

Östersundom-seura ry:n aloite

Asia: Östersundomin pienimuotoisen lisärakentamisen mahdollistaminen

Vaadimme Östersundomin rakennuskiellosta
kärsineiden asukkaiden kiinteistöille rakennusoikeuksia
alueen elinvoimaisuuden ja kiinteistöjen arvon palauttamiseksi.

Taustaa:

Östersundomin alue pakkoliitettiin Helsingin hakemuksesta Valtioneuvoston päätöksellä vuonna 2009 osaksi Helsinkiä. Helsinki sitoutui tällöin kuntarakennelain (ennen Kuntajakolaki) määäämiin edellytyksin (* katso sivu 2) muun muassa kehittämään aluetta kiinteänä osana muuta Helsinkiä. Kuntarakennelain edellytykset eivät ole liitoksessa toteutuneet; alue asetettiin yhteensä 15 vuoden rakennuskieltoon, asukkaiden ja yritysten tulevaisuudennäkymät ovat epävarmat, terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut ovat huomattavasti heikentyneet. Myös kunnallisten palveluiden saatavuus julkisen liikenteen avulla heikentyi kun HSL:n kaksinkertaisti östersundomilaisten lipputariffin (ainoina helsinkiläisinä).

Siinäkin tapauksessa että ehdotettu yleiskaava olisi saanut lainvoiman, Östersundomin uusien asuntoalueiden rakentaminen olisi päässyt vauhtiin aikaisintaan 2030-luvulla. Tämänkin ajankohdan edellytyksenä olisi ollut mm. Metro-ratkaisun varmistuminen. Nyt kokonaan uuden kaavan valmistuminen, sen hyväksyminen ja valitusten käsittely siirtää väistämättä rakentamisen aloittamista kauemmas tulevaisuuteen, jopa 25-35 vuoden päähän. Tämä tulee heikentämään alueen palveluita entisestään ja asettaa asukkaat erittäin tukalaan tilanteeseen. Asukasluku Östersundomissa laskee edelleen, vuonna 2010 Helsingin kaupungin tietokeskuksen mukaan asukkaita oli 2113 henkeä, vuonna 2019 enää 1866. Maankäyttö ja rakennuslain (MRL) 37§:n mukaan kaavoitus ei saa aiheuttaa haittaa asianomaisille, tämä laki ei ole toteutunut Östersundomissa.

Uuden kaavan suunnittelu tuo mukanaan varmasti myös uuden rakennuskiellon. Tämä olisi kuolinisku koko alueelle ja sen asukkaille. Helsinki on ollut lähes ainoa kiinteistöjen ostaja itse määrittelemällään hintatasolla. Epävarmuus alueen tulevaisuudesta on suuri haitta varsinkin mahdollisille tuleville kiinteistökaupoille. Östersundomin alue, sen palvelut, alueen rakennuskanta eivätkä varsinkaan alueen ihmiset kestäisi uutta rakennuskieltoa. Alueen väestö ikääntyy ja vanhojen kiinteistöjen hoito on raskasta. Vanhoille rakennuksille ei kannata tehdä muutos- tai korjaustöitä tulevaisuuden näköalattomuuden vuoksi.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaaduttua korkeimmassa hallinto-oikeudessa on alueen uuden yleiskaavan laatiminen aloitettava lähes alusta ja aloittaminen tulee ilmeisesti siirtymään, kaupunkisuunnitteluviraston toimialajohtaja Mikko Aho sanoi (HU 19.5.), että Helsinki aikoo siirtää suunnitteluresurssejaan ja asuntotuotantoaan muualle.

Ehdotus:

Asemakaavojen ulkopuolelle jääneet yksityisomisteiset kiinteistöt tulisi kartoittaa ja niille sallia täydennysrakentaminen. Tämä ennen kuin Helsinki asettaa uuden rakennuskiellon alueelle. Seutu pääsisi pienimuotoisesti kehittymään ja alueen taantuminen saataisiin pysähtymään (koulut, palvelut). Asukkaat pääsisivät jatkamaan elämäänsä ja suunnittelemaan vihdoin tulevaisuuttaan.

Suunnittelutarvealueen rajaaminen

Rakennuskiellon päätyttyä rakennuslupaa varten tarvitaan nyt asemakaava-alueen ulkopuolella suunnittelutarveratkaisu poikkeamisluvan sijasta. Suunnittelutarvealueen kartoittaminen siihen liittyvine toimenpiteineen tulee tehdä mielestämme kaupungin puolesta välittömästi. Vaihtoehtoisesti myös alueelliset asemakaavat mahdollistaisivat rakentamisen.

Suunnittelualueelle tulee laatia yleissuunnitelma, jossa määritellään suuntaviivat sille, missä lisärakentamisen tarvetta ja halukkuutta on. Missä lisärakentamista voidaan ennen varsinaisen aluerakentamisen aloittamista harkita ja missä ei.

Projektissa tulee määritellä yleissuunnitelman perusteella lakeja, määräyksiä ja annettuja ohjeita noudattaen ne kiinteistöt, joille voidaan antaa Helsingissä rakennusluvan edellyttämä myönteinen suunnittelutarvepäätös.

Yksityiset kiinteistönomistajat

Kaavoituksen kaaduttua ja rakennuskiellon päätyttyä purkautuu nyt alueen maanomistajien tarve ja tahto lisärakentamiseen kasvavassa määrin. Östersundomin suunnittelutarvealueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa, eikä niillä ole suurta merkitystä alueen tulevan kaavoituksen ja rakentamisen kannalta. Helsinki on jo hankkinut omistukseensa liikenteen sekä kerrostalorakentamisen kannalta strategisesti tärkeät laajemmat alueet (omistus yli 60 %) **KARTTA 1**.

Koko Östersundomin alueella on noin 600 kiinteistöä, joista suunnittelutarveratkaisua tai asemakaavaa tarvitsee vain noin kolmasosa (n. 200 kiinteistöä). Jo asemakaavoitettuja alueita ovat mm. Karhusaari ja Landbo, joissa asuu noin 2/3 alueen asukkaista. Näihin on jo tehty suunnitelmia täydennysrakentamista varten ja se mahdollistaa alueiden kehityksen.

Nyt tulee pikaisesti kartoittaa täydennysrakentamista varten myös muut yksityisten omistuksessa olevat tiiviisti rakennetut alueet, joita on seitsemän: Kärr, Salmenkallio, Ribbingö, Östersundom, Sakarinmäki/Korsnäs, Degermossa ja Puroniitty **KARTTA 2**. Näistä valtaosa sijaitsee alueilla, joille hylätyssä yleiskaavaehdotuksessa oli kaavoitettu pientalovaltaista asutusta.

Suunnittelutarve/asemakaava -aluerajaus etenisi seuraavassa järjestyksessä:

1. Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt (joilla on halukkuutta lisärakentamiseen)
2. Pinta-alaltaan lisärakentamiseen soveltuvat kiinteistöt
3. Kiinteistöt, joita voidaan kehittää ilman merkittäviä katujen ja vesihuollon rakennustoimenpiteitä.

Tämä pienimuotoinen rakentaminen pitäisi alueen elinvoimaisena, edessähän on jälleen vuosien, jopa kymmenien vuosien, kaavoitusprosessi rakennuskieltoineen.

Östersundomin maanomistuskarttaa katsoessa voi tulla mieleen, että alue on vain Helsingin tulevan rakentamisen maareservi. Kuitenkin täällä on asukkaiden elämä, omaisuus sekä tulevaisuus. Nyt on aika antaa meille takaisin oman elämämme hallinta!

(*)

Kuntarakennelaki 4 §

Kuntajaon muuttamisen edellytykset

Kuntajakoa voidaan muuttaa, jos muutos edistää 2 §:ssä tarkoitettuja kuntajaon kehittämisen tavoitteita sekä parantaa:

- 1) kunnan toiminnallisia ja taloudellisia edellytyksiä vastata palvelujen järjestämisestä ja tuottamisesta tai muuten edistää kunnan toimintakykyä;
 - 2) alueen asukkaiden palveluja tai elinolosuhteita;
 - 3) alueen elinkeinojen toimintamahdollisuuksia; tai
 - 4) alueen yhdyskuntarakenteen toimivuutta.
- (28.6.2013/478)

Helsingissä 9.6.2021

Östersundom-seura ry





KARTTA 1.

Helsingin maanomistus- ja vuokrausalueet

Helsinki omistaa noin 61 % maapinta-alasta, kun umpeen kasvavia vesialueita ei lueta maaksi (27 %, v. 2009, uuttahelsinki.fi). Yksityisiltä maanomistajilta Helsinki on ostanut 618 ha maata liitoksen jälkeen.

Östersundomin alueen omistus- ja kaavoitustilanne Helsingin karttapalvelun mukaan 7.6.2021.

Lähteet: Helsingin sivusto hel.fi ja Helsingin karttapalvelu

Helsingin maanomistus- ja vuokrausalueet
<https://kartta.hel.fi/link/9UN98m>

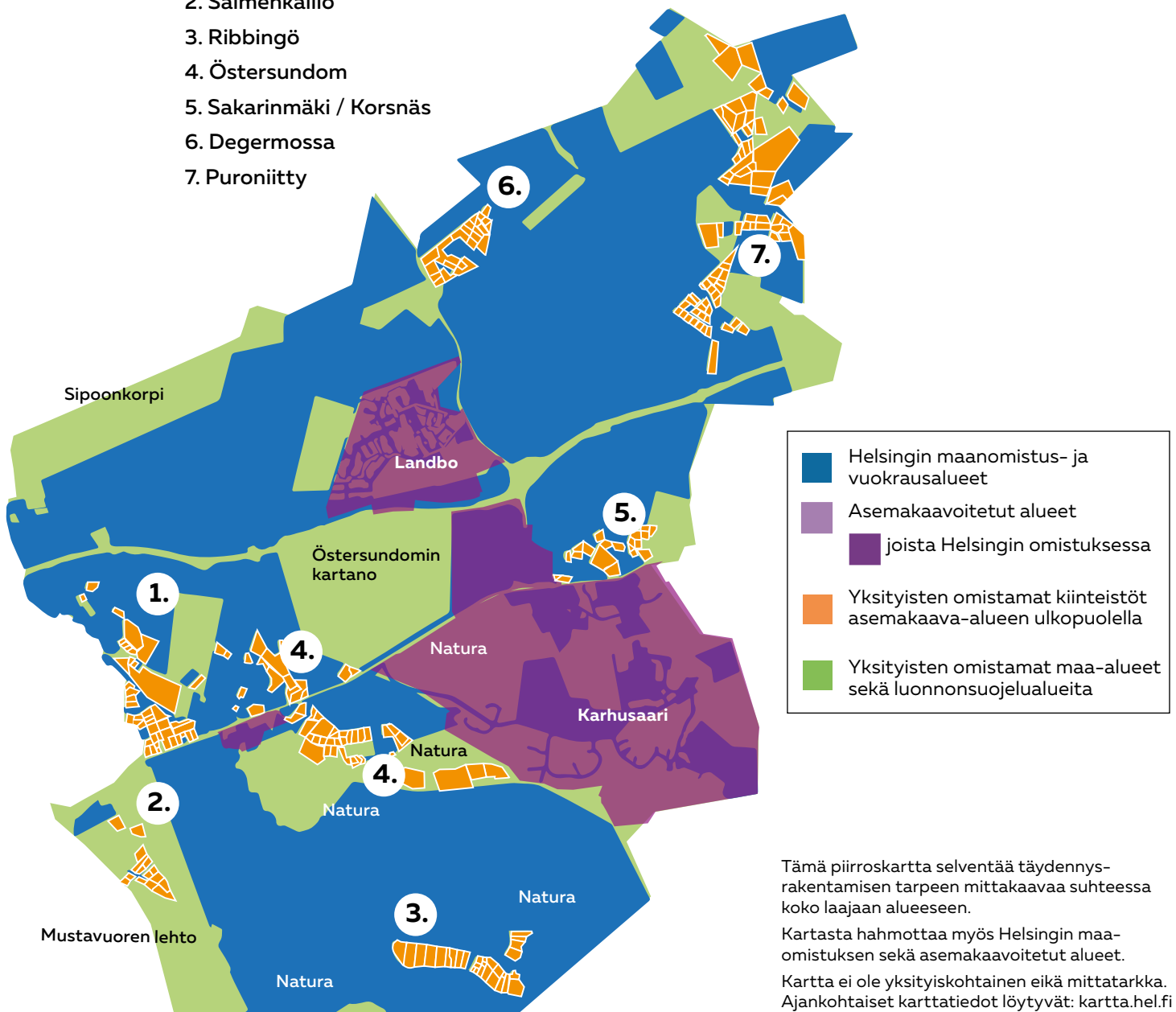
Kiinteistöt
<https://kartta.hel.fi/link/9VCNXg>

Asemakaavat
<https://kartta.hel.fi/?link=9UVj2U>

Luontokohteet, rauhoitetut
<https://kartta.hel.fi/link/9VDzi8>

KARTTA 2. Alueet joille toivotaan täydennysrakentamista

1. Kärr
2. Salmenkallio
3. Ribbingö
4. Östersundom
5. Sakarinmäki / Korsnäs
6. Degermossa
7. Puroniitty



Tämä piirroskartta selvittää täydennysrakentamisen tarpeen mittakaavaa suhteessa koko laajaan alueeseen.

Kartasta hahmottaa myös Helsingin maanomistuksen sekä asemakaavoitetut alueet.

Kartta ei ole yksityiskohtainen eikä mittatarkka. Ajankohtaiset karttatiedot löytyvät: kartta.hel.fi