



19.11.2024

Asia/9

9

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Landbon pientaloalueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12881) (a-asia)

HEL 2021-012712 T 10 03 03

Hankennumero 4604_4

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 59. kaupunginosan (Ultuna) kortteleita 59305–59321 ja 59323–59342, korttelin 59350 tonttia 2 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita. (muodostuu uusi kortteli 59353).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Pätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-012712>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta (14 hakijaa) kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset 678,57 €/tontti:

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavamuutos (kaavaratkaisu) koskee Landbon pientaloaluetta, joka sijaitsee Östersundomin Ultunassa Porvoonväylän pohjoispuolella.



Kaavaratkaisu mahdollistaa Landbon pientaloalueen vaiheistetun täydennysrakentamisen joustavoittamalla jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden käyttämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös muutamien kokonaan uusien pientalotonttien rakentamisen. Vaiheistettu täydennysrakentaminen on riippuvainen koko Östersundomin alueen vesihuollon parantamistoimenpiteistä. Täydennysrakentamisen ensimmäisessä vaiheessa mahdollistetaan 30 erillispientalon rakentaminen. Sen jälkeen, kun koko Östersundomin vesihuoltokapasiteetin parannustoimenpiteet on tehty, on täydennysrakentaminen kaikilla niillä Landbon pientaloalueen pientalotonteilla mahdollista, joissa asemakaavan mukaan on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisu on tehty, koska alueen asukkaat ovat toivoneet mahdollisuutta käyttää tonttiensa rakennusoikeutta uusien pientalojen rakentamiseen, ja toisaalta koska alueen väkiluku ja erityisesti lasten määrä on laskenut merkittävästi viimeisen 15 vuoden aikana. Vuoden 2022 lopussa koko Landbon osa-alueella asui 683 asukasta, joista alle kouluikäisiä (0–6 v.) lapsia oli 29. Lapsiperheiden osuus kaava-alueen asukasluvusta on noin 46 %. Vuonna 2014 lapsiperheiden osuus asukasluvusta oli vielä yli 85 %.

Täydennysrakentamisen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa riittävä asukasohja päiväkotij- ja koulupalveluiden sekä joukkoliikenteen ja kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Lisäksi täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan maanomistajien tarpeisiin ja pientaloasuntojen kysyntään. Tavoitteena on, että kaavaratkaisun mukaisen kehityksen ensimmäinen vaihe voi toteutua jo 2020-luvun aikana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista lisäämällä pientaloasumisen mahdollisuuksia Helsingissä ja edistämällä asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista.

Maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen alueeseen. Alueen eteläosaa sivuaa voima-johtomerkintä. Maakuntakaava mahdollistaa Östersundomin rakentamisen merkittäväksi pääkaupunkiseudun laajennusalueeksi kymmenille tuhansille uusille asukkaille. Maakuntakaava mahdollistaa Östersundomiin kokonaan uutta kaupunkimaista taajamarakennetta, jonka toteuttaminen on sidottu raideliikenteen toteuttamiseen. Landbon pientaloalue on väljäksi pientaloalueeksi rakentunutta taajama-aluetta, jonka kehittäminen nykyistä merkittävästi tehokkaampana ei käytännössä ole mahdollista nykyisestä rakennuskannasta ja hajaantuneesta maano-



mistuksesta johtuen. Tämän asemakaavan muutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen määrä on maakuntakaavan mittakaavassa vähäistä ja säilyttää alueen nykyisen luonteen. Kaavaratkaisu ei luo uusia rajoitteita, tai toisaalta ratkaisujakaan sille, että Östersundom voi kehittyä raideliikenteeseen tukeutuvana alueena. Sen sijaan kaavaratkaisu auttaa säilyttämään alueen elinvoimaa ennen raideliikenteen toteutukseen liittyvää suurta maankäytön muutosta vähentämällä alueen väkiluvun laskua, ja siitä aiheutunutta palvelujen vähenemistä. Alueen säilyttäminen elinvoimaisena pienillä maankäytön muutoksilla nykyisellä taajama-alueella mahdollistaa sen, että suuret muutokset voivat odottaa sitä, että raideliikenteen toteuttamisesta tehdään sitova päätös. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan ohjaustarkkuus huomioiden maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 19.12.2023 Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteiden mukaan ennen raideliikennepäätöstä edistetään vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista. Suunnitteluperiaatekartalla kaavamuuotosalue on merkitty vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista osoittavalla merkinnällä.

Östersundomin osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 30.9. – 31.10.2024. Osayleiskaavaluonnoksessa kaavamuuotosalue on osoitettu merkinnällä asuntoalue A-4, jonka selityksen mukaan aluetta kehitetään pientalovaltaisen asumisen alueena, jolla olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentaminen on mahdollista ennen sitovaa raideliikenteen toteuttamispäätöstä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 14.3.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Landbon pientaloalue on rakentunut 1990-luvulla laaditun asemakaavan mukaan. Tontit ovat verrattain suuria ja rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Koska asemakaava rajaa asuntojen määrän pientalotonteilla yhteen, on useimmilla tonteilla jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tonttien väleissä on puistoksi kaavoitettuja kapeita puustoisia alueita. Vaikka useimmat niistä ovat muotonsa vuoksi hankalasti käytettävissä yleisinä virkistysalueina, ne lisäävät alueen vehreyttä ja pihojen yksityisyyttä. Vehreys ja ympäröivät metsät ovat alueen keskeisiä vetovoimatekijöitä.

Landbo on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Varsinainen rakennettu pientaloalue sijoittuu Landbossa osin laaksopainanteeseen ja osittain selänteen lakialueelle. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevan päiväkodin toiminta on lakannut vähäisen lapsiluvun vuoksi



elokuussa 2021. Tällä hetkellä päiväkotij- ja koulupalvelut sijaitsevat Sakarinmäellä noin 2 km päässä Landbon pientaloalueesta. Entisessä Landbon päiväkotirakennuksessa on syksyllä 2022 aloittanut 30-paikkainen vammaisten työ- ja päivätoimintakeskus. Alueelle on lisäksi valmistunut keväällä 2024 kehitysvammaisten hoitolaitos yksityisenä hankkeena. Kaupallisten lähipalveluiden saavutettavuus perustuu henkilöautoliikenteeseen, lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 4 km päässä Östersundomissa. Joukkoliikenne perustuu yhden bussilinjan varaan.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa. Pääosassa suunnitteluala-uetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, jonka Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt vuonna 1995.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja lähivirkistysalueet sekä pääosan puistoalueista. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin ja maanomistajien aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungin omistamien erillispientalotonttien myynnistä tai vuokraamisesta kaupunki saa tuloja. Kaavaratkaisun myötä syntyy kaupungin maalle uusia pientalojen rakennuspaikkoja, joiden arvo on karkeasti arvioiden yhteensä 1,8 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä, sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Sipoon Vesi Oy
- Sipoon Energia Oy
- Fingrid Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan sekä suunnitteilla olevan uuden voimajohdon tilantarpeeseen, uusiin suunnittelualueelle sijoitettaviin puistomuuntamoihin sekä vesihuollon kapasiteetin riittävyteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu siten, että voimajohtojen ja maankäytön yhteensovittamista jatketaan kaavamuutoksen valmistelussa riittävin selvityksin ja määräyksin. Suunnitteluperiaatteissa huomioidaan uusien puistomuuntamoiden tilantarve. Alueen suunnittelussa huomioidaan, että vesihuoltovastuusta sopiminen HSY:n ja Sipoon Vedden välillä on kesken. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Sipoon veden kanssa.

Suunnitteluperiaatteiden luonnos- ja valmisteluaineistosta ei saatu kannanottoja.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskivat Landbon pientaloalueen täydennysrakentamisen periaatteet -raportin suunnitteluaineistoa vuodelta 2014, yleisiä alueita, liikennettä, suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, asukastilaisuutta ja tiedonsaantia. Aineisto oli nähtävillä 29.11.–20.12.2021.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viheralueiden laajamittaisia käyttötarkoituksen muutoksia ei suunnitteluperiaatteissa eikä asemakaavan muutoksessa ehdoteta. Täydennysrakentamista ehdotetaan pääasiassa nykyisille tonteille. Kirjallisia mielipiteitä saapui 27 kpl.

Mielipiteet suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta ja valmisteluaineistosta koskivat alueen luontoselvityksiä, viheryhteyksiä, luontoarvoja, viheralueiden täydennysrakentamista, kapeita puistokaistaleita, puustoa, avokallioita, mahdollisia kartoittamattomia muinaisrantakivikkoja ja siirtolohkareita, eläimiä ja lintuja, alueen nykytilaa ja tarvetta asemakaavan muutokselle, väestönkehitystä, palveluita, ihmisten oikeuksia, asuinympäristöä, lasten leikkipaikkaa, AH-33-tonttien käyttötarkoituksen muutoksia, täydennysrakentamisen painottumista tietyille alueelle, alueelle ehdotettuja rivi- ja paritaloja, lähelle rakentamista, yksityiskohteisempaa tonttien ja uudisrakennusten sekä viheralueiden suunnittelua, yksityisyyttä, rikollisuutta, rakentamisaikaista haittaa, vesihuoltoa, vieraspysäköintialueita, liikennettä, hiihtolatuja sekä yhdysreittiä Sipoonkorven kansallispuistoon. Esille nousi myös kysymys siitä, kenelle uudisrakentaminen on kohdistettu. Toivottiin, että Östersundomia suunniteltaisiin kokonaisuutena asukkaita kuunnellen. Lisäksi otettiin



kantaa tiedonsaantiin, tonttien arvon muutokseen, Östersundomin liitoksesta Helsinkiin sekä suunnitelmien vaikutuksesta kaupungin talouteen. Suunnittelualueen ulkopuolisiin alueisiin kohdistui myös mielipiteitä. Yleiskaavan suunnittelutyöhön osallistumisesta esitettiin myös toive. Aineisto oli nähtävillä 16.5.–6.6.2022.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on tarkasteltu viherreittien, lasten leikkipaikan sijainnin ja alueelle ehdotettujen rivitaloasuntojen osalta. Jatkosuunnittelussa on poistettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysreitti sekä sen varteen sijoittuva leikkipaikka suunnitteluperiaatteiden tavoitteista. Uutta leikkipaikkaa suunnitellaan Landbon liikuntapaikan yhteyteen. Pientaloalueelle ehdotettujen rivitalojen tilalle on esitetty erillispientalo ja paritaloasumista. Rivitaloasumista tutkitaan osoitteissa Palomäentie 5 ja 7. Kirjallisia mielipiteitä saapui 31 kpl.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskivat Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamista, rivitaloasumista yleisesti Landbon pientaloalueella, viherkaistaleita sekä suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistossa esitettyä viheryhteyttä, uutta leikkipaikkaa, vieraspysäköintialueita ja liikennettä ja liikenteestä aiheutuvaa melua. Lisäksi tuotiin esille lintujen elinympäristöön liittyviä seikkoja. Aineisto oli nähtävillä 24.10.–11.11.2022.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että rivitaloasumista, viherreittiä, leikkipaikkaa ja vieraspysäköintiä sekä Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamisen sijaintia ja määrää tarkastellaan uudelleen asukkailta saadun palautteen pohjalta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Mielipiteisiin on vastattu ja ne on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 14.3.2023.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.5.–26.6.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lisäksi lähetetty kirjeet alueen asukkaille ja ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kahteen rakentumattomaan tonttiin sekä näiden tonttien välissä olevaan lähivirkistysalueen osaan, jotka kaavaratkaisussa on esitetty muutettavaksi kahdeksi erillispientalotontiksi, ja joille kaavaratkaisu mahdollistaa yhteensä kolme erillispientaloa.



Edellä mainittujen tonttien ja lähivirkistysalueen osan täydennysrakentamisen katsottiin aiheuttavan liikennemelun lisääntymistä, yksityisyyden menettämistä ja rauhattomuuden lisääntymistä sekä vaikuttavan naapuritonttien arvoon negatiivisesti. Alueelle ajan saatossa muodostuneen polun siirtyminen hieman pohjoisemmaksi katsottiin aiheuttavan harmia niin eläimille kuin myös alueen asukkaille. Huolta aiheuttivat myös lahokaviosammaleen mahdollinen esiintyminen täydennysrakennettavilla tonteilla sekä luontoarvojen tuhoutuminen. Tonttien väliin kaavoitetun viherkaistaleen merkitystä pohdittiin. Lisäksi tonttien rakentamiseen liittyvien räjäytystöiden pelättiin vaurioittavan olemassa olevia rakennuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaava-alueen eteläpuolelle suunnitteilla olevan uuden voimajohdon tilantarpeeseen sekä vesihuollon kapasiteetin riittävyteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Sipoon Vesi Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Fingrid Oy

Lisäksi Sipoon Energia Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin sekä muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostitse, puhelimitse ja/tai Teams-kokouksessa.

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Viitanen, suunnittelija, asemakaavoitus, puhelin: 310 37090
pia.viitanen(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 kartta, päivätty 19.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 selostus, päivätty 19.11.2024
- 5 Havainnekuva, 19.11.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 16.5.2022, täydennetty 7.3.2023, 27.5.2023 ja 19.11.2024 muistioineen
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



19.11.2024

Asia/9

Kustannusten osalta:

täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto