja asuntoihin johtaa kadulta suoraan sisäänkäynti. Kaupunkipientalo mahdollistaa pientalotyypin asumismuodon ja kohtuullisen suuri aluetehokkuus hyvän lähipalveluiden ja joukkoliikenteen palvelutason. [22]



Kuva 20. Townhouse- eli kaupunkipientaloja Helsingin Malminkartanossa [23].

Vaalean ruskea alue keskusta-alueen ulkopuolella on pientalovaltaista aluetta, jossa korttelitehokkuus olisi pääasiassa $e_k = 0.2 \dots 0.6$. Pientalovaltaisella alueella tavoitellaan tiivistä rakennetta, joka mahdollistaa kuitenkin myös omakotitalojen ja muiden erillispientalojen rakentamisen. Pientalovaltaiset alueet sijoittuvat kauemmas metroasemista.

Alueen pohjoisosassa on kiinteistöjä, joissa ruskean värin päälle on lisätty vihreä vino-raidoitus. Nämä ovat alueita, joiden ominaispiirteet halutaan erityisesti säilyttää. Kaavamääräysten mukaan näiden alueiden tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvot sekä ekologiset yhteydet.

5.3.3 Palvelut

Lähipalvelujen alue (keltainen ympyrä) on julkisten ja/tai kaupallisten lähipalvelujen keskittymä, jossa vähittäiskaupan yksiköt on mitoitettu paikallisen kysynnän mukaan. Kaavamääräyksissä mainitaan, että rakennusten maantasokerroksiin on tarkemmassa suunnittelussa osoitettava liike- tai muuta toimitilaa, joka avautuu kadulle.

Puroniityn lähipalvelujen alue sijoittuu uuden kokoojakadun ja Puroniityntien risteysalueelle. Siinä alue saavuttaa kaikki alueelta/alueelle kulkevat, vaikka palvelukeskus ei olekaan enää hyvin saavutettavissa kävellen alueen pohjoisimmista osista [24]. Kuvassa 21 on näkymä risteysalueelle syksyllä 2018.

Julkisten palvelujen palveluverkkosuunnitelman mukaan Puroniityn alueelle sijoittuu vain yksi päiväkotit [11].



Kuva 21. Näkymä Puroniityntien ja uuden, yleiskaavassa suunnitellun, Landbon ja Majvikin välisen tien risteyksessä.

5.3.4 Viheralueet

Yleiskaavan tavoitteena on monipuolinen ja ekologisesti kestävä viherrakenne, joka tarjoaa hyvät virkistysmahdollisuudet. Yleiskaavan toteutuessa pienenee metsäisten alueiden koko. Landbon ja Puroniityn välinen laaja viheralue on kuitenkin yksi kolmesta yli 100 hehtaarin luonnonympäristön muodostamasta kokonaisuudesta Östersundomin alueella.

Yhtenäisellä vihreällä on yleiskaavassa kuvattu ulkoilualueet. Nämä alueet varataan luonnon ja kulttuurimaiseman kokemiseen ja ulkoiluun. Kaavamääräyksissä on alueen luonne pääosin säilytettävä. Ulkoilualueille voidaan sijoittaa vähäisiä ulkoilua ja palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Molemmat Puroniityn alueella sijaitsevat luonnonsuojelukohteet, Saario arboretum ja Hältingbergetin jalopuumetsikkö, säilyvät ennallaan.

Pientaloalueen keskiosaan, sen läpi, on yleiskaavaan sijoitettu virkistysyhteystarve, joka yhdistää läntisen metsäalueen itäiseen, osin Sipoon kunnan puolelle jäävään, metsäalueeseen.

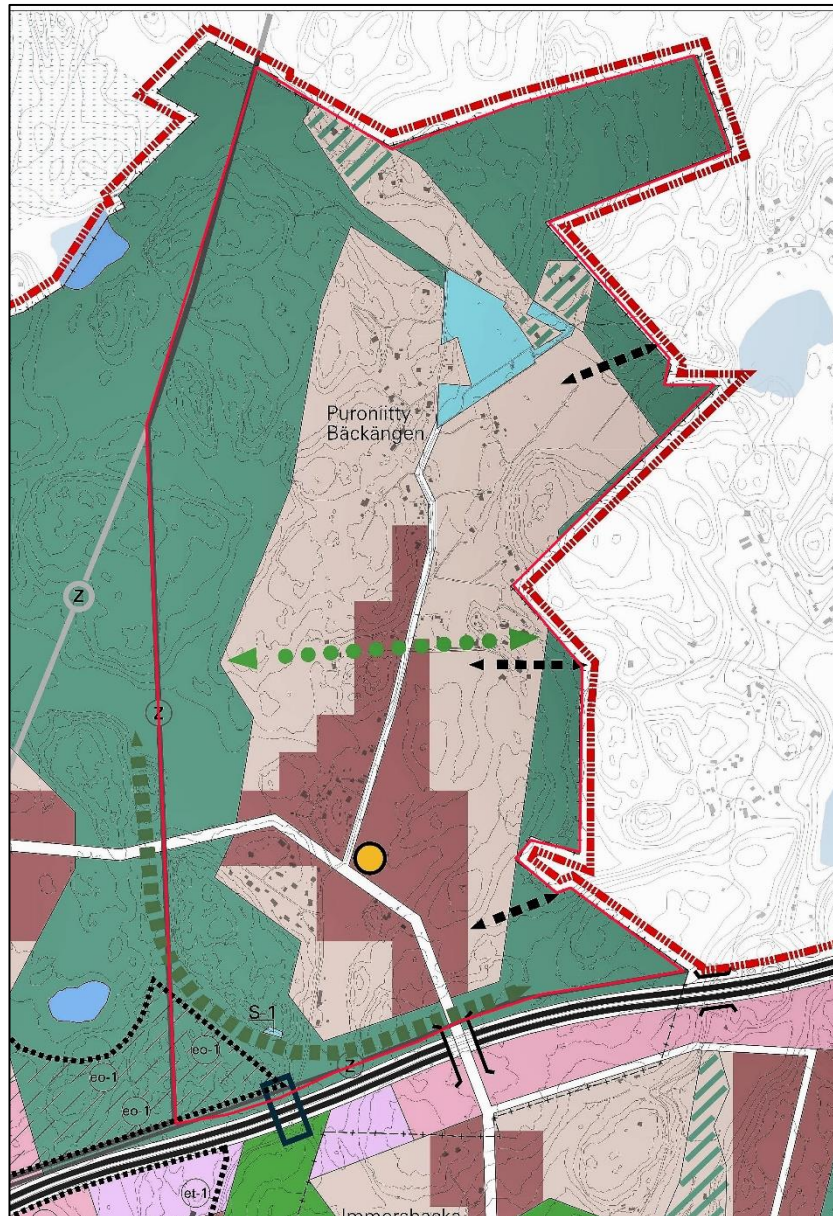
Metsävyöhykkeellä, joka jää asuinrakentamisalueen ja Porvoonväylän väliin, varmistetaan yleiskaavassa ekologinen yhteys, joka on tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta.

5.3.5 Muut alueet

Suunnittelualueen läntinen raja kulkee yleiskaavassa kuvatun 400 kV:n voimajohdon mukaisesti. Pohjoisesta tulevaan linjaan tullaan tekemään yleiskaavan mukainen uusi linjaus ja suunnittelualueen rajan ulkopuolinen, harmaalla merkitty, voimalinjan osa tullaan tulevaisuudessa poistamaan. Syy voimalinjan uudelle linjaukselle on se, ettei se tällöin enää häiritse Landbon suunnalta laajenevaa rakentamista.

Suunnittelualueen lounaiskulmaan ulottuu pieni kaistale yleiskaavan maa-aineksen otto- ja käsittelyaluetta (eo-1). Alue on tarkoitettu maamassojen määräaikaiseen ottoon sekä puhtaiden maamassojen käsittelyyn, varastointiin sekä loppusijoitukseen.

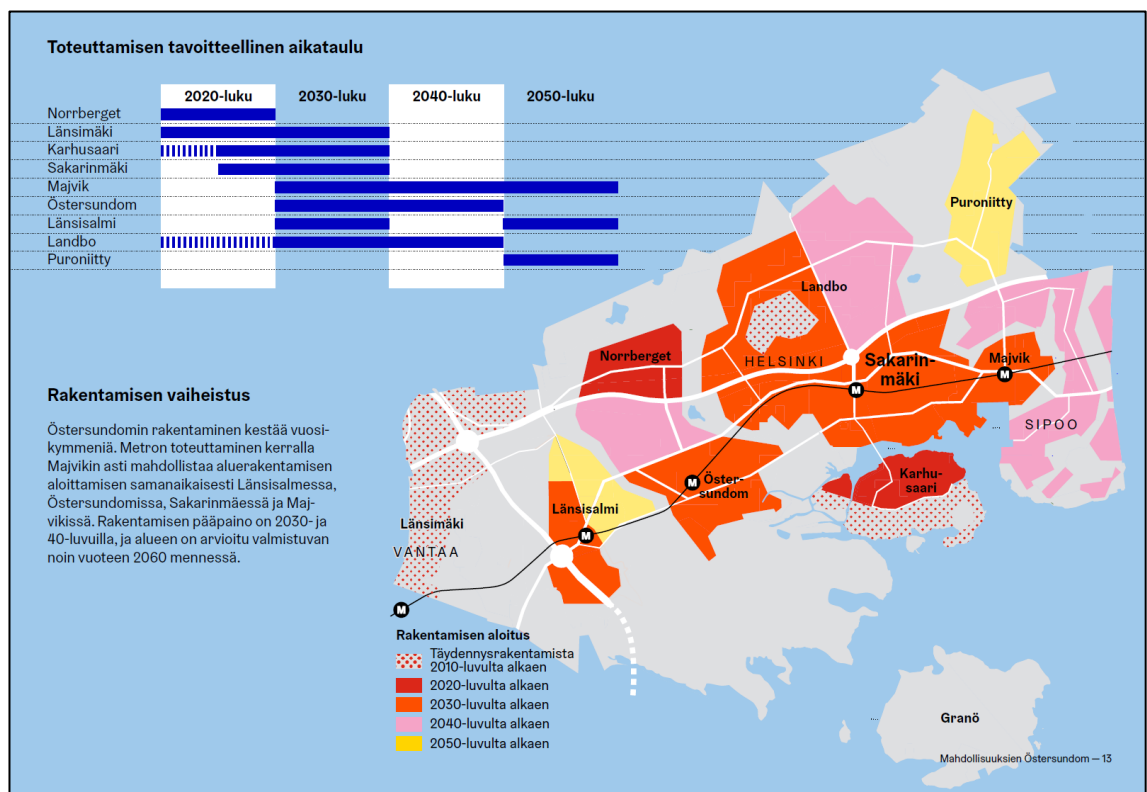
Kuvaan 22 on Östersundomin yleiskaavasta tarkennettu Purofiittyn suunnittelualue.



Kuva 22. Purofiittyn suunnittelualue Östersundomin yleiskaavassa [21].

Östersundomin yleiskaavan hyväksymisen jälkeen alkaa vaiheittainen kaavarungon ja asemakaavojen suunnittelu. Ratkaisevana sysäyksenä ja vaikuttimena jatkosuunnittelulle tulee olemaan vahvistettu itämetron jatkopäätös Östersundomin alueelle. Tähän liittyy pitkä neuvottelukierros, johon osallistuvat kyseessä olevien kolmen kunnan lisäksi kaikki Helsingin seudun kunnat yhteisen maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitteluhjelman (MAL-suunnitelma) käsittelyn valmistelussa. MAL-suunnitelman perusteella metrolinjan rahoituksen jakamisesta voidaan neuvotella kuntien ja valtion kesken. Neuvottelut sovitaan MAL-sopimuksella. [25]

Östersundomin yleiskaavan rakentaminen tulee aluksi keskittymään metroasemien ja uuden pääkadun yhteyteen, kuten kuvasta 23 ilmenee. Rakentaminen etenee myöhemmässä vaiheessa metron liityntäliikenteen piirissä oleville alueille, kuten Puroiniittyyn. Toteutuksen arvioitu kokonaiskesto on 40–45 vuotta. Lopputilanne saavutetaan noin vuonna 2060.



Kuva 23. Östersundomin yleiskaavan toteuttamisen tavoitteellinen aikataulu [26].

6 Puroitiin yleissuunnitelma

Maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaan yleiskaavasta seuraava yksityiskohtaisempi kaavataso on asemakaava. Yleiskaava antaa suuntaa maankäytön suunnittelulle ja ohjaa asemakaavoitusta.

Yleiskaavan yleispiirteisyydestään johtuen tai mikäli alueella ei ole lainkaan yleiskaavaa, voidaan ennen tarkkaa asemakaavoitusta tehdä rajatulle alueelle osayleiskaava, joka voi olla sisällöltään yleiskaavaa tarkempi. Yleis- ja asemakaavan tapaan osayleiskaava on myös lainvoimainen ja juridisesti sitova asiakirja.

Yleissuunnitelma on vapaamuotoinen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma voidaan laatia tulevan asemakaavoituksen tueksi tai helpottamaan eri asemakaavojen yhteensovittamista. Yleissuunnitelmaa voidaan käyttää tasapuolisen ja johdonmukaisen kunnallisen päätöksenteon tukena, kun muuta riittävän tarkkaa lainvoimaista asiakirjaa ei ole käytettävissä.

Östersundomin yleiskaava-alueen ensisijainen rakentamisen painopiste sijoittuu metroasemien lähiympäristöön. Puroitiin alueen laajamittainen aluerakentaminen on tarkoitus aloittaa vasta yleiskaavan myöhemmässä vaiheessa, noin 2050-luvulla.

Yleiskaavaa laadittaessa voi kunta MRL:n mukaan määrätä alueelle rakennuskiellon 5 vuoden ajaksi. Kaavoituksen keskeneräisyydestä sekä muusta erityisestä syystä voidaan rakennuskieltoa vielä pidentää kahdella 5 vuoden jaksolla. Näin ollen rakennuskielto voi enimmillään olla voimassa 15 vuoden ajan. Kun yleiskaava saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy.

Östersundomin yleiskaava-alueella astui kolmas 5 vuoden rakennuskieltojakso voimaan kesäkuussa 2018. Näin ollen rakennuskielto voimassa enintään kesään 2023 asti. Rakennuskielto kuitenkin päättyy, kun yleiskaava tulee voimaan, ja tällöin ryhdytään noudattamaan kaupungin rakennusjärjestystä. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on MRL:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Puroniityn asemakaavoitus ja aluerakentaminen käynnistyy vasta vuosikymmenien päästä. Rakennuskiellon päättyessä alueen maanomistajien tahto lisärakentamiseen on kuitenkin kasvava. Tämä oli sysäys Puroniityn yleissuunnitelmalle.

Suunnittelualueelle oli tavoitteena laatia maakunta- ja yleiskaavan mukainen yleissuunnitelma, joka ohjaa myöhempää asemakaavoitusta sekä antaa perusteluja suunnittelu- ja tarveratkaisujen päätöksille. Yleissuunnitelma antaa suuntaviivat sille, missä lisärakentamista voidaan ennen varsinaisen aluerakentamisen aloittamista harkita ja missä ei.

Taulukko 2. Puroniityn yleissuunnitelman (katso kuva 24) alueet, niiden koot sekä kerrosalat.

		kortteli- tehokkuus	pinta-ala (ha)	pinta-ala (%)	kerrosala (k-m ²)	kerrosala (%)
A 1	Kaupunkipientalovaltainen alue	0,8	1,6	0,5	12 500	4,5
A 2	Kaupunkipientalovaltainen alue	0,7	6,6	2,2	45 900	16,5
A 3	Kaupunkipientalovaltainen alue	0,6	11,9	4,0	71 400	25,6
A 4	Kaupunkipientalovaltainen alue	0,5	3,4	1,1	17 100	6,1
	Kaupunkipientalovaltaiset alueet yhteensä		23,4	32,2	146 900	52,7
AP 1	Pientalovaltainen alue	0,4	13,0	4,4	51 900	18,6
AP 2	Pientalovaltainen alue	0,3	15,4	5,2	46 200	16,6
AP 3	Pientalovaltainen alue	0,2	12,8	4,3	25 600	9,2
AP 4	Pientalovaltainen alue	0,1	8,2	2,8	8 200	2,9
	Pientalovaltaiset alueet yhteensä		49,4	67,8	131 900	47,3
	Asuinalueet yhteensä		72,8	100	278 700	100
PL	Lähipalvelujen alue		0,9	0,3		
VL	Lähivirkistysalue		34,9	11,7		
VR	Retkeily- ja ulkoilualue		165,6	55,6		
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue		0,7	0,2		
MA	Maisemallisesti arvokas pelto/avoimien alue		5,4	1,8		
SL	Luonnonsuojelualue		6,0	2,0		
L	Liikennealue (paikoitus)		0,2	0,1		
(LT)	Yleisen tien alue		11,3	3,8		
(W)	Vesialue		0,1	0,0		
	Kaikki yhteensä		297,9	100		

6.1 Asuntorakentaminen

Yleiskaavan mukaisesti myös yleissuunnitelmassa rakentamisen painopiste asettuu Puroniityntien ja uuden Landbo–Majvik-pääkadun risteysalueen tuntumaan. Kaupunkipientalojen korttelit sijoittuvat pääväylien läheisyyteen. Tiiveimmin rakennettava taloryhmä

alkaa risteyksestä, ”Puroniityn portista”, ja siitä kauemmas edetessä rakennustehokkuus asteittain väljenee. Korttelialueet on suunniteltu tiiviiksi ryhmiä, jolloin sekä asuinalueet että viheralueet ovat yhtenäisempiä.

Kaikilla pientalovaltaisilla alueilla AP2, AP3 ja AP4 on jo nykyisin pientaloasutusta, mutta niiden korttelitehokkuutta nostetaan reilusti. Suunnittelualan pohjoisimman osan, jo olemassa olevan AP4-asuinalueen, lisärakentaminen jäänee vähäiseksi, sillä se on jo yleiskaavassa määritelty alueeksi, jonka ominaispiirteet säilytetään.

Yleissuunnitelman mukainen 278 700 k-m²:n asuntokerrosala vastaa hyvin yleiskaavassa Puroniitylle esitettyä suunnitelmaa 240 000–320 000 k-m² kerrosalasta. Suunniteltu kerrosala tarkoittaa noin 5 300 asukkaan taajamaa.

6.2 Palvelut

Lähipalvelujen alue on sijoitettu Puroniityntien risteykseen. Siinä se parhaiten palvelee alueelle tulevia ja sieltä poistuvia kulkijoita. Se on myös jalan kulkeville asukkaille keskimäärin parhaassa paikassa. Lähipalvelujen alue mahdollistaa ainakin julkisen palveluverkkosuunnitelman mukaisen päiväkodin sekä päivittäistavarakaupan ja muiden pienpalveluyksiköiden sijoittamisen alueelle.

6.3 Liikenne

Merkittävä liikenteellinen muutos on Puroniityntien uusi linjaus. Vanha tie on päällystämätön hiekkatie, joka jouduttaisiin joka tapauksessa pohjustamaan ja rakentamaan uudelleen ajoneuvoliikennettä kestäväksi aluerakentamisen yhteydessä. Uusi tie kulkee samansuuntaisena, mutta 50–250 metriä idempänä kuin vanha Puroniityntie. Etäisimmillään uusi linjaus on vanhasta tiestä noin 500 metriä risteyksestä pohjoiseen, jossa uusi tie kiertää Skinnarskog-nimisen matalan mäen.

Kun vanha tie poistuu ajoneuvoliikenteeltä, se sopii mainiosti kevyen liikenteen pohjois-eteläsuuntaiseen käyttöön. Muutama lyhyt katuosuus sekä pohjoisin osa vanhaa tietä

jää autoin kuljettavaksi. Lyhyt osa vanhaa tietä poistuu jopa kokonaan liikenteeltä, kun pyörätie kulkee uutta reittiä AP3- ja AP1-alueiden välistä.

Aiemmin bussin päätepysäkki sijaitti aivan Puroniityntien pohjoispäässä, arboretumin ja sen pohjoispuolella olevan pellon välissä. Pohjoisosan asumispainopisteen siirtyessä idemmäs, päätepysäkki voi sijaita risteysalueella arboretumin eteläpuolella tai bussi voi tehdä ympyrälenkin idempänä olevan AP1-alueen läpi.

Tiet on mitoitettu suunnitelmaan käyttötärpeen mukaiseen minimimitaan. Landbon ja Majvikin välisen uuden pääkadun (alueellinen kokoojakatu) leveysvaraus on 16 metriä, Puroniityntie arboretumille asti on 12 metriä, siitä haarautuvat muut paikalliset kokoojakadut 10 metriä ja tonttikadut 8 metrin levyisiä. Jo olemassa olevia pihateitä on merkitty lyhyin mustin viivoin.

Katujen suunnittelussa on huomioitu Helsingin kaupunkitilaohjeen mukainen maksimipituuskaltevuus 8 % [27]. Risteysalueiden suunnittelussa ei ole tutkittu niiden näkemäväätimuksia.

Kuten yleiskaavassa, on yleissuunnitelmaankin jätetty kolme ajoneuvoliikenteen yhteysoptiota Sipoon puolen Immersbyn suuntaan. Katuyhteyksiä ei ole vielä tarvetta toteuttaa, mutta mikäli näin halutaan myöhemmin tehdä, on asutuksen väliin jätetty tilaa katuliittymälle.

Tiealueen ulkopuoliset kevyen liikenteen väylät sekä ulkoilureitit on esitetty kartassa palloviivoin.

6.4 Virkistysalueet

Yleissuunnitelmassa on haluttu erityisesti huomioida ulkoilu- ja virkistysalueiden tärkeys. Vanhan pohjoisesta etelään laskevan nimettömän puron ympäristö kohennetaan puistoalueeksi, keskuspuistoksi, jota pitkin kevyen liikenteen reitit myötäilevät. Puistoon on suunniteltu paikka myös pelikentälle/luistinradalle. Pohjoisimmalta AP1-alueelta on lähes suora, vajaan 1,5 km puistoreitti ”Puroniityn portille”.

Keveyen liikenteen yhteys jatkuu uuden pääkadun eteläpuolella, vanhaa Puroniityntien pohjaa hyödyntäen moottoritien alitse ja siitä eteenpäin jatkuen Uudelle Porvoontielle.

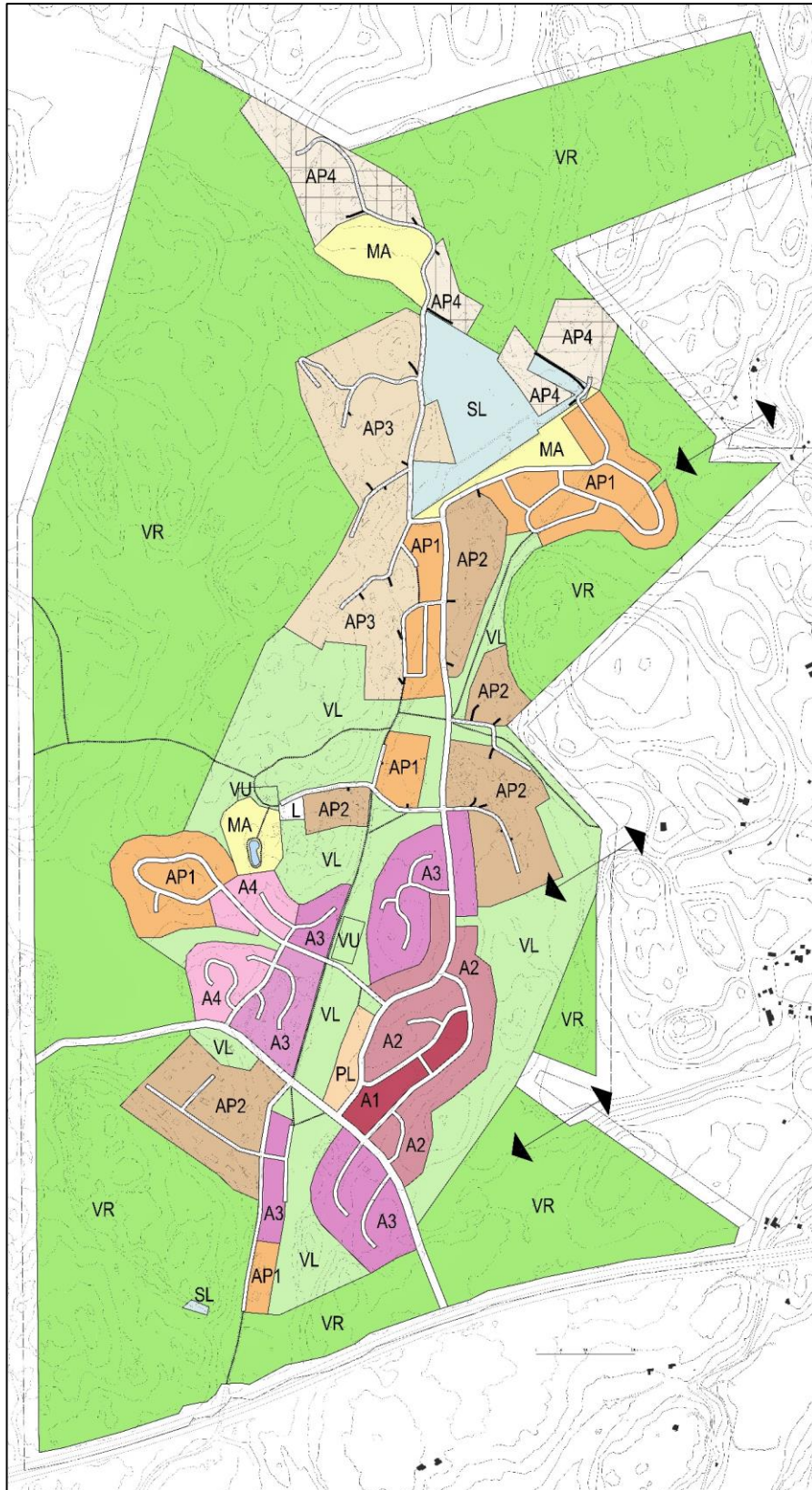
Pohjois-eteläsuuntaisen puiston lisäksi aluetta halkoo itä-länsisuuntainen virkistysalueyhteys ja -reitti, joka yhdistää Landbon ja Puroniityn välisen laajan metsäalueen Sipoon puoleisiin Immersbyn eteläosiin.

Uutena ajatuksena on yleissuunnitelmaan lisätty ulkoilu- ja retkeilyalueeseen liittyvän ulkoilumajan tai tukikohdan perustaminen nykyisen Krokot-nimisen tilan alueelle. Ulkoilumaja toimisi yhtenä lähtöpisteenä muun muassa Sipoonkorven kansallispuistoon suuntautuville reiteille sekä mahdollistaisi myös kaupallisten liikunta- ja virkistyspalvelujen järjestämisen. Alueen oheen on varattu tilaa paikoitukselle. Tilan nykyinen avoin peltoniitty säilytetään ja lampi kunnostetaan kaikenikäisille ja -kuntoisille soveltuvaksi. Lampi on ainoa yleissuunnitelmaan sisällytetty vesialue.

Suunnittelualueella on kolme maisemallisesti arvokasta pelto- tai avointa aluetta. Kaikki ovat nykyisiä pelto- tai niittyalueita. Eteläisin niistä liittyy ulkoilumajan toimintaan, kaksi muuta sopii esimerkiksi pienviljelyyn. Samalla ne, avoimina tiloina, lisäävät ympäröivää tilan ja väljyyden tunnetta.

6.5 Suojelualueet

Jo olemassa olevat suojelualueet säilyvät yleissuunnitelmassa. Saario arboretumin läntistä rajaa on hieman siirretty kulkemaan kadun linjan mukaisesti, jolloin sille ei enää jää vähäisiä sirpalepaloja tien taakse.



Kuva 24. Puroniityn yleissuunnitelma

7 Rakennusluvan edellytykset Puroniityssä

Rakentamista säätelee Suomessa ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), joka astui voimaan 1.1.2000. Lakiin on voimaantulon jälkeen tehty useita pieniä muutoksia. Tällä hetkellä on MRL:n kokonaisuudistamistyö käynnissä, ja hallituksen tavoitteena on saada uusi laki valmiiksi vuoden 2021 loppuun mennessä [28].

MRL:n lisäksi rakentamisen säännöksiä ja määräyksiä on esitetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA), Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, alueen lainvoimaisessa kaavassa sekä kunnan rakennusjärjestyksessä, jollainen jokaisessa kunnassa tulee olla.

Kun Östersundomin yhteinen yleiskaava saa lainvoiman, siihen liittyvät rakennuskielto ja toimenpiderajoitus päättyvät. Tällöin Puroniityn alueelle voidaan kaavan mukaisesti rakentaa, mikäli MRL:n, MRA:n ja Helsingin rakennusjärjestyksen määräykset täyttyvät.

7.1 Suunnittelutarveratkaisu

Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Ennen rakennusluvan hakemista saatetaan edellyttää myös suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä. [29]

Suunnittelutarvealue on alue, jonka käyttöön liittyvät toimet edellyttävät erityisiä toimenpiteitä, esimerkiksi tieyhteyksien tai vesihuollon järjestämistä sinne. Myös ympäristövaikutusten merkittävyyden kannalta voidaan suunnittelutarvealueen tavallista lupamenettelyä laajempia rakentamissäännöksiä soveltaa, mikäli rakentaminen sitä edellyttää. Kunta voi myös yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa alueen suunnittelutarvealueeksi enintään 10 vuodeksi kerrallaan. [5: 16 §]

Helsingin kaupungin 1.11.2010 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan koko Helsingin kaupungin asemakaavoittamaton alue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta [30].

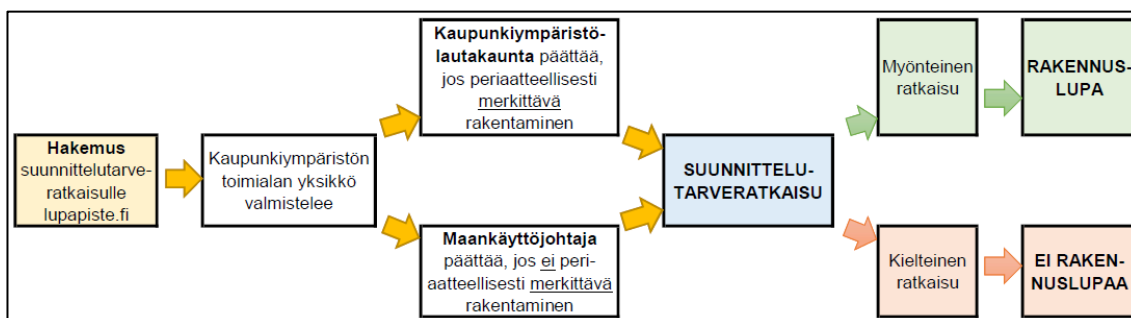
Suunnittelutarvealueelle ei voi myöntää rakennuslupaa ennen kuin myönteinen suunnittelutarveratkaisu on saatu. Helsingissä suunnittelutarveratkaisua haetaan sähköisen asiointipalvelun, Lupapisteen, kautta. [31]

Kun suunnittelutarveratkaisun hakemus on viranomaisille saapunut, se valmistellaan Kaupunkiympäristön toimialan Maankäytön ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuudessa. Puroniityn osalta suunnittelutarveratkaisun valmistelusta vastaa Östersundomin suunnitteluyksikkö.

Varsinaisen suunnittelutarveratkaisun tekee kaupunkiympäristölautakunta, mikäli kysymys on periaatteellisesti merkittävästä rakentamisesta tai kaupungin maankäyttöjohtaja, mikäli kysymys ei ole periaatteellisesti merkittävästä rakentamisesta. [32]

Ainoastaan siinä tapauksessa, että suunnittelutarveratkaisu on hakijalle myönteinen ja lainvoimainen, kaupunki voi myöntää rakennuslupan [33].

Taulukko 3. Suunnittelutarveratkaisun prosessikaavio.



Varsinaisen rakennuslupan myöntää rakennusvalvontaviranomainen.

7.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälissä § 136 ja § 137 käsitellään tarkemmin rakennuslupan edellytyksiä asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella. Pykälissä viitataan myös muihin MRL:n sekä MRA:n pykäliin.

MRL 136 §:n otsikko on ”Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella”. Siinä luetellaan rakennusluvan edellytyksiksi seuraavat artiklat:

- Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n vaatimukset.
 - Rakennuspaikan tulee tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, vähintään 2 000 m².
 - MRA 57 §: Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen maata, eikä 20 metriä lähemmäksi toisen rakennusta.
 - MRA 57 §: Rakennusta ei saa ilman asianomaisen suostumusta rakentaa 5 metriä lähemmäksi toisen maata, eikä 10 metriä lähemmäksi toisen rakennusta, ellei siihen ole erityistä syytä.
- Rakentaminen täyttää 117 §:n vaatimukset.
 - Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen tulee täyttää lujuteen, paloturvallisuuteen, terveellisyteen, käyttöturvallisuuteen, esteettömyyteen, meluntorjuntaan ja energiantehokkuuteen tarkoitetut vaatimukset.
- Rakentaminen täyttää 135 §:n momenttien 3-6 vaatimukset.
 - Rakennus soveltuu paikalle.
 - Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
 - Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle.
 - Rakennus ei tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurin rakentamista
- Teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.
- Maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat MRL 33 §:n ja 43 §:n rajoitukset on otettava huomioon. [5: 136 §]

MRL 137 §:n otsikko on ”Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella”. Siinä luetellaan rakennusluvan edellytyksiksi seuraavat määräykset:

- Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.
- Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön säilyttämistä. [5: 137 §]

7.3 Helsingin rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kunnallinen rakentamista ohjaava säädös. Helsingin rakennusjärjestyksen 5. luvun otsikko on ”Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella”. Rakennuspaikan vaatimuksista sekä rakennusten koosta ja käyttötarkoituksesta mainitaan seuraavaa:

- Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
- Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksikerroksista, kerosaltaan yhteensä enintään 40 m²:n suuruista talousrakennusta. [30]

7.4 Helsingin rakentamisen periaateohje

Kun Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta päätti kesäkuussa 2018 rakennuskiellosta Östersundomin alueelle, se julkaisi samalla rakentamisen ohjaamisen periaatteet alueelle. Tämän periaateohjeen mukaisesti on alueelle voitu myöntää rakennuskiellosta poikkeamisia. Periaatteissa on mainittu muutama täydennys, joita voidaan soveltaa myös Puroniityn suunnittelutarveratkaisuja tehtäessä.

Rakentamisen ohjaamisen periaatteista Östersundomissa mainitaan muun muassa:

- Hakemuksessa tulee osoittaa, miten yleiskaavassa tavoiteltu tehokkuus on myöhemmin toteutettavissa.
- Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 300 k-m² ja talousrakennusten enimmäiskoko on 100 k-m². Talousrakennusten koossa poiketaan siis rakennusjärjestyksen 25 §:n 40 m²:n enimmäiskoosta.
- Lain edellyttämästä rakennuspaikan vähimmäiskoosta (MRL 116: 2000 m²) poikkeamista voidaan harkita, mikäli hakemuksen mukana olevassa viitesuunnitelmassa esitetään sille perusteltu ja hyväksyttävä ratkaisu.
- Menettelyssä on mahdollista toteuttaa enintään 1 uusi rakennuspaikka kullekin 1.1.2018 olemassa olleelle kiinteistölle
- Rakennuksella tulee olla riittävä etäisyys yleiskaavan katuvarauksista, sillä varaukset ovat ohjeellisia ja tarkentuvat myöhemmin. [34] Kadun tarkka sijainti saattaa muuttua suunnittelun edetessä, siihen saattaa liittyä kevyen

liikenteen väylä ja näiden sekä kunnallistekniikan kustannustehokas rakentaminen tarvitsevat tilaa.

7.5 Östersundomin yleiskaava

Östersundomin yleiskaavamääräyksissä on esitetty muutama määräys rakentamiselle:

- Yleiskaava-alueella rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
- Ennen asemakaavoitusta voidaan alueen käyttötarkoituksesta riippumatta sallia olemassa olevien rakennusten kunnossapito, korvaaminen uudella ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäännä.
- Ennen metroyhteyden toteuttamispäätöstä voidaan olevia asuntoalueita täydentää vähäisessä määrin bussiliikenteeseen tukeutuen alueen palveluiden ylläpitämiseksi. [21]



Kuva 25. Avointa maisemaa Puroniityn keskiosissa.

8 Selvitys mahdollisten suunnittelutarveratkaisujen sijoittumisesta Puro- niityn suunnittelualueella

Puroniityn alueella haluttiin selvittää ne kiinteistöjen palstat, joissa myönteinen suunnittelutarveratkaisu voi olla mahdollinen. Selvitys suoritettiin rajaamalla suunnittelualueesta vaihe kerrallaan pois osia, jotka eivät täyttäneet myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä.

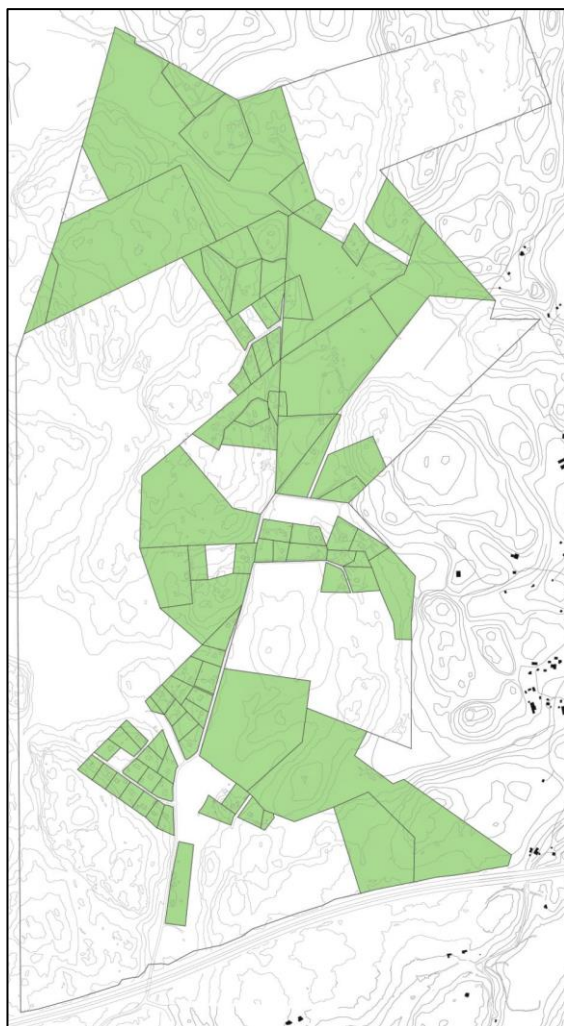
Prosessi eteni seuraavassa järjestyksessä oheisten rajausten mukaisesti:

- Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt
- Yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla sijaitsevat kiinteistöt
- Pinta-alaltaan lisärakentamiseen soveltuvat kiinteistöt
- Orpopalstojen poisto
- Tarkempaa suunnittelua vaativien pientalokorttelien poisto

8.1 Yksityisessä maanomistuksessa olevat kiinteistöt

Helsingin kaupungin haluaa hankkia lisää maata omistukseensa yleiskaavan toteuttamisen helpottamiseksi Östersundomissa. Sillä on etuosto-oikeus maakaupan kohteissa, joiden pinta-ala on yli 3 000 m² [35]. Etuosto-oikeuden lisäksi Helsingin kaupunki myös ostaa aktiivisesti Östersundomin alueelta maata tulevan maankäytön suunnittelun ja aluerakentamisen helpottamiseksi [36]. Toistaiseksi Helsingin maanhankinta on perustunut vapaaehtoiisiin kaappoihin.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen pinta-alasta 57 % (24 kiinteistöä) ja yksityiset maanomistajat 43 % (88 kiinteistöä), kuva 26. Ensimmäisessä vaiheessa oli tarkoituksena yksityisten maanomistajien rajaaminen, sillä kaupunki ei rakennuta vielä tässä vaiheessa omalle maalleen Puroniityssä.

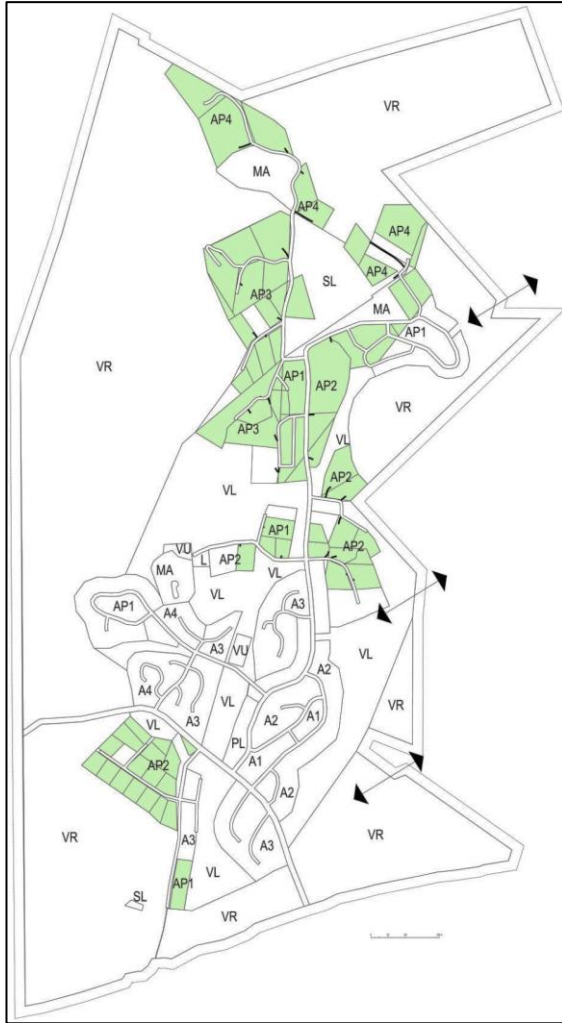


Kuva 26. Kartta yksityisessä maanomistuksessa olleista kiinteistöistä. Liitteessä 1 sama kartta suurempana versiona.

8.2 Yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla sijaitsevat kiinteistöt

MRL 43 §:n mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista [5: 43 §]. Tässä yhteydessä pidettiin yleissuunnitelmaa yleiskaavan yksityiskohtaisena jatkumona.

Tässä vaiheessa selvitettiin ne yksityisten maanomistajien omistamat kiinteistöjen palstat, jotka sijaitsevat yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla (AP1–AP4), kuva 27. Huomioitta jäivät siis alueet, jotka sijaitsevat esimerkiksi kaupunkipientalovaltaisilla alueilla, virkistysalueilla ja katualueilla.



Kuva 27. Yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla sijaitsevat kiinteistöt. Liitteessä 2 sama kartta suurempana versiona.

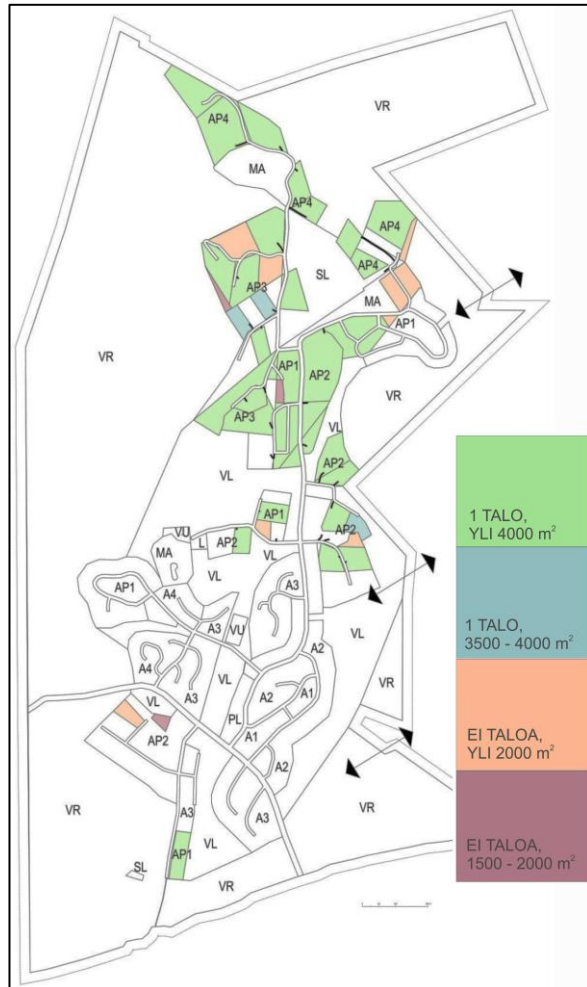
8.3 Pinta-alaltaan lisärakentamiseen soveltuvat kiinteistöt

MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 m² [5: 116 §]. Helsingin kaupungin rakentamisen periaateohjeessa Östersundomin alueelle annettiin harkintamahdollisuus poiketa lain edellyttämästä rakennuspaikan vähimmäiskoosta [34].

Kartasta kiinteistöt on jaoteltu neljään luokkaan (kuva 28):

- Kiinteistöt, joissa 1 asuinrakennus ja pinta-ala yli 4 000 m². Kiinteistöstä mahdollisuus lohkoa 1 asuinpaikka. Kartassa vihreä väri.

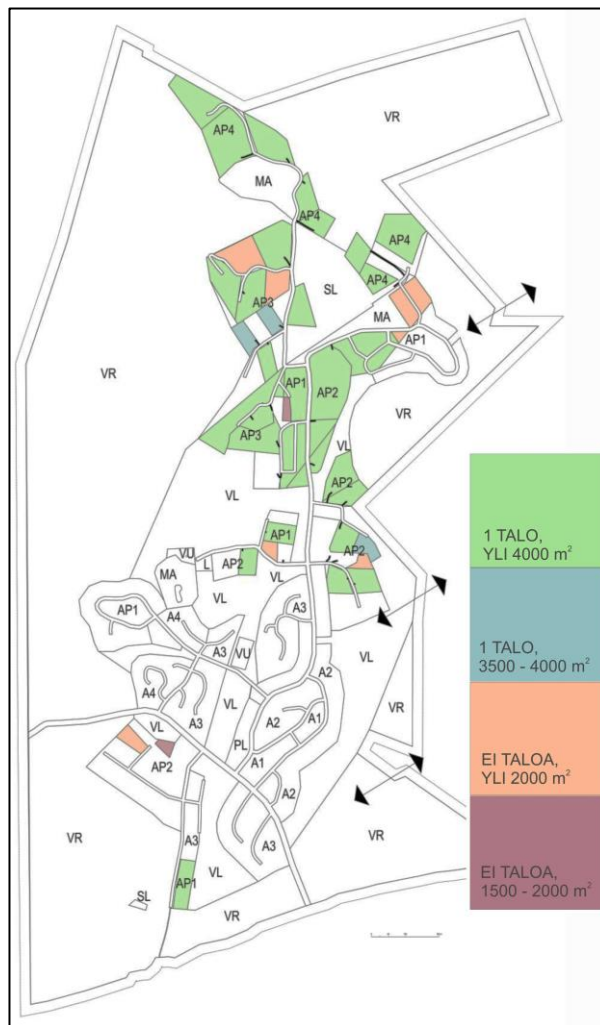
- Kiinteistöt, joissa 1 asuinrakennus ja pinta-ala 3 500–4 000 m². Kiinteistöstä harkinnan perusteella mahdollisuus lohkoa 1 asuinpaikka. Kartassa sininen väri.
- Kiinteistöt, joissa ei asuinrakennusta ja pinta-ala yli 2 000 m². Kiinteistöön 1 asuinpaikka mahdollinen. Kartassa oranssi väri.
- Kiinteistöt, joissa ei asuinrakennusta ja pinta-ala 1 500–2 000 m². Kiinteistöön harkinnan perusteella 1 asuinpaikka mahdollinen. Kartassa punainen väri.



Kuva 28. Pinta-alaltaan lisärakentamiseen soveltuvat kiinteistöt. Liitteessä 3 sama kartta suurempana versiona.

8.4 Orpopalstojen poisto

Kun mahdolliset rakennuspaikat rajattiin yleissuunnitelman mukaisille alueille, osa kiinteistöistä pilkkoutui erillisiksi palstoiksi. Osa näistä pienistä palstoista, niin kutsutuista orpopalstoista, jäi niin pieniksi, etteivät ne enää täyttäneet rakennuspaikan vähimmäiskoosta annettua mitta. Nämä orpopalstat poistettiin, kuva 29.



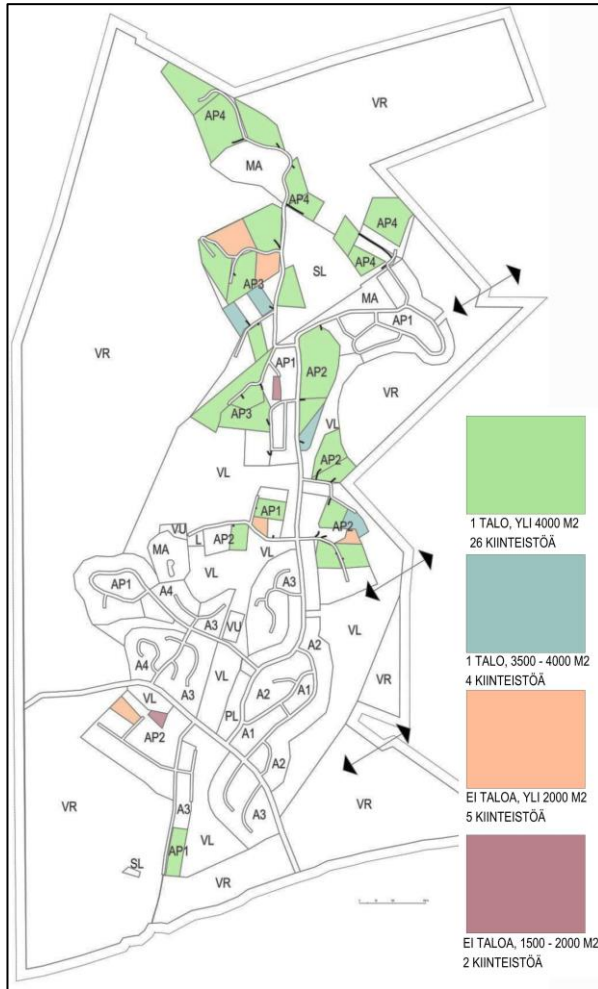
Kuva 29. Kartta, jossa orpopalstat on poistettu. Liitteessä 4 sama kartta suurempana versiona.

8.5 Tarkempaa suunnittelua vaativien pientalokorttelien poisto

MRL 137 §:n mukaan rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle [5: 137 §].

Yleissuunnitelman pientalovaltaisen alueen korkeimmalla rakennustehokkuudella ($e_k = 0,4$) olevat korttelialueet (AP1) oli sijoitettu pääsääntöisesti nykyisille pelto- tai niittyalueille. Jotta korttelirakenne saataisiin näillä alueilla rationaaliseksi ja tehokkaaksi, vaatii alueille rakentaminen yksityiskohtaisemman suunnittelun kuin mihin yleissuunnitelma antaa myöten. Tästä syystä peltoalueille sijoitetut AP1-korttelialueet rajattiin pois mahdollisista rakennuspaikoista, kuva 30. Näitä alueita ei haluttu tässä vaiheessa vielä rakennuttaa.

Rajauksen jälkeen suoritettiin vielä jäljelle jääneiden palstojen pinta-alatarkistus. Orpopalstojen poistaminen oli laskenut yhden kiinteistön kokoa sen verran, että sen pinta-ala muuttui yli 4 000 m²:n kokoluokasta 3 500–4 000 m²:n luokkaan.



Kuva 30. Liitteessä 5 sama kartta suurempana versiona.

Liitteessä 5 on kartasta poistettu peltoalueille sijoitetut AP1-korttelialueet sekä korjattu yhden kiinteistön pinta-alaluokitusta.

8.6 Lopputulos

Puroniityn suunnittelualueella selvitettiin ne kiinteistöpalstat, joihin voi mahdollisesti osoittaa myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Huomioon otettiin asemakaavoittamaton aluetta koskevat MRL:n, MRA:n ja rakennusjärjestyksen määräykset sekä Helsingin kaupungin omat periaateohjeet.

Kaikkiaan alueelta löytyi 37 kiinteistöpalstaa (taulukko 4), joille myönteinen suunnittelutarveratkaisu voitaisiin teoreettisesti osoittaa. Näistä 30 palstaa oli kiinteistöjä, joissa oli jo tällä hetkellä yksi asuinrakennus. Näistä isoista kiinteistöistä voidaan lohkoa rakennuspaikka yhdelle uudelle asuinrakennukselle. Palstoista 26 oli kiinteistöistä, joiden pinta-ala oli yli 4 000 m² ja 4 palstan kokonaispinta-ala oli 3 500–4 000 m².

Vailla aiempaa asuinrakennusta oli 7 kiinteistöpalstaa. Näistä 5 palstaa oli yli 2 000 m²:n kokoisia, 2 palstan ollessa pinta-alaltaan 1 500–2 000 m²:n välillä. Kiinteistöpalstojen sijainnit selviävät kuvissa 31 ja 32.

Taulukko 4. Selvityksessä löytyi kaikkiaan 37 kiinteistöpalstaa, joissa myönteinen suunnittelutarveratkaisu voi olla mahdollinen.

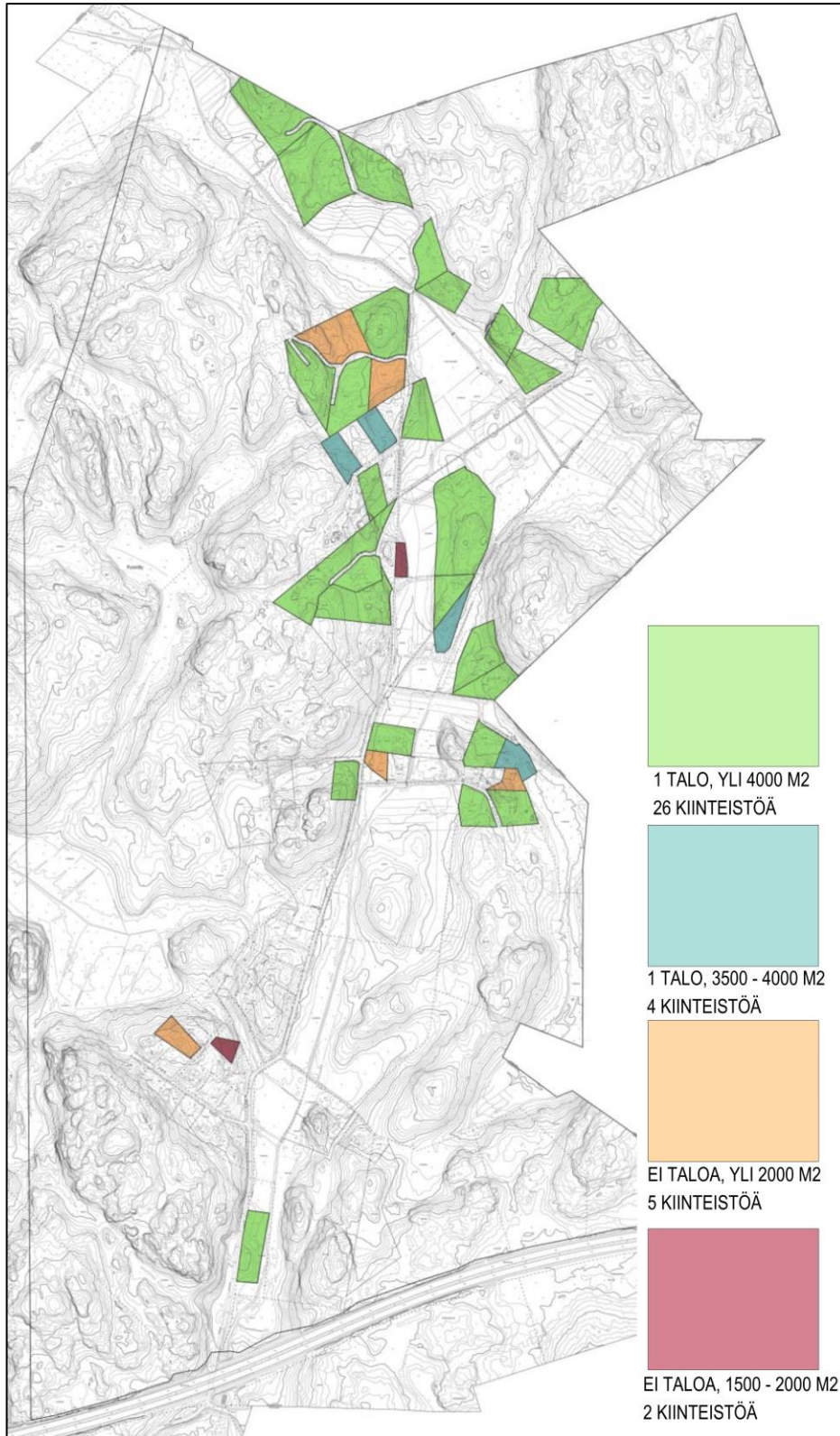
Nykyinen rakennuskanta	Kiinteistöpalstan pinta-ala	Kiinteistöpalstoja, joissa myönteinen suunnittelutarveratkaisu mahdollinen
1 talo	yli 4 000 m ²	26
1 talo	3 500–4 000 m ²	4
Ei taloa	yli 2 000 m ²	5
Ei taloa	1 500–2 000 m ²	2
	YHTEENSÄ	37

Selvityksessä huomioitiin palstojen omistussuhde, koko ja sijainti suhteessa alueesta tehtyyn yleissuunnitelmaan. Sen sijaan rakennuksen soveltuvuutta rakennuspaikalle ja sen ympäristöön ei arvioitu. Näistä syistä myönteisten suunnittelutarveratkaisujen määrä saattaa itse päätösmenettelyssä vielä laskea.

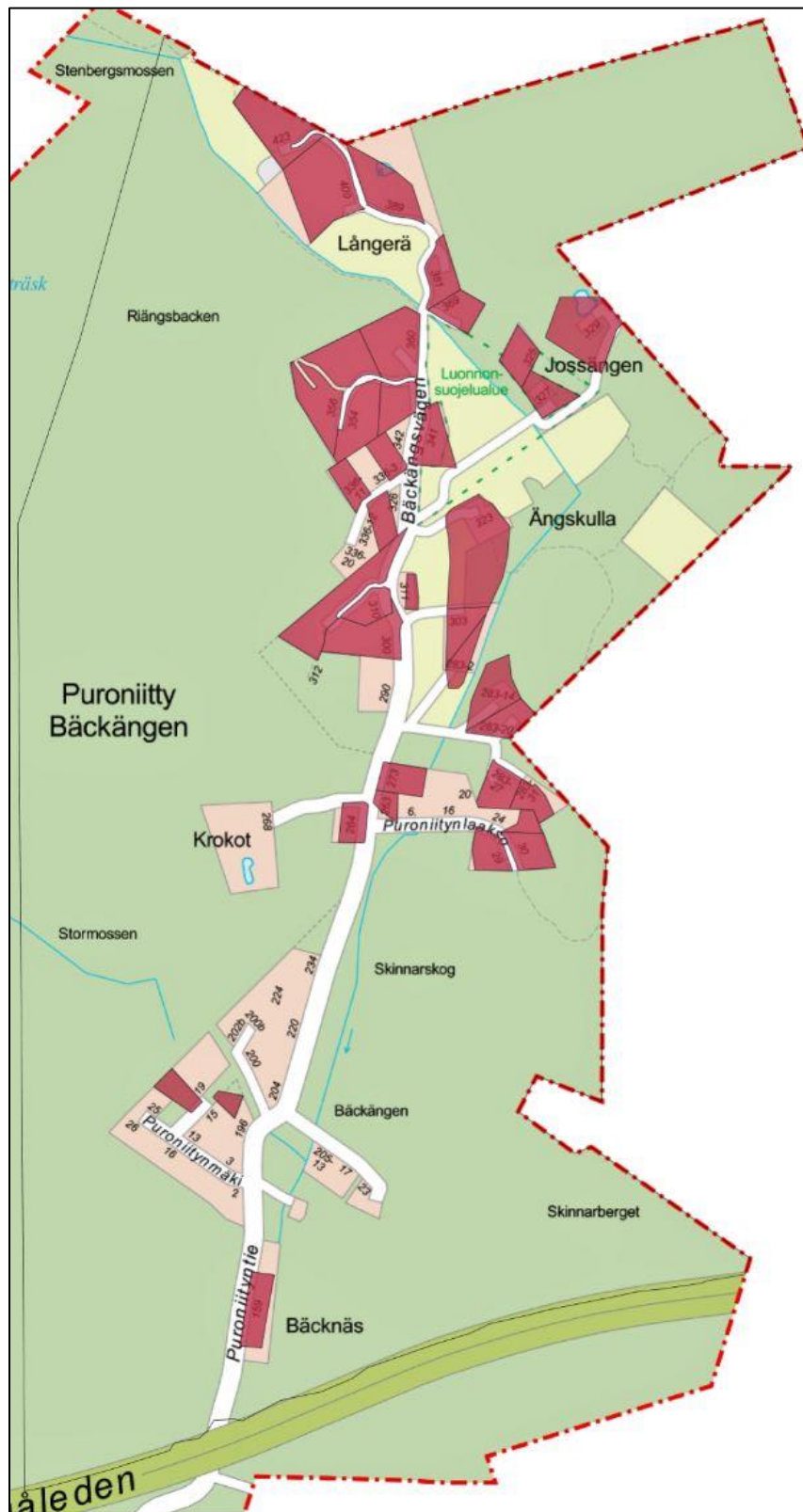
Suurin osa mahdollisista uusista rakennuspaikoista sijaitsee Puroniityn pohjoisosassa. Syy tälle on se, että yleissuunnitelman mukainen tiiviimpi ja järjestäytyneempi rakentaminen

painottuu alueen keski- ja eteläosiin. Nämä alueet rakentuvat aluerakentamisen myötä, mahdollisesti vasta 2050-luvulta alkaen.

Toinen selitys on, että Purontien pohjoisosan nykyiset kiinteistöt ovat melko suuria. Pinta-alan vähimmäiskoko ei ole siellä juurikaan rajoittavana tekijänä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle, toisin kuin alueen eteläosien kiinteistöillä.



Kuva 31. Puroniityn suunnittelualueelta tunnistettiin kaikkiaan 37 kiinteistöä, joissa myönteinen suunnittelutarveratkaisu on mahdollinen.



Kuva 32. Myönteisen suunnittelutarveratkaisun mahdollistavat kiinteistöpalstat opaskarttaan sijoitettuna (punaisella esitetyt alueet).

9 Yhteenveto

Östersundomiin on tulevina vuosikymmeninä rakentumassa 80 000–100 000 asukkaan uusi kaupunginosa. Alueelle on hyväksytty kolmen kunnan, Helsingin, Vantaan ja Siipoon, yhteinen uusi yleiskaava, jonka voimaantulusta viivästyttää vielä kaavasta tehtyjen valitusten käsittely.

Kun yleiskaava saa lainvoiman, alkavat neuvottelut itäisen metroradan ulottamisesta Östersundomin alueelle. Metron sitovan päätöksen jälkeen voidaan asemakaavojen suunnittelu aloittaa. Alueen tiivein ja aikataulullisesti ensivaiheen rakentaminen tulee aikaan sijoittumaan metrolinjan tuntumaan.

Yleiskaavahankkeen pitkäkestoisuudesta johtuen on Östersundomin alueelle asetettu jo kolmas peräkkäinen 5 vuoden lain sallima rakennuskieltojakso. Tämä on aiheuttanut osassa paikallisia asukkaita tuskastumista, ja maanomistajien halu lisärakentamiseen on selvästi ollut havaittavissa.

Kun yleiskaava astuu voimaan, yleinen rakennuskielto alueella päättyy. Tällöin on lupaviranomaisilla hyvä olla mietittynä ne periaatteet, joilla rakennuslupia, sekä Helsingin tapauksessa myös suunnittelutarveratkaisuja, myönnetään.

Noin 200 asukkaan Puroniityn kylä sijaitsee Östersundomin yleiskaava-alueen koillisnurkassa. Kylä on nauhamainen, umpikujamaisen Puroniityntien varteen rakentunut. Kylässä ei ole palveluja.

Metrolinjaan nähden kaukaisen sijaintinsa vuoksi asemakaavoitus ja aluerakentaminen käynnistyy Puroniityssä vasta myöhään, arviolta 2050-luvulta alkaen. Jotta alueen maanomistajille voidaan jo sitä ennen suoda mahdollisuus lisärakentamiseen, kuitenkin yleiskaavan perusajatusta vesittämättä, on pohdittava, mille kiinteistöille ja millä ehdoin myönteisiä suunnittelutarveratkaisuja voidaan osoittaa. Tämä oli tutkimuksen lähtösysäys.

Östersundomin yleiskaava on melko yleispiirteinen. Sen perusteella rakennuslupien myöntäminen olisi jossain määrin sattumanvaraista. Tutkimuksessa laadittiin Puroniityyn yleiskaavan ehtojen mukainen, mutta astetta yksityiskohtaisempi yleissuunnitelma. Se oli luonteeltaan osayleiskaavan kaltainen, mutta sillä ei ollut lainvoimaisen asiakirjan voimaa.

Yleissuunnitelman avulla pystyttiin jo tarkemmin määrittelemään ne kiinteistöt tai niiden osat, joille MRL:n, MRA:n sekä kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen rakentaminen oli mahdollista. Kaikkiaan uuden rakennuspaikan ehdot täytti 37 rakennuspalstaa, joille myönteinen suunnittelutarveratkaisu on mahdollinen.

Ajatus tarkemman yleissuunnitelman käytöstä uusien rakennuspaikkojen selvittämiseksi on järkeenkäypä. Viranomaisen joutuu asian kanssa silmätysten viimeistään siinä vaiheessa, kun suunnittelutarveratkaisuhakemuksia yleiskaavan kiistanalaisilta alueosilta saapuu. Tällöin on hyvä olla selvillä suuntaviivat sille, miten hakemuksia ryhdytään käsittelemään. Vaikka lisärakentamiseen suhtaudutaan lähtökohtaisen positiivisesti, se ei saa haitata yleiskaavan toteuttamista aikanaan.

Rationaalisesta ajatuksesta huolimatta on yleissuunnitelman käytöllä ongelmansa. Uudet korttelialueet eivät useinkaan noudata nykyisiä kiinteistörajajoja. Kunnalla on ensimmäisen asemakaavan yhteydessä haltuunotto-oikeus katuihin. Muilta osin rajamuutoksia on mahdollisuus tehdä maanhankintasopimusten kautta.

Helsingin kaupungin maanhankinta perustuu lähtökohtaisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin, harvemmin esimerkiksi etuosto-oikeuden käyttöön. Jotta yleissuunnitelman mukainen rakentaminen voitaisiin toteuttaa, se todennäköisesti vaatisi kaupungilta aggressiivisempaa hankintapolitiikkaa. Siihen ei tällä hetkellä Puroniityssä ole vielä riittävästi painetta.

Kunnallinen päätöksenteko perustuu kuntalaisten yhdenvertaisuuteen. Jokaista tulisi kohdella samojen periaatteiden mukaisesti. Tähän yleissuunnitelman pohjalta tehdyssä analyysissäkin pyritään. Ongelmaksi muodostuu se, että yleissuunnitelma ei ole virallinen lainvoimainen asiakirja. Jos joku kuntalainen kokee, että häntä on kohdeltu kaltoin yleissuunnitelmaa sovellettaessa, hän voi viedä asian tuomioistuimeen ja mahdollisesti voittaa siellä. Sekin tuo yleissuunnitelman hyödyntämiselle vakavan hankaluutensa.

Lähteet

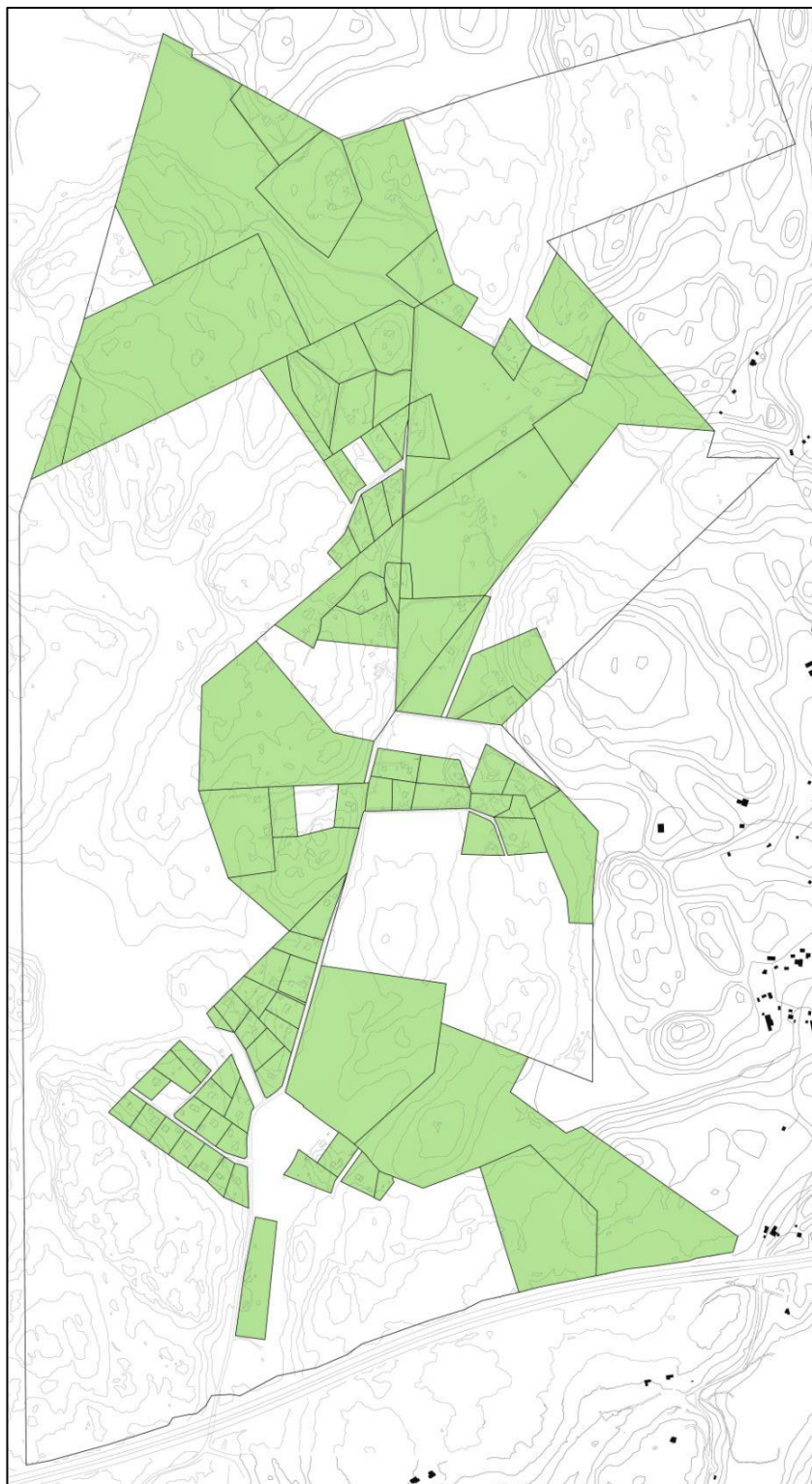
- 1 Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. 2018. Verkkoaineisto. 28.4.2015, päivitetty 2.7.2018. Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus>. Luettu 24.1.2019.
- 2 Maankäytön suunnittelujärjestelmä. 2017. Verkkoaineisto. 29.8.2013, päivitetty 9.8.2017. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma>. Luettu 24.1.2019.
- 3 Törmikoski, Taina. 2018. Nykyinen kaavajärjestelmä ja kaavoituksen edistäminen. Verkkoaineisto. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus. <https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/29998096/Taina_Tormikoski.pdf/281ab611-5dcb-4a56-b3e4-60ad53c9eabb>. Luettu 24.1.2019.
- 4 Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 2017. Verkkoaineisto. Valtioneuvosto. <<https://valtioneuvosto.fi/paatokset/paatot/decisionId=0900908f80577688>>. Luettu 24.1.2019.
- 5 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132. Finlex. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>. Luettu 24.1.2019.
- 6 Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset. 2016. Verkkoaineisto. 29.6.2016, päivitetty 14.6.2018. Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_sopimukset>. Luettu 24.1.2019.
- 7 Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa asemakaavojen laatimista. 2018. Verkkoaineisto. 26.7.2013, päivitetty 15.3.2018. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus>. Luettu 24.1.2019.
- 8 Asemakaavoitus. 2016. Verkkoaineisto. 29.8.2013, päivitetty 12.9.2016. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus>. Luettu 24.1.2019.
- 9 Helsingin kasvu jatkuu – 10 vuodessa asukkaita on tullut lisää yli 70 000. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunginkanslia/helsingin-kasvu-jatkuu-10-vuodessa-asukkaita-on-tullut-lisaa-yli-70000>>. Luettu 24.1.2019.
- 10 KHO hylkäsi valitukset Helsingin, Sipoon ja Vantaan kuntajaon muutoksesta. 2008. Verkkoaineisto. 15.1.2008. Korkein hallinto-oikeus.

- <<https://www.kho.fi/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2008/01/15.1.2008-khohylkasivalituksethelsinginsipoonjavantaankuntajaonmuutoksesta.html>>. Luettu 24.1.2019.
- 11 Kaavaselostus, Östersundomin yhteinen yleiskaava. 2018. Verkkoaineisto. 19.6.2018, päivitetty 11.12.2018. Helsingin kaupunki. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/Liite_2_Selostus_20181211.pdf>. Luettu 24.1.2019.
 - 12 Mahdollisuuksien Östersundom. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/mahdollisuuksien-o%CC%88stersundom.pdf>>. Luettu 24.1.2019.
 - 13 Mäki, Netta; Vuori, Pekka. 2017. Helsingin väestö vuodenvaihteessa 2016/2017 ja väestönmuutokset 2016. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_06_28_Tilastoja_1_Maki_Vuori.pdf>. Luettu 24.1.2019.
 - 14 Karttapaikka. 2019. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>>. Luettu 24.1.2019.
 - 15 Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017. 2019. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <<https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=401059&y=6679175&zoom=5&lang=fi&layers=0-1>>. Luettu 24.1.2019.
 - 16 Yleiskaava. 2019. Verkkoaineisto. Östersundom-toimikunta. <<https://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/>>. Luettu 24.1.2019.
 - 17 Vanhat painetut kartat. 2019. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>>. Luettu 24.1.2019.
 - 18 Karttapalvelu. 2019. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://kartta.hel.fi/>>. Luettu 24.1.2019.
 - 19 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue. 2017. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21016/Ostersundom_kaavakartta_nahtavilla_27.11.2017-3.1.2018.pdf>. Luettu 24.1.2019.
 - 20 Östersundomin maakuntakaavan aineisto. 2018. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvaksytyt_maakuntakaavat/ostersundomin_alueen_kaava/kaava-aineisto>. Luettu 24.1.2019.

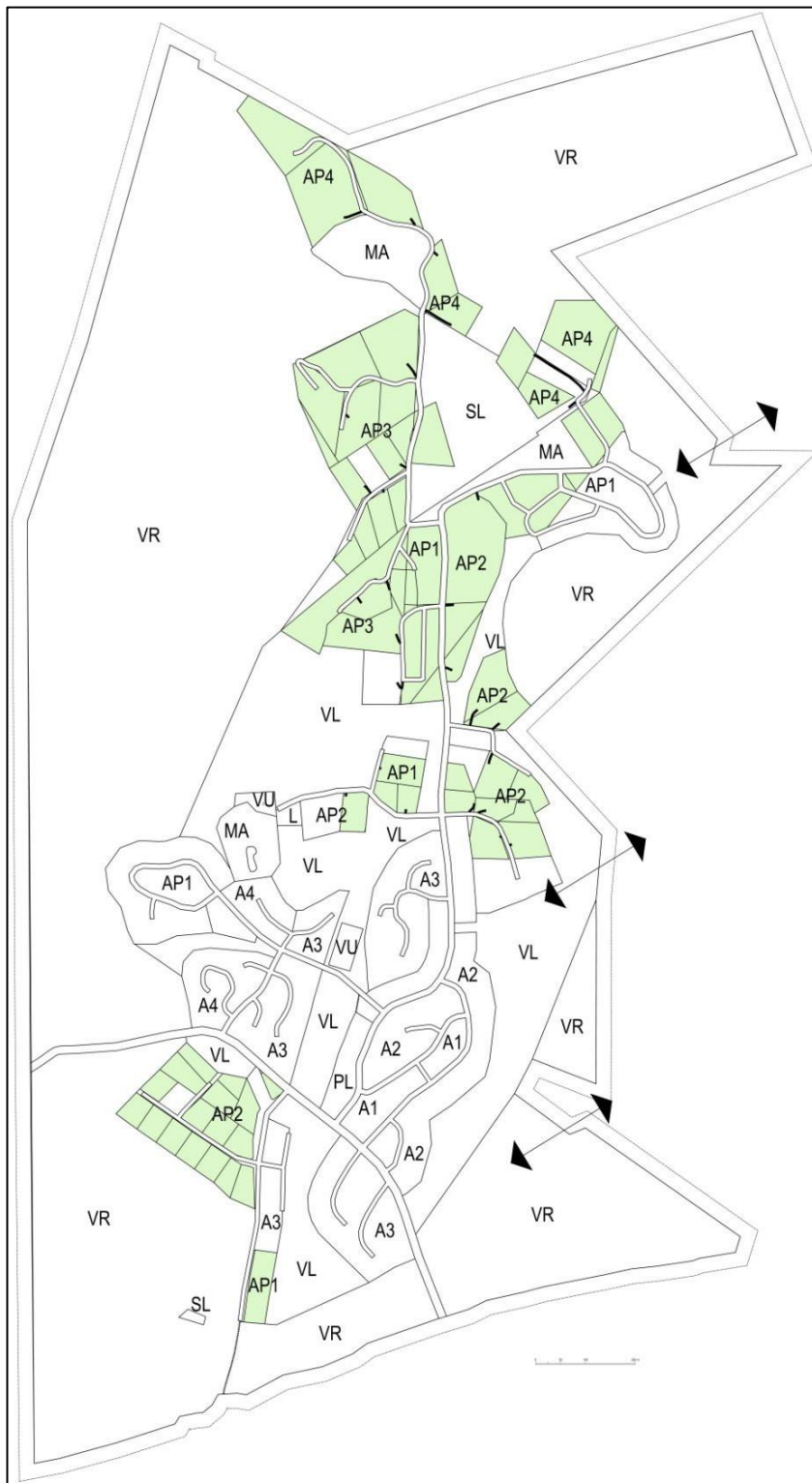
- 21 Östersundomin yhteinen yleiskaava. 2018. Verkkoaineisto. Östersundom-toimikunta. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/Liite_1_Tarkistettu_kaavaehdotus_20181211.pdf>. Luettu 24.1.2019.
- 22 Manninen, Rikhard; Holopainen, Teemu. 2006. Townhouse – kytketty omatonttinen pientalo kaupungissa, lähtökohtia ja tavoitteita. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2006-8.pdf>. Luettu 24.1.2019.
- 23 Hämäläinen, Timo. 2013. Insights into townhouse development in Helsinki and Stockholm. Verkkoaineisto. Blog. <<https://urbanfinland.com/2013/09/20/insights-into-townhouse-development-in-helsinki-and-stockholm/>>. Luettu 24.1.2019.
- 24 Östersundomin yleiskaavaehdotus – Kaupan palveluverkon suunnittelu ja vaikutusten arviointi suoran metron vaihtoehdossa. 2017. Verkkoaineisto. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/kaupan_palveluverkko_suora_metrolinjaus_300317.pdf>. Luettu 24.1.2019.
- 25 Mikä MAL? 2018. Verkkoaineisto. Helsingin seudun seutuportaali. <<https://www.helsinginseutu.fi/hs/fi/yhteistyomaankaytto-asuminen-ja-liikenne/masu/>>. Luettu 24.1.2019.
- 26 Yhteinen Östersundom. 2019. Verkkoaineisto. Östersundom-toimikunta. <<https://yhteinenostersundom.fi/>>. Luettu 24.1.2019.
- 27 Tonttikadut. 2018. Verkkoaineisto. 28.4.2016, päivitetty 20.8.2018. Helsingin kaupunki. <<http://kaupunkitilaohje.hel.fi/kortti/tonttikatu-teollisuus-ja-kerrostaloalueilla-seka-pientaloalueilla/>>. Luettu 24.1.2019.
- 28 Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu. 2019. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://mrluudistus.fi/>>. Luettu 24.1.2019.
- 29 Maankäytön ja rakentamisen luvat. 2013. Verkkoaineisto. 15.8.2013, päivitetty 5.9.2013. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/Luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/Maankayton_ja_rakentamisen_luvat>. Luettu 24.1.2019.
- 30 Helsingin kaupungin rakennusjärjestys. 2010. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/static/rakvv/Rakennusjarjestys.pdf>>. Luettu 24.1.2019.
- 31 Saanko luvan? 2019. Verkkoaineisto. Lupapiste-portaali. <<https://www.lupapiste.fi/>>. Luettu 24.1.2019.

- 32 Helsingin kaupungin hallintosääntö. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/saannot/hgin-hallintosaanto-2018-06-13.pdf>>. Luettu 24.1.2019.
- 33 Suunnittelutarveratkaisu – Valmistelussa huomioon otettavia asioita. 2014. Verkkoaineisto. Uudenmaan ELY-keskus. <<https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Suunnittelutarveratkaisuohje.pdf/55a4b043-e434-412f-9508-f9b0e83fde31>>. Luettu 24.1.2019.
- 34 Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunkiymparistolautakunta/Suomi/Paatos/2018/Kymp_2018-06-12_Kylk_17_Pk/39623EC8-2417-CA35-8EE4-638BE7500000/Liite.pdf>. Luettu 24.1.2019.
- 35 Etuostot. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maan/etuostot>>. Luettu 24.1.2019.
- 36 Helsinki ostaa maata. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.uuttahelsinki.fi/fi/ostersundom/rakentaminen#helsinki-ostaa-maata>>. Luettu 24.1.2019.

Kartta yksityisessä maanomistuksessa 1.1.2018 olleista kiinteistöistä



Kartta yleissuunnitelman pientalovaltaisilla alueilla sijaitsevista kiinteistöistä



Kartta pinta-alansa puolesta lisärakentamisen mahdollistavista kiinteistöistä



Kartta kiinteistöistä orpopalstojen poiston jälkeen



Kartta kiinteistöistä tarkempaa suunnittelua vaativien pientalokortteleiden poiston jälkeen

