

LANDBON PIENTALOALUE

59. KAUPUNGINOSA ULTUNA, LANDBO
KORTTELEITA 59305-59321 JA 59323-59342, KORTTELIN
59350 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PUISTO JA LÄHIVIRKISTYS-
ALUEITA (MUODOSTUU UUSI KORTTELI 59353)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva. Helsingin kaupunki.

Asemakaavan selostus

Päivätty 19.11.2024
Diaarinumero HEL 2021-012712
Hankenumero 4604_4
Asemakaavakartta nro 12881

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
59. kaupunginosan (Ultuna, Landbo)
kortteleita 59305–59321 ja 59323–59342, korttelin 59350 tonttia 2
sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli
59353)

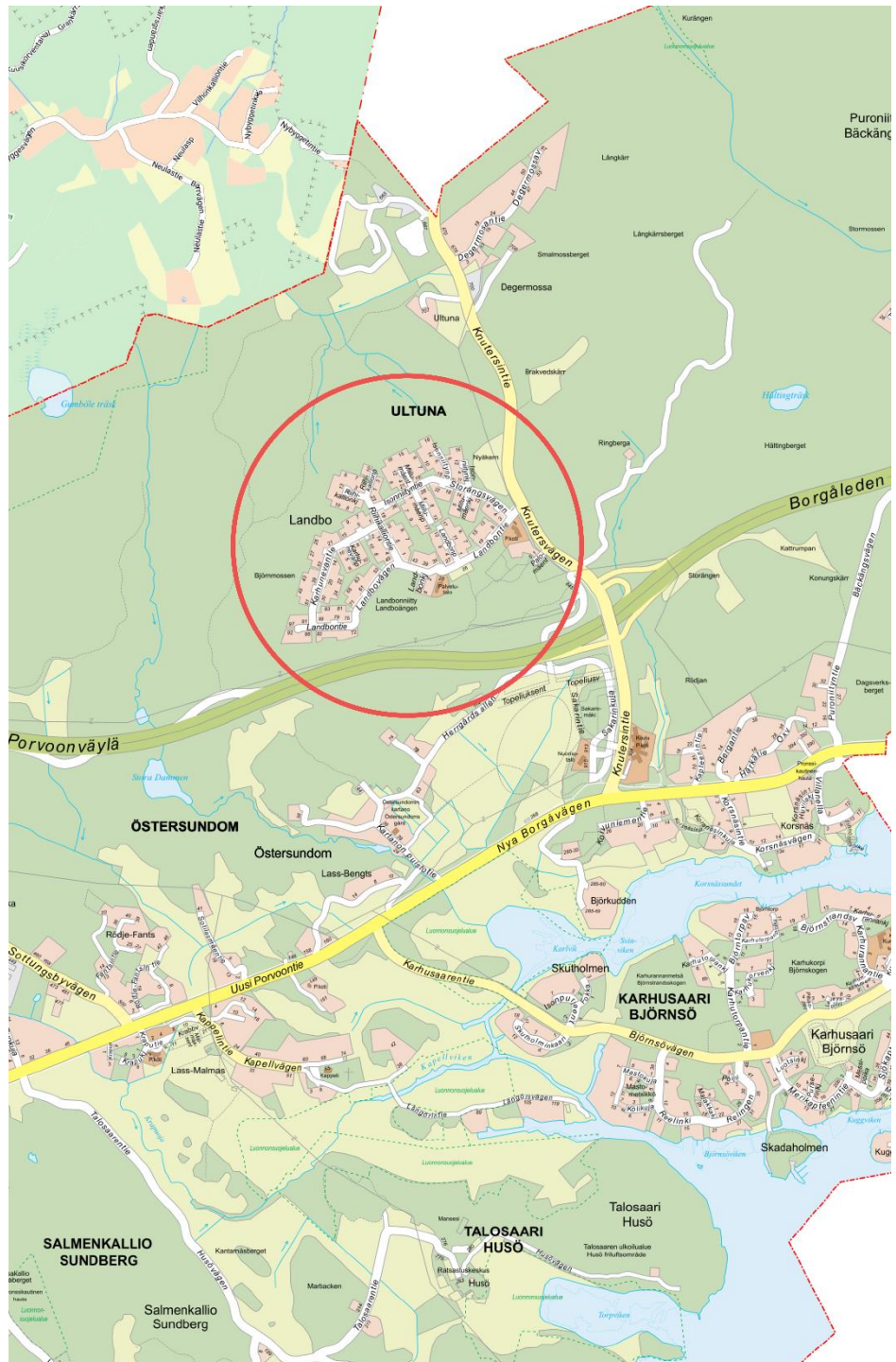
Kaavan nimi:
Landbon pientaloalue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.11.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.5.–26.6.2024
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Östersundomin Ultunassa Porvoonväylän pohjoispuolella. Alueen etäisyys Helsingin keskustasta on linnuntietä noin 18 km.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti. Lähde: Helsingin kaupunki.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Pia Viitanen, suunnittelija
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö
Niina Tuokko, projektipäällikkö (1/2024 saakka)
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö (2/2024–10/2024)
Olli Kontkanen, projektipäällikkö
Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tom Qvisén, projektipäällikkö

Ympäristöpalvelut:

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittauspalvelut:

Roope Summanen, toimitusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:
Carola Harju, yksikön päällikkö

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Sipoon Vesi Oy

Sipoon Energia Oy

Fingrid Oy

Uudenmaan ELY-keskus

Hakijatahot

Isonniitynpolku 12:n hakija

Isonniityntie 22:n hakija

Karhunevanpolku 10:n hakija

Karhunevantie 7:n hakija

Karhunevantie 26:n hakija

Landbonpolku 8:n hakija

Landbontie 47:n hakija

Landbontie 76:n hakija

Landbontie 83:n hakija

Miilumäenkuja 2:n hakija

Riihikallionkuja 3:n hakija

Riihikallionkuja 9:n hakija

Riihikalliontie 2:n hakija

Riihikalliontie 4:n hakija

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	8
Asemakaavan kuvaus	9
Tavoitteet	9
Mitoitus	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	10
Liikenne	15
Palvelut	17
Esteettömyys	18
Maisema ja luonnonympäristö	18
Virkistys- ja viherverkosto	18
Ekologinen kestävyys	19
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	21
Ympäristöhäiriöt	23
Nimistö	24
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	24
Toteutus	27
Suunnittelun lähtökohdat	28
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	32

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote Östersundomin osayleiskaavaluonnoksesta (nähtävillä 30.9. – 31.10.2024)
- Ote Uudenmaan 2.vaihe maakuntakaavasta – Östersundomin alue
- Havainnekuva
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Suunnitteluperiaatteet (A4-koossa)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, lähtötiedot ja nykytilanne, 7.3.2023
 - Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, selostus, 7.3.2023
 - Östersundomin alueen vesihuollon tarvesuunnitelma, 6.5.2022
 - Östersundomin vesihuollon tarvesuunnittelu, Liite 1: Mallinnus- ja mitoitustuloksia, Fluidit 6.5.2022
 - Östersundomin vedenjakelun kehittämistoimenpiteet, Sitowise 27.4.2022
 - Östersundomin runkoviemärin toiminnallinen tarkastelu, AFRY 22.4.2022
 - Östersundomin runkoviemärin yleissuunnittelu, AFRY 2.5.2022
 - Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet, 28.11.2023
 - Östersundomin osayleiskaavan maankäyttöskenaariot ja johtopäätökset, raportti 1.9.2023, päivitetty 28.11.2023
 - Östersundomin osayleiskaava, Skenaarioiden vaikutusten arviointi, 1.9.2023
 - Östersundomin maankäyttöskenaariot, Kaupunkitaloudellisten vaikutusten arviointi, Kaupunkitutkimus TA, 31.8.2023
 - Östersundomin osayleiskaavan maankäyttöskenaarioiden liikenneselvitys, Ramboll, loppuraportti 25.4.2023
 - Östersundomin osayleiskaavan maankäyttöskenaarioiden vaikutukset linnustoon, Pertti Koskimies ja Faunatica 21.8.2023
 - Östersundomin osayleiskaavan maankäyttöskenaariot, Skenaarioiden vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen, Sitowise, 8.8.2023
-

- Östersundomin oyk-skenaarioiden ilmastovaikutusten arviointi, 2.12.2022
 - Östersundomin osayleiskaavan maankäytön skenaariot, Kulttuuriympäristö ja maisemavaikutusten arviointi 2022
 - Helsingin Östersundomin lepakkokartoitus 2022, Timo Metsänen & Rauno Yrjölä, 22.12.2022
 - Helsingin matelija- ja sammakkoeläinkartoitus keväällä 2022, Jarmo Saarikivi
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Landbon pientaloaluetta, joka sijaitsee Östersundomin Ultunassa Porvoonväylän pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen maltillisen täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla joustavoittamalla alueelle jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden käyttämisestä. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa muutamien kokonaan uusien pientalotonttien rakentamisen. 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. Nykyinen lainvoimainen asemakaava on rajannut asuntojen määrän yhteen kullakin tontilla.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa riittävä asukasohja päiväkoti- ja koulupalveluiden sekä joukkoliikenteen ja kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Lisäksi täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan maanomistajien tarpeisiin ja pientaloasuntojen kysyntään.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkiympäristölautakunnan 14.3.2023 hyväksymiin Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin. Kaavaratkaisun keskeisenä lähtökohtana on, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavoitusta eikä rajoiteta alueen myöhempää kehittymistä Östersundomin maakuntakaavan mukaisesti raideliikenteeseen tukeutuvana alueena.

Kaavaratkaisu toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue voi täydentyä uusilla pientaloilla vaiheittain tonttien omistajien toiveiden mukaan. Kaavan toteutuminen on sidottu ajallisesti alueen vesihuoltoverkon laajempaan kehittämiseen siten, että se mahdollistaa ensimmäisessä vaiheessa noin 30 uuden pientaloasunnon rakentamisen niillä tonteilla, joiden omistajat ovat sitä toivoneet. Lopuilla tonteilla kaavaratkaisu mahdollistaa käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämisen toisen asunnon rakentamiseen sitten, kun koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu.

Uutta asuinkerrosalaa on 1 848 k-m² ja uutta yleisten rakennusten kerrosalaa on 516 k-m². Asukasmäärän lisäys ennen koko Östersundomin vesihuoltokapasiteetin parantamista on n. 100 asukasta. Tämän jälkeen alueelle voi rakentua hiljalleen vielä lisää uusia pientaloja maanomistajien toiveiden muuttuessa.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja lähivirkistysalueet sekä pääosan puistoalueista. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuk-

sessä. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä yksityisten maanomistajien hakemusten johdosta. Kaavaratkaisua on kehitetty yhdessä hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kahteen rakentumattomaan tonttiin sekä näiden välissä olevaan lähivirkistysalueen osaan, joihin kaavaratkaisu mahdollistaa kolme erillispientaloa. Täydennysrakentamisen katsottiin aiheuttavan liikennemelun lisääntymistä, yksityisyyden menettämistä ja rauhattomuuden lisääntymistä sekä vaikuttavan naapuri-kiinteistöjen arvoon negatiivisesti. Alueelle ajan saatossa muodostuneen polun alkuosan siirron katsottiin aiheuttavan harmia niin eläimille kuin myös alueen asukkaille. Huolta aiheuttivat myös lahokaviosammaleen mahdollinen esiintyminen täydennysrakennettavilla tonteilla sekä luontoarvojen tuhoutuminen. Tonttien väliin kaavoitetun viherkaistaleen menetyistä pohdittiin. Lisäksi tonttien rakentamiseen liittyvien räjäytystöiden uskottiin 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 riittävyyteen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on saada alueen taantuva väkiluvun kehitys käännettyä maltilliseksi kasvuksi mahdollistamalla alueelle uusien pientalojen rakentaminen. Kaavaratkaisulla tavoitellaan riittävää asukaspohjaa päiväkotij- ja koulupalveluiden, joukkoliikenteen sekä kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi Östersundomin alueella toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla ennen maakuntakaavan mahdollistaman laajan Östersundomin kehityksen käynnistymistä.

Asukasluvun kehitys alueella on ollut laskeva. Koko Landbon osa-alueella väkiluku on vähentynyt viimeisen 15 vuoden aikana noin 20 %. Vuoden 2022 lopussa 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 %.

Raideliikenteeseen tukeutuva laaja maankäytön muutos tulee ajankohtaiseksi ehkä vasta vuosikymmenten päästä. Jotta alueen

väkiluvun väheneminen saadaan taitettua, tarvitaan ennen suurempaa maankäytön muutosta maltillista lisärakentamista, jota Landbossa voidaan tehdä olemassa olevalla taajama-alueella rajoittamatta Östersundomin alueen myöhempää kehittämistä.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisun tavoitteena on edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista lisäämällä pientaloasumisen mahdollisuuksia Helsingissä ja edistämällä asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 49,4 ha, josta puisto- ja lähivirkistysaluetta on 11,8 ha ja katualuetta 7,5 ha. Kaavaratkaisussa on AO-korttelialuetta yhteensä 28,6 ha ja Y- korttelialuetta on 1,6 ha. Alueella on myös pienikokoinen ET-kortteli (56 m²), jossa sijaitsee jäteveden pumppaamo.

Kaavaratkaisussa uutta asuinkerrosalaa on 1 848 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa lisäksi alueelle jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden joustavamman käytön sallimalla tonteille yhtä useamman asunnon toteuttamisen sekä muuttamalla alueelta 700 k-m² yhteiskäyttöön varattua rakennusoikeutta pientaloina rakennettavaksi kerrosalaksi. Kaavan toteutuminen on sidottu ajallisesti vesihuoltoverkoston kehittämiseen siten, että osa täydennysrakentamisesta on kaavamääräyksellä osoitettu mahdolliseksi vasta, kun koko Östersundomin alueen vesihuotokapasiteettia on parannettu, Kaava ei rajoita ns. ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamista, joka on haluttu mahdollistaa niillä tonteilla, joiden omistajat ovat sitä toivoneet. Sipoon Vesi on todennut ehdotusvaiheen kaavalausunnossaan, että ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamisen vesihuolto on toteutettavissa paikallisin toimenpitein, jotka toteuttaa Sipoon Vesi. Myöhemmin alueelle voi rakentaa kaavaratkaisun mukaan hiljalleen vielä lisää uusia pientaloja maanomistajien toiveiden muuttuessa.

Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa yleisten rakennusten tontin 59350/2 täydennysrakentamisen. Tontin rakennusoikeus kasvaa 516 k-m².

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 76 760 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on pääosin vuosina 1996–2002 rakentunut omakotitalo-alue katuineen ja metsäisine lähivirkistysalueineen. Lisäksi alu-

eella on kaksi yleisten rakennusten tonttia. Alueen asumista palvelevat yhteiskäyttöisen korttelialueen tontit eivät ole rakentuneet. Nykyisistä 214 erillispientalotontista on kahta lukuun ottamatta kaikki rakennettuja. Suurimmalla osalla tonteista on kuitenkin käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama tonttitehokkuus on ollut 0,25, mutta toteutunut tonttitehokkuus on vaihdellut välillä 0,12–0,16. Alueen pientalojen rakentamistapa, julkisivumateriaalit ja arkkitehtuuri on vaihtelevaa. Yhdistävänä tekijänä on rakennusten harjakattoisuus sekä pääosin toteutunut kortteleittain yhtenäinen vesikattojen väriyty.



Kuva 2. Rakennusten yhtenävä kattoväri korostuu korttelialueittain. Lähde: Helsingin kaupunki.

Tontit ovat kooltaan melko suuria, n. 1 100–2 000m² ja pientalot ovat kooltaan keskikokoisia tai suuria, noin 150–230 k-m². Pihat ovat usein kallioisia ja niitä on aidattu vaihtelevasti teräs-, puu- ja pensasaidoin. Tonttien suuresta koosta huolimatta pihat ovat paikoin suurelta osin kivettyjä tai asfaltoituja, ja niiden kasvillisuuden määrä vaihtelee. Tonteilla on asuinrakennuksen lisäksi tyypillisesti autotalli tai -katos sekä muita piharakennuksia ja -rakennelmia.

Alue on osa Östersundomia, jonka maankäytön odotetaan pitkällä aikavälillä muuttuvan merkittävästi raideliikenteeseen tukeutuvana alueena. Suunnittelualue on kuitenkin vakiintunut pientaloalueeksi, ja sen luonne on säilymässä nykyisenlaisena.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavaratkaisu mahdollistaa pientalotonttien lisärakentamisen vaiheittain siten, että pääosalla tonteista asuntojen määrä saa kasvaa vasta, kun koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu. Maanomistajien tekemiin esityksiin perustuen pientalotonteille on annettu seuraavat lisämääreet. Määräyksillä ei ole rajoitettu rakentamista AO-2 ja AO-3 tonteilla suhteessa vesihuollon kapasiteettiin. Sipoon Vesi on todennut ehdotusvaiheen

kaavalausunnossaan, että lisärakentamisen ensimmäisen vaiheen vesihuolto on toteutettavissa paikallisin toimenpitein, joista vastaa Sipoon Vesi.

AO-1-tontille saa ennen koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteetin parantamista rakentaa vain yhden asunnon. Vesihuoltokapasiteetin parantamisen jälkeen, saa tontilla asuntojen määrä olla enintään 1 asunto kutakin tontin täyttä 500 m² kohti. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asemakaavaan merkitylle tontille rakentaa erillisiä autosuoja- ja talousrakennuksia enintään 100 m².

AO-2-tontilla saa asuntojen määrä olla enintään 1 asunto kutakin tontin täyttä 500 m² kohti. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asemakaavaan merkitylle tontille rakentaa erillisiä autosuoja- ja talousrakennuksia enintään 100 m².

AO-3-tontilla saa asuntojen määrä olla enintään 1 asunto kutakin tontin täyttä 500 m² kohti. Kullekin tontille saa kuitenkin rakentaa vähintään yhden asunnon. Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa kaavaan merkitylle tontille rakentaa erillisiä autosuoja- ja talousrakennuksia enintään 50 m².

Rakentamistavan ohjaamisen osalta kaavaratkaisu jatkaa aiemman rakentamisen melko vapaata linjaa. Yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on vähän ja enimmäkseen tukeudutaan kaupungin rakennusjärjestyksen yleiseen ohjaukseen. Rakennusten vähimmäisetäisyys toisen asuintontin rajoista on 4 metriä ja katu-, puisto- tai lähivirkistysalueen rajoista 2 metriä, ellei rajanaapurit keskenään toisin sovi. Rakennusten ja tontinrajojen väliin jää yleensä kasvillisuutta.

Rakennusoikeus tonteilla määräytyy niillä tonteilla, joiden omistajat eivät ole toivoneet muutoksia kaavaan aiemman tonttitehokkuuden $e_t = 0,25$ mukaan. Muilla tonteilla rakentamisen määrä on tarkasteltu tapauskohtaisesti siten, että kaava mahdollistaa niillä tasapainoisen alueen vehreän luonteen säilyttävän suunnitteluratkaisun, ja samalla n. 150 k-m² kokoisien uusien pientalojen rakentamisen. Kaavan mahdollistaman autosuojien ja talousrakennusten lisäkerrosalan määrä säilyy tonteilla pääosin ennallaan. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja puoli (2½). Rakennuspaikan aiuttaminen sallitaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kaava-aineistossa on alueesta laadittu havainnekuva, jossa uudet talot on osoitettu niille tonteille, joiden omistajat ovat sitä toivoneet. Alueelle voi rakentua esimerkiksi ns. Helsinki-pientaloiksi kutsuttuja omakotitaloja. Lähtökohtaisesti AO-tonttimerkintä mahdollistaa myös paritalojen rakentamisen, ellei muista kaavamerkinnoistä muuta johdu.



Kuva 3. Helsinki-pientalo on kerrosalaltaan 120–165 m² kokoinen omakotitalon perusmalli yli 300 m² suuruisille tonteille. Talo sopii sekä uusille alueille, että vanhojen alueiden täydennysrakentamiseen. Kuvassa Helsinki-pientaloja Kruunuvuorenrannassa. Lähde: Helsingin kaupunki.

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti. Tonttien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaikki liikkumistarpeet. Uusien tonttiliittymien on oltava turvallisia ja toimivia sekä selkeitä myös kadun muiden käyttäjien kannalta, ei vain ajoneuvoliikenteen näkökulmasta. Tonttiliittymät eivät saa sijaita katujen liittymäalueilla tai suojateiden kohdalla. Näkyvyys on varmistettava. Lisäksi auto on pystyttävä kääntämään tontilla. Periaate on, että yhtä erillispientaloa kohden on yksi liittymä. Liittymän on oltava riittävän leveä eli mitoittava ajoneuvo (kuten pelastusauto) on pystyttävä kääntämään kadun vapaana olevalta ajoradan osuudelta tontille.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Nykyisen asemakaavan asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueista (AH-33) on toteutunut ainoastaan yksi. Sillekään ei ole rakennettu kaavan mahdollistamaa rakennusta, vaan korttelialueella toimii Karhunnevan lähileikkipaikka. Kaavaratkaisussa-leikkipaikkana toimiva AH-tontti säilyy ennallaan. Muut alueen AH-tontit muutetaan AO-tonteiksi.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tonttia. Landbontien ja Knutersintien risteyksessä korttelissa 59350 sijaitsee entinen päiväkotirakennus, jonka päiväkotitoiminta päättyi vuonna 2021. Nykyisin rakennuksessa toimii kaupungin vammaispalvelun toimintakeskus. Toiselle yleisten rakennusten tontille 59310/5 osoitteeseen Landbontie 28 on valmistunut keväällä 2024 palveluasumisen kokonaisuus, joka tarjoaa kodin kehitysvammaisille ja muuta laaja-alaista tukea tarvitseville aikuisille.

Yleisten rakennusten tontin 59350/5 kerroslukua ja tonttitehokkuutta on muutettu. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmekerroksisen rakennuksen rakentamisen tontille tonttitehokkuuden ollessa 0,3. Tontille ei ole tiedossa laajennushanketta, mutta muutoksella vaurudutaan mahdollisiin tarpeisiin kaupungin palveluiden järjestämisessä. Tontin itäpuolella sijainnut jalankulun reittimerkintä Landbontieltä Y-tontin halki AP-korttelialueelle poistetaan kaavaratkaisussa, koska yhteys ei ole toteutunut eikä sitä katsota tarpeelliseksi.

Yleisten rakennusten tontille 59310/5 ei tehdä muutoksia.

Puisto- (VP) ja lähivirkistysalueet (VL)

Ultuna on maisemallisesti monipuolinen alue. Luontoarvot ovat merkittävä osa Landbon houkuttelevuutta asuinpaikkana. Landbo on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Karut kalliomaastot vuorottelevat soiden sekä rehevien kangasmetsien ja lehtoaluiden kanssa. Metsiä halkovat monet purot ja ojat sekä Knutersintien varrella sijaitseva alava peltoaukea.

Varsinainen rakennettu pientaloalue sijoittuu Landbossa osin laaksopainanteeseen ja osittain selänteen lakialueelle. Alueen jyrkät maastonmuodot luovat oman haasteensa rakentamiselle, mutta samalla ne vahvistavat alueen omaleimaisuutta. Avokalliot ovat alueen merkittävä maisematekijä. Rakentaminen luonnonomukaisesti toteutettavine kalliopihoineen liittyy ympäröivään luontoon. Alueen eteläpuolella kulkeva voimalinja muodostaa merkittävän maisemallisen elementin.

Kaava-alueen pinta-alasta vajaa neljännes on puisto- ja virkistysalueita. Alueen eteläosan puistoalueella (VP) sijaitsee Landbon kenttä ja lähiliikuntapaikka. Lähiliikuntapaikalla on valaistu jalkapallo- ja luistelukenttä, pelikenttä lentopallon ja koripallon pelamiseen sekä liikunnallisia leikkivälineitä. Alueella sijaitsee myös ulkoliikuntapaikka, jossa on kuntoiluvälineitä.

Vaikka luonnontilaiset viheralueet ovat alueella monipuoliset, ei Landbossa kuitenkaan ole merkittyjä ulkoilureittejä, yhteisiä julkisia ulkotiloja tai rakennettuja viheralueita Landbon kenttää lukuun ottamatta. Merkitsemättömiä ulkoilureittejä suuntautuu erityisesti Sipoonkorven suuntaan, mutta reitit eivät ole ylläpidettyjä eivätkä ne muodosta yhtenäistä reittiverkkoa.

Vehreys ja ympäröivät metsät ovat alueen keskeisiä vetovoimatekijöitä. Kortteleiden väleissä on puistoksi kaavoitettuja kapeita puustoisia alueita, jotka kaavaratkaisussa muutetaan lähivirkistysalueiksi. Vaikka useimmat niistä ovat muotonsa vuoksi hankalasti käytettävissä yleisinä virkistysalueina, ne kuitenkin lisäävät alueen vehreyttä.

Alueella ei kaavaratkaisussa esitetä rakennettuja virkistysreittejä, mutta alueelta säilyy yhteydet luonnontilaisille lähivirkistysalueille ja kaava-alueita ympäröiviin metsiin, missä metsäpolut johtavat pitkälle Sipoonkorven kansallispuistoon.



Kuva 4. Näkymä pientaloalueen keskiosan lähivirkistysalueelta. Lähde: Helsingin kaupunki.

Yhdyskuntateknisen huollon rakennusten alue (ET)

Yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten tontilla sijaitsee Landbon jätevedenpumppaamo. Korttelialue on ollut ilman kortteli- ja tonttinumeroa. Kaavaratkaisun myötä ET-kortteli saa kortteli- ja tonttinumeron 59353/1. Muita muutoksia kortteliin ei tule.

Liikenne

Lähtökohdat

Landbo sijaitsee hyvien yhteyksien varrella Porvoonväylän pohjoispuolella. Asuintapa alueella nojaa vahvasti yksityisautoiluun.

Alueelle saavutaan Knutersintien liittymän kautta. Katuverkon pääyhteyksinä toimivat tonttikadut ovat leveitä ja niiden yhteydessä on viherkaistalla erotetut jalkakäytävät. Pyöräliikenne on ajoradalla. Alueen n. 130 vierasautopaikkaa on sijoitettu keskiteytisesti katualueelle merkittyihin pysäköintiruutuihin. Osalle vieras-pysäköintipaikka-alueista on istutettu suurikokoisia katupuita rajaamaan pysäköintiruudut muusta katualueesta.



Kuva 5. Näkymä Karhunevantieltä etelään. Lähde: Helsingin kaupunki.

Landbon liikenneturvallisuuksustilanne näyttäyty varsin hyvänä Helsingin vastaavia asuinalueita vertailtaessa. Liikennemäärät kaduilla ovat pieniä. Alueen länsiosan tonttikaduilla kulkee keskimäärin 100 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Linja-autoliikenteen reittinäkin toimivalla, Isoniityntien, Riihikalliontien ja Landbontien muodostamalla katulenkillä liikennemäärä on pääosin alle 500 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Ainoastaan Landbontien pohjoisimmalla katuosuudella Knutersintien liittymän läheisyydessä liikennemäärä on suurempi, yli 1000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava-alueella sijaitsee 5 linja-autopysäkkiä. Joukkoliikenne perustuu yhden bussilinjan varaan. Reitti kulkee Landbontieltä Riihikalliontien kautta Isoniityntielle ja jatkaa sieltä Knutersintielle. Landbon pientaloalueelta reitti kulkee Sakarinmäen koulun kautta joko Karhusaareissa poiketen tai suoraan Itäkeskukseen. Ruuhka-aikaan linja-autoja kulkee Itäkeskuksen suuntaan kaksi tunnissa.

Kaavaratkaisu

Alueen kaikkia liikennemuotoja palveleva katuverkko ja kulkuyhteydet säilyvät nykyisinä. Myös bussiliikenteen reitti ja pysäkit säilyvät ennallaan. Alueen aiemmat yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet on jo muutettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti jalkakäytäviksi. Kaupunki seuraa aktiivisesti alueen liikenneturvallisustilanteen kehittymistä. Uusien jalkakäytävien rakentamiseen varaudutaan Isoniityntien pohjoispuolella sekä Riihikalliontien länsipuolella, mikäli maankäytön ratkaisut niitä edellyttävät. Alueen kehittyessä varaudutaan tarvittavilta osin myös katuosuuksien peruskorjauksiin. Samalla on mahdollista toteuttaa muita pienehköjä muutoksia kuten uusia liikenneturvallisuuksustoimenpiteitä sekä puiden lisäämistä.

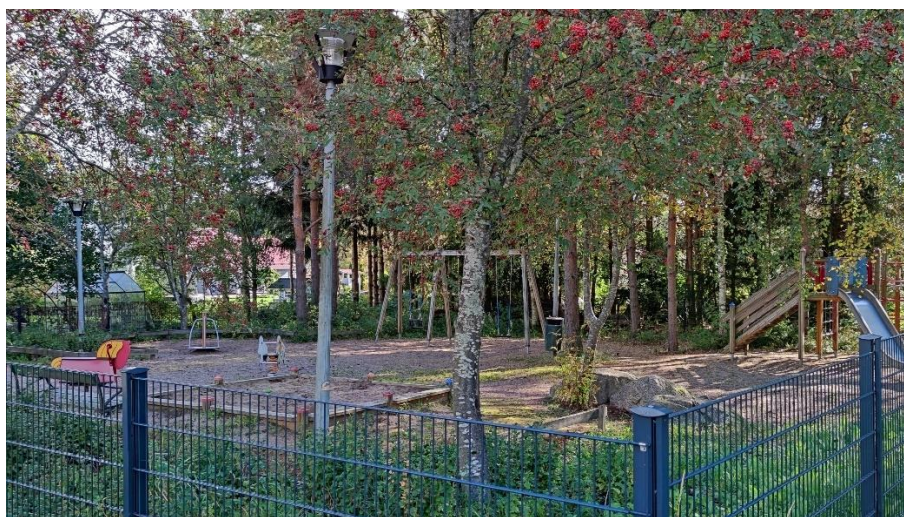
Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualan 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 aloittanut syksyllä 2022 30-paikkainen kaupungin vammaispalvelun toimintakeskus. Alueelle on lisäksi valmistunut keväällä 2024 yksityisenä hankkeena palveluasumisen kokonaisuus, joka tarjoaa kodin kehitysvammaisille ja muuta laaja-alaista tukea tarvitseville aikuisille.

Sakarinmäen koulussa on peruskoulun vuosiluokat 1.–9. Samassa monitoimirakennuksessa toimii myös ruotsinkielinen Östersundom skolan sekä Sakarinmäen lastenkirjasto, koululaisten aamu- ja iltapäivätoiminta sekä liikunta- ja vapaa-ajantoiminta. Palveluiden toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevän järjestämisen kannalta rakennukselle olisi hyvä saada lisää käyttäjiä sen lähialueelta.

Suunnittelualan eteläosassa sijaitsee valaistu jalkapallo- ja luiselukenttä. Alueella on myös pelikenttä lentopallon ja koripallon pelaamiseen sekä liikunnallisia leikkivälineitä. Alueella sijaitsee myös ulkoliikuntapaikka, jossa on kuntoiluvälineitä. Lasten leikki- paikka sijaitsee Karhunevantiellä. Kierrätyspiste sekä kiertävän keräysauton pysäkki sijaitsevat Landbontien varrella osoitteissa Landbontie 1 ja 2.



Kuva 6. Karhunevantien leikkipaikka. Lähde: Helsingin kaupunki.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 4 km päässä Östersundomissa. Joukkoliikenne perustuu yhden bussilinjan varaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei esitetä uusia palveluita alueelle. Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää nykyisten palveluiden käyttäjien määrää ja parantaa siten edellytyksiä niiden säilymiseksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Niukkapuustoiset kalliot vuorottelevat rehevämpien metsäalueiden kanssa. Kaava-alue sijoittuu osin laaksopainanteeseen ja osittain selänteen lakialueelle. Alueelle luovat omaleimaisuutta jyrkät maastonmuodot, avokalliot ja useat kaupunkikuvassa merkittävät vanhat kilpikaarnaiset männyt. Alueen länsiosan VL-alueella sijaitsevat geologisesti arvokkaat muinaisrantakivikko ja siirtolohkare.

Kaavaratkaisu

Kortteleiden väliin ja ympärille jää luonnontilaisia metsä- ja kallioalueita yleisiksi virkistysalueiksi kuten aiemminkin. Katukuvassa maisemallisesti merkittävät vanhat männyt, jotka sijoittuvat täydennysrakennustonttien rajoille, on merkitty säilytettäviksi kaavassa. Yleisesti määrätään, että koko kaava-alueella maisemallisesti arvokkaat männyt on säilytettävä.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Alueella ei ole rakennettuja virkistysreittejä, mutta asuinkortteleista on yhteydet pienille kortteleiden sisään jääville lähivirkistysalueille ja suuriin kaava-alueita ympäröiviin metsiin, missä metsäpolut johtavat pitkälle pohjoiseen Sipoonkorven kansallispuistoon. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan Porvoonväylän alikulun kautta on kävely-yhteys meren rannan laajojen virkistysalueiden suuntaan.

Alueen 1990-luvulla laaditussa asemakaavassa lähtökohtana on ollut, että jokainen pientalotontti rajautuu puistoon tai lähivirkistysalueeseen. Alueen keskiosissa kaavan puistoalueet ovat kuitenkin paikoin niin kapeita, ettei niillä ole edellytyksiä toimia yleisinä virkistysalueina ilman merkittäviä ristiriitoja pientalopihojen yksityisyyden kanssa. Kaavavalmistelussa asukkailta saatiin palautetta, jossa toivottiin, ettei kapeiden metsäkaistaleiden virkistyskäyttöä

parannettaisi esimerkiksi reitistöä kehittämällä. Alueen asukkaiden virkistyskäyttö kohdistuu pääosin laajempiin metsiin suunnittelualueen länsi- ja itäpuolella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa virkistysalueet säilyvät pääpiirteissään ennallaan. Uudet täydennysrakennustontit kaventavat noin kymmenessä kohdassa vähäisesti tonttien välisiä viheralueita. Karhunevantien mutkassa viheralueyhteys Karhunnevantieltä kortteleiden väliselle alueelle poistuu kokonaan. Kyseisellä yhteydellä ei ole havaittu käyttöä virkistysreitteinä.

Kaavaratkaisu turvaa yhteydet suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolisille laajoille metsäalueille.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on väljästi alun perin metsän keskelle rakennettu pientaloalue, jolla liikkuminen pohjautuu vahvasti henkilöautoliikenteeseen. Ekologiset runkoyhteydet kulkevat alueen ulkopuolella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisille tonteille ja vaikutukset alueen metsiin ovat vähäisiä. Kaavaratkaisu velvoittaa asuinrakentamiselta 20 % parempaa energiatehokkuutta kuin voimassa olevissa säädöksissä. Helsingin rakennusjärjestys turvaa kaavan toteutumisen siten, että kasvillisuuden määrä tonteilla pysyy riittävänä. Lisäksi talousrakennuksiin tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Östersundomin vesihuoltoverkostot ovat Sipoon Veden hallinnoimia ja alue kuuluu Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Vesihuoltoverkostojen siirrosta HSY:lle on neuvoteltu, mutta siirtopäätöstä ei ole tehty kaavoitustyön aikana. Koko alueen vesihuolto perustuu Uudella Porvoontiellä kulkeviin runkovesijohtoon ja -viemäriin. Käyttövesi johdetaan verkostoon Sipoon suunnasta ja jätevesi johdetaan Helsinkiin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Runkolinjojen kapasiteetti on ylittynyt, mikä vaikuttaa myös Landbon vesihuollon järjestämiseen. Landbon vesihuoltojärjestelyt ovat riippuvaisia koko Östersundomin alueen asukasmäärän kehityksestä, koska koko Östersundomin vesihuolto toimii samojen runkolinjojen varassa.

Östersundomin alueelle on laadittu vesihuollon tarvesuunnitelma (Sitowise Oy, 6.5.2022), jossa on selvitetty vesijohto- ja viemäriverkoston kehittämistarpeita, joilla mahdollistetaan Östersundomin asemakaavatäydennyksien mukainen asukasmäärän kasvu ennen laajamittaisemman aluerakentamisen alkamista. Landbon osalta suunnitelmassa on oletettu, että asukasmäärä kasvaisi Landbossa 150 uudella asukkaalla vuosina 2022–2040. Työn lähtöoletuksena on, että käyttövesi johdetaan jatkossa Östersundomiin ainoastaan Helsingin suunnasta tulevan runkolinjan kautta ja jätevedet johdetaan runkoviemärissä Helsinkiin.

Östersundomin alueen tarvesuunnitelmassa esitetään muun muassa, että Uuden Porvoontien nykyinen runkovesijohto- ja viemäri tulisi uusia mahdollisimman pian. Runkovesijohdon kapasiteetti ylittyy lähivuosina tai on jo ylittynyt. Runkoviemärin uusimiselle on Sipoon tarpeista tuleva aikataulu, mutta viemärin uusiminen suositellaan toteutettavan samassa yhteydessä runkovesijohdon kanssa kustannusten minimoimiseksi. Työssä käytetyillä ennusteilla ja mitoitusarvoilla nykyiset Uuden Porvoontieltä Landbohon johtavat linjat ovat vielä juuri riittävät. Tarvesuunnitelmassa ei ole suunniteltu Östersundomin nykyisten pientaloalueiden kaavoitusohjelmaluonnoksen (11.10.2021) mukaisten osa-alueiden alueverkostoja, eikä suunnitelmassa ole tarkasteltu tilannetta, jossa vettä johdettaisiin Östersundomin alueelle jatkossakin Sipoon suunnasta.

Kaava-alueella sijaitsee paikoin yleistä vesihuolto- ja hulevesiviemäriverkostoa tonteilla ja puistoalueella sekä viereisten tonttien kautta kulkevia tonttijohtoja. Kaavan laatimishetkellä voimassa olevassa asemakaavassa (lainvoimainen 18.1.2001) kaavam muutoksen mukaiseen korttelin 59350 on merkitty johtokuja alueella aikaisemmin sijainneen valtaoijan putkitusta varten. Kaava-alueella sijaitsee myös jätevedenpumppaamo.

Landbon eteläpuolella sijaitsee nykyisin Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto sekä Sipoon Energia Oy:n 110 kV voimajohto. Voimajohtoista pohjoisempi 110 kV:n linja tullaan uusimaan ja muuttamaan yhteispylväsrakenteeksi uuden 400 kV:n voimajohdon kanssa. Eteläiseen 400 kV:n voimajohtoon ei tule muutoksia.

Uusi voimalinja tulee myös kulkemaan Landbo asuinalueen eteläpuolitse. Se tulee sijoittumaan nykyiselle johtokadulle, jota tullaan leventämään 10 metriä pohjoiseen Landbon asuinalueen suuntaan.

Kaavaratkaisu

Landbo kuuluu Sipoon veden toiminta-alueeseen, jolla Sipoon vesi huolehtii vesihuollosta yhdyskuntakehitystä tarpeita vastavasti vesihuoltolain mukaisesti.

Sipoon Vesi on todennut ehdotusvaiheen kaavalausunnossaan, että ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamisen vesihuolto on toteutettavissa paikallisin toimenpitein, joskin ne heikentävät aavistuksen ennestään rajoilla olevaa kapasiteettitilannetta. Kokonaisuutena tarkasteltuna Landbon asemakaavamuutoksen aiheuttama lisävesitarve on kuitenkin koko Östersundomin alueen kuluksi verrattuna hyvin pientä. Sipoon vesi toteaa lisäksi lausunnossaan, että tarvittavat toimenpiteet alueella toteuttaa Sipoon Vesi. Sipoon Vesi on teettänyt alueen vedenjakelu- ja jätevesiverkostosta tarkastelun (2.8.2024) kapasiteetin riittävydestä.

Sipoon Veden ehdotusvaiheen lausunnon mukaan asemakaavamuutoksessa esitettyjen lisäkiinteistöjen (ensimmäinen vaihe) ja Karhusaaren Kölikujan kiinteistöjen liittämisen jälkeen kapasiteettia ei ole jäljellä, vaan uusien asuinkiinteistöjen liittäminen edellyttää laajempaa lisäkapasiteetin rakentamista alueelle. Edellä mainittu tilanne koskettaa koko Östersundomin aluetta, ei ainoastaan Landbon asuinalueita. Myös Östersundomin alueelle laaditun vesihuollon tarvesuunnitelman (Sitowise Oy, 6.5.2022) perusteella Landbon vesihuoltojärjestelyt ovat riippuvaisia koko Östersundomin alueen asukasmäärien kehityksestä ja vesihuoltokapasiteetin parantamisesta. Asemakaavan toisen vaiheen lisärakentaminen on sidottu vesihuollon kehittämiseen kaavamääräyksellä. Kaavamääräys sallii osalle kaava-alueen tonteista vain yhden asunnon siihen asti, kun koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu.

Kaavassa on osoitettu tonteille ja puistoalueelle johtokujia yhdyskuntateknisen huollon verkostojen varten. Nykyiselle jätevedenpumpuamolle on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon kortteli-alue.

Täydennysrakentamisen eteläisin kohta sijaitsee osoitteessa Landbontie 76. Kyseisellä tontilla rakennetaan kolme uutta erillispientaloa nykyisten tonttirajojen sisäpuolelle.

Alueen rakennusten etäisyys (rakennusraja) tulee sijaita vähintään 28 metriä uuden rakennettavan 400 kV:n voimalinjan keskipisteestä. Vastaava etäisyys nykyiselle paikalleen jäävästä eteläisestä 400 kV:n voimajohdon keskilinjasta on 60 metriä. Kaavaratkaisussa nämä etäisyydet täyttyvät.

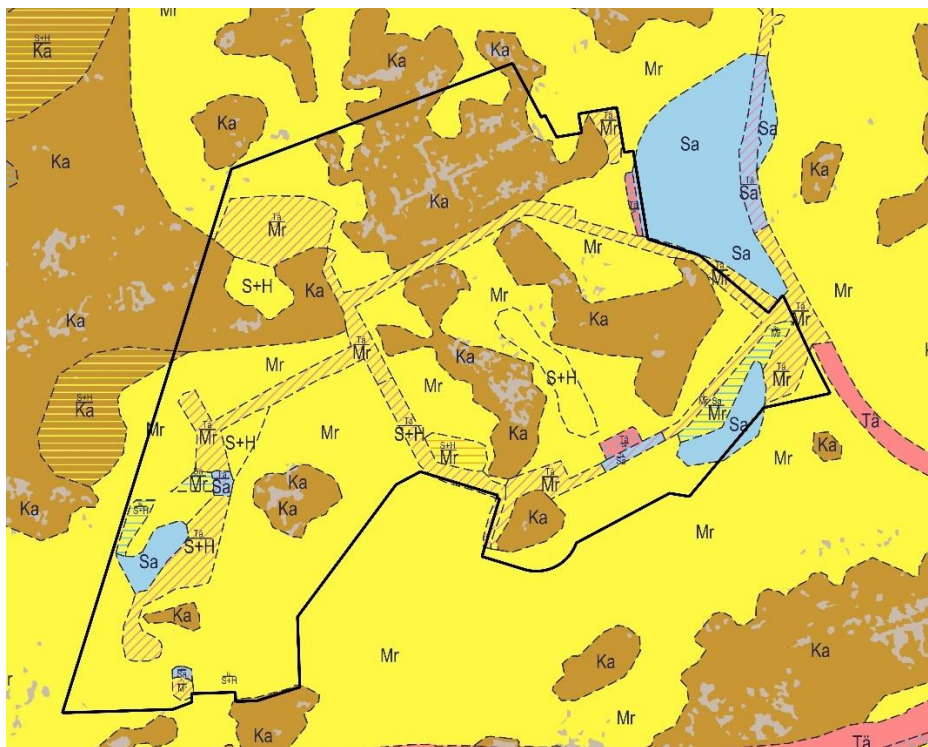
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee noin +57,0 – +18,0 välillä. Landbo on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Varsinainen rakennettu pientaloalue sijoittuu osittain laaksopainanteseen ja osittain selänteen lakialueelle.

Alueen maaperä on pääsääntöisesti kallioista moreenia lukuun ottamatta alueen itäreunaa, jossa maaperä on osaksi myös savea. Suurin osa alueesta kuuluu pohjasuhteiden perusteella normaalisti rakennettaviin alueisiin. Rakennettavuuden kannalta erityisen edullisia ovat loivapiirteiset kallioalueet, kun taas jyrkät kallioseinämät ovat vaikeita rakennuspaikkoja.

Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.



Kuva 7. Rakennusgeologinen maaperäkartta. Keltainen väri kuvaa moreenia, ruskea kalliota, sininen savea, raidoitettu keltainen moreenikerroksen päällä olevaa täytemaata ja raidoitettu punainen savikerroksen päällä olevaa täytemaata. Kaava-alueen rajaus on merkitty mustalla viivalla. Lähde: Helsingin kaupunki; Maankäyttö- ja kaupunkirakenne 2022, Kaupunkimittaus 2024.

Kaavaratkaisu

Maaperän ollessa moreenia pohjamaa on kantavaa ja maanvarainen perustaminen on mahdollista. Maaperän ollessa savea rakennukset perustetaan paaluille kantavan maapohjan varaan. Lopullinen perustamistapa määritellään myöhemmin tehtävien pohjatutkimusten avulla.

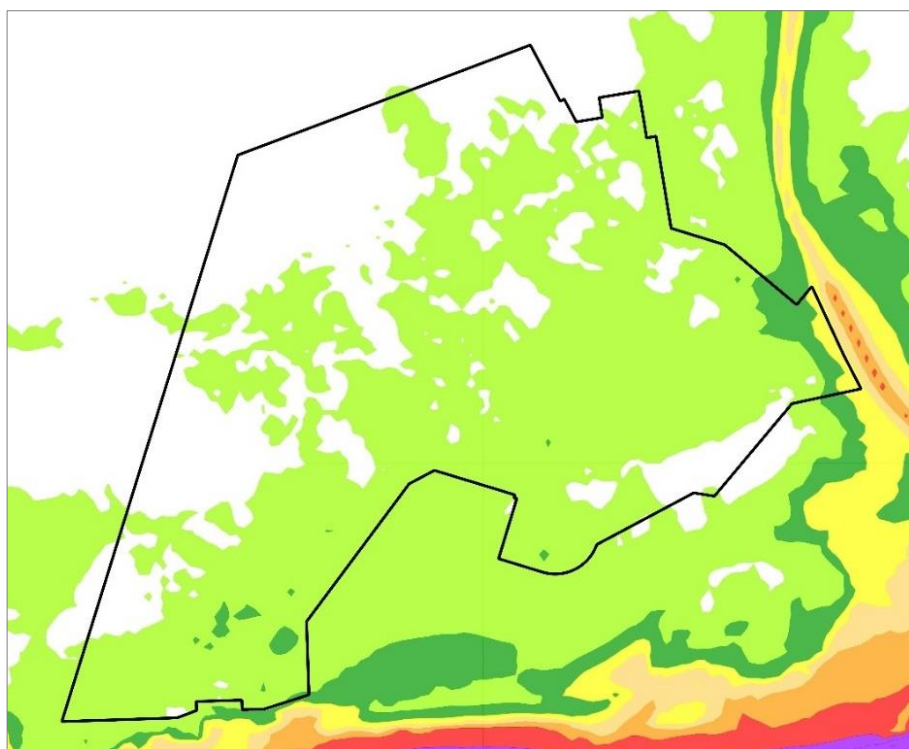
Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ympäröivän alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteisiin.

Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavan mukaisen maankäytön toteuttamista.

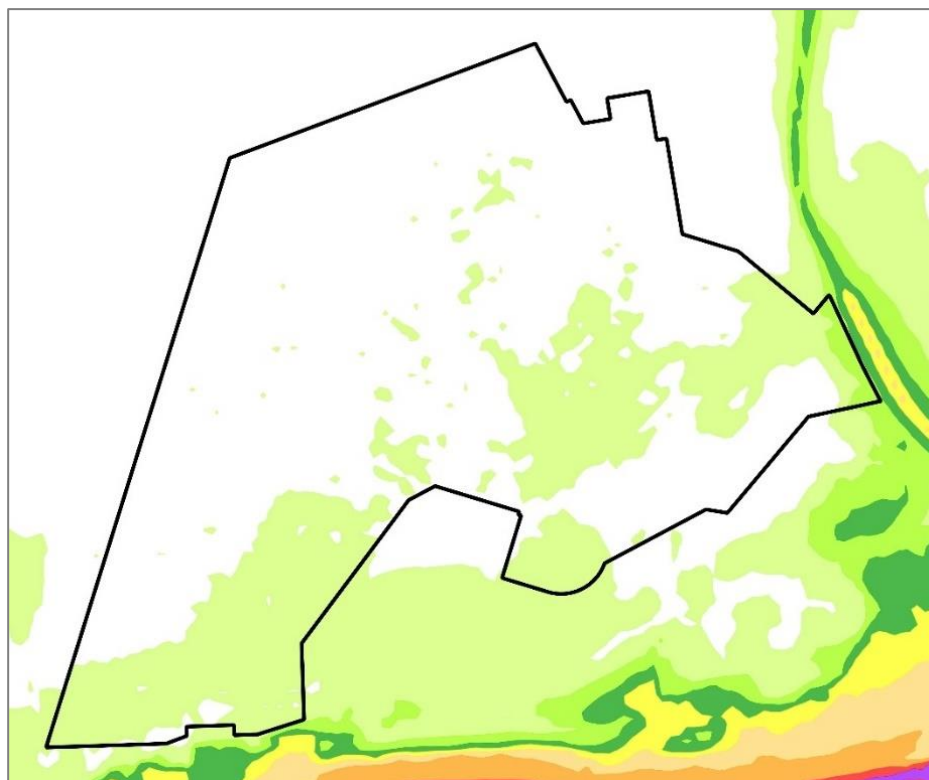
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Porvoonväylä, jonka liikenteen melu- ja ilmalaatuvaikutukset kaava-alueelle ovat kuitenkin vähäiset. Porvoonväylän ja kaava-alueen välissä on laaja ja meluntorjunnan näkökulmasta riittävän korkea kallioalue, jonka ansiosta suunnittelualue jää kokonaisuudessaan alle päiväajan LAeq 55 dB ohjearvon mukaisen melutason. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Knutersintien päiväajan LAeq 55 dB melualue ulottuu noin 50–60 metrin etäisyydelle tiestä.



Kuva 8. Tieliikennemelu päivällä. Kaava-alueella melutaso jää alle päiväajan LAeq 55 dB ohjearvon. Kaava-alueen rajaus on merkitty mustalla viivalla. Lähde: Helsingin kaupunki; Kansallinen meluselvitys 2022, Kaupunkimittaus 2022.



Kuva 9. Tieliikennemelu yöllä. Kaava-alueella melutaso jää alle LAeq 45 dB. Kaava-alueen raja on merkitty mustalla viivalla. Lähde: Helsingin kaupunki; Kansallinen meluselvitys 2022, Kaupunkimittaus 2022.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei ole tarvetta meluntorjuntaa koskeville määräyksille.

Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Ennen asemakaavan muutosehdotusta on valmisteltu suunnitteluperiaatteet, joiden aineistossa alueen nykytilannetta on kuvattu tätä kaavaselostusta tarkemmin.

Kaavaratkaisua on valmisteltu samanaikaisesti Östersundomin osayleiskaavan kanssa, ja alue lukeutuu osayleiskaavatyössä valmisteltujen selvitysten aluerajaukseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä

kustannuksia. Osalle katualueella sijaitsevista vieraspysäköinti-paikka-alueista istutetaan uusia suurikokoisiksi kasvavia katupuita sellaisiin paikkoihin, joista ne nykyisin puuttuvat. Samalla uusitaan puiden kasvualustoja. Nämä kustannukset täsmentyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Koska vesihuoltokapasiteetin parantamiseen liittyvät neuvottelut Sipoon Veden ja HSY:n välillä ovat kesken, ei tässä vaiheessa voida arvioida vesihuollosta aiheutuvia kustannuksia. Sipoon Vesi on todennut ehdotusvaiheen lausunnossaan, että lisärakentamisen ensimmäisen vaiheen vesihuolto on toteutettavissa paikallisin toimenpitein, joiden toteuttamisesta vastaa Sipoon Vesi.

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.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisu toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue voi täydentyä uusilla pientaloilla vaihteittain tonttien omistajien toiveiden mukaan. Kaavan toteutuminen on sidottu ajallisesti vesihuoltoverkoston kehittämiseen siten, että osa täydennysrakentamisesta on kaavamääräyksellä osoitettu mahdolliseksi vasta, kun koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu, Kaava ei rajoita ns. ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamista, joka on haluttu mahdollistaa niillä tonteilla, joiden omistajat ovat sitä toivoneet. Sipoon Vesi on todennut ehdotusvaiheen kaavalausunnossaan, että ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamisen vesihuolto on toteutettavissa paikallisin toimenpitein, joiden toteuttamisesta vastaa Sipoon Vesi. Lopuilla tonteilla kaavaratkaisu mahdollistaa käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämisen toisen asunnon rakentamiseen sitten, kun koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu. Ensimmäisen vaiheen n. 30 uuden pientalon rakentamisen myötä alueen asukasluku voi kasvaa n. 100 asukkaalla. Alueen laajuuteen nähden muutos on pieni, ja jää vaikutuksiltaan pienemmäksi kuin alueen asukasluvun lasku viimeisten 15 vuoden aikana.

Uusi rakentaminen ei muuta alueen luonnetta vehreänä väljästi rakennettuna pientaloalueena. Uudet rakennukset voivat sijoittua tonteilla vapaasti kuten aiemminkin. Kaupungin rakennusjärjestys ohjaa puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseen ja istuttamiseen tonteilla.

Rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisille tonteille. Paikoin tontit laajentuvat vähäisesti aiemmin puisto- ja lähivirkistysalueiksi kaa-

voitetun metsäalueen puolelle. Aiemmin toteutumattomat asu-
mista palvelevat yhteiskäyttötontit rakentuvat kaavamuutoksen
myötä pientalotontteina. Lisäksi Isonniityntielle rakentuu kaksi ko-
konaan uutta pientalotonttia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kortteleiden väliin ja ympärille jää luonnontilaisia metsä- ja kallio-
alueita yleisiksi virkistysalueiksi kuten aiemminkin. Kaava-alueella
maisemallisesti arvokkaat männyt on säilytettävä. Katukuvassa
maisemallisesti merkittävät vanhat männyt, jotka sijoittuvat täy-
dennysrakennustonttien rajoille, on merkitty säilytettäväksi kaa-
vassa. Kaupungin rakennusjärjestys ohjaa säilyttämään lisäksi al-
kuperäisiä maastonmuotoja ja kallioita.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisussa virkistysalueet säilyvät pääpiirteissään ennal-
laan.

Uudet täydennysrakennustontit kaventavat noin kymmenessä
kohdassa tonttien välisiä viheralueita. Karhunevantien mutkassa,
nykyisten kortteleiden 341 ja 342 välissä sijaitseva viheralue pois-
tuu kokonaan.

Ajoyhteys korttelien 59331 ja 59325 rakentamattomille tonteille
Riihikalliontieltä ja Isonniityntieltä toteutetaan lähivirkistysalueen
kautta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole varsinaisia vaikutuksia alueen liikennejär-
jestelmään. Osaltaan kaavan asukasluvun maltillinen kasvu pa-
rantaa edellytyksiä bussiliikenteen palvelutason säilymiseksi alu-
eella. Uusien jalkakäytävien rakentamiseen varaudutaan Isonni-
ityntien pohjoispuolella sekä Riihikalliontien länsipuolella.

Kaavaratkaisu edellyttää alueen vesihuoltokapasiteetin paranta-
mista. Kaavassa on vaiheistettu täydennysrakentamista niin, että
osa täydennysrakentamisesta voi toteutua vasta koko Östersun-
domin alueen vesihuollon kapasiteetin parantamisen jälkeen. Si-
poon Vesi on todennut ehdotusvaiheen kaavalausunnoissaan, että
ensimmäisen vaiheen rakentamisen vesihuolto voidaan toteuttaa
nykyisen vesihuollon varaan paikallisin toimenpitein, joskin ne hei-
kentävät aavistuksen ennestään rajoilla olevaa kapasiteettitilan-
netta. Kokonaisuutena tarkasteluna Landbon asemakaavamu-
utoksen aiheuttama lisävesitarve on kuitenkin koko Östersundomin
alueen kulutukseen verrattuna hyvin pientä. Lisäksi Sipoon vesi
on todennut ehdotusvaiheen lausunnoissaan, että tarvittavat toi-
menpiteet alueella toteuttaa Sipoon Vesi. Vesihuoltokapasiteetin

lisäämisen toimet voivat aiheuttaa viivästystä rakentamishankkeille.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään tai siihen sopeutumiseen. Rakentaminen lisää vähäisesti läpäisemättömien päällystettyjen pintojen määrää alueella. Helsingin rakennusjärjestys turvaa kaavan toteutumisen kuitenkin siten, että kasvillisuuden määrä tonteilla pysyy riittävänä. Lisäksi talousrakennuksiin tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keraimiä.

Kaavamääräyksen mukaisesti uudet asuinrakennukset toteutuvat energiatehokkuudeltaan 20 % parempina kuin voimassa olevissa säädöksissä edellytetään.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueen väkiluvun lasku taittuu maltilliseksi kasvuksi. Uusiin pientaloihin muuttaa todennäköisesti lapsiperheitä, minkä myötä Sakarinmäen kouluun ja päiväkotiin saadaan lisää käyttäjiä. Osalla niistä tonteista, joiden omistajat ovat toivoneet lisärakentamista, on toinen pientalo tarkoitus rakentaa siksi, että jo aikuiseksi kasvanut lapsi perheineen voi asua isovanhempien naapurissa.

Kaavaratkaisulla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, toimintamahdollisuuksiin, sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Uudet asukkaat edesauttaisivat päiväkotij- ja koulupalveluiden, joukkoliikenteen sekä kaupallisten palveluiden järjestämistä ja säilymistä toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla.

Toteutus

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Kaavan toteuttaminen on sidottu ajallisesti alueen vesihuoltoverkon kehittämiseen siten, että se mahdollistaa ensimmäisessä vaiheessa noin 30 uuden pientaloasunnon rakentamisen niillä tonteilla, joiden omistajat ovat sitä toivoneet. Sipoon Vesi on todennut ehdotusvaiheen lausunnossaan, että ensimmäisen vaiheen vesihuolto on toteutettavissa paikallisin toimenpitein, joista vastaa Sipoon Vesi. Lopuilla tonteilla kaavaratkaisu mahdollistaa käyttä-

mättömän rakennusoikeuden hyödyntämisen toisen asunnon rakentamiseen sitten, kun koko Östersundomin alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu.

Sitovan tonttijaon laatiminen

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako, joka voidaan tarvittaessa toteuttaa myös toisin. Asemakaavassa osoitettujen ohjeellisten kaavatonttien rakennuskelpoiseksi saattaminen edellyttää aina, että kohdealueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

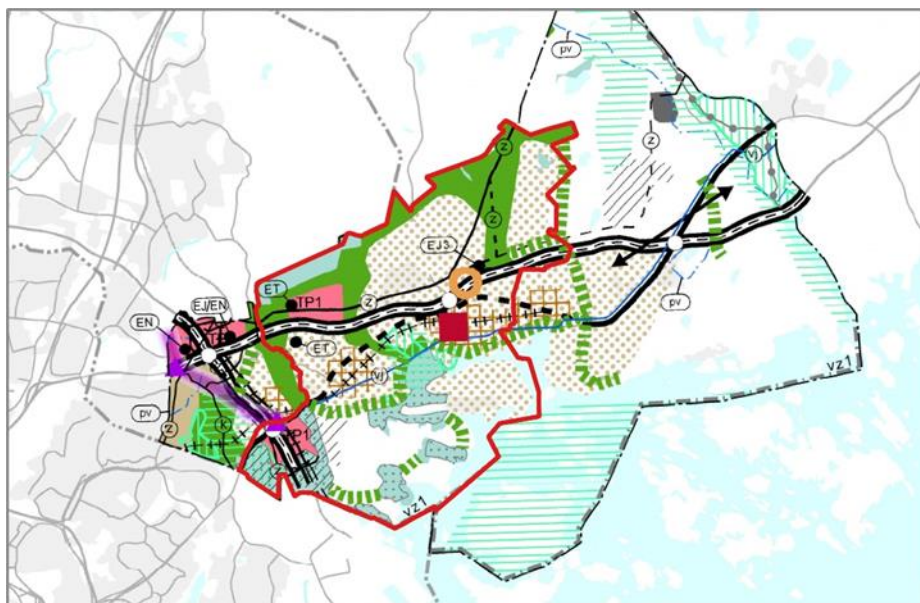
Maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen alueeseen. Alueen eteläosaa sivuaa voimajohtomerkintä.

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 maanomistuksesta 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 rai-
deliikenteeseen tukeutuvana alueena. Sen sijaan kaavaratkaisu
auttaa säilyttämään alueen elinvoimaa ennen raideliikenteen to-
teutukseen liittyvää suurta maankäytön muutosta vähentämällä
alueen väkiluvun laskua, ja siitä aiheutunutta palvelujen vähene-
mistä. Alueen säilyttäminen elinvoimaisena pienillä maankäytön
muutoksilla nykyisellä taajama-alueella mahdollistaa sen, että
suuret muutokset voivat odottaa sitä, että raideliikenteen toteutta-
misesta tehdään sitova päätös.

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan ohjaustarkkuus huomioiden
maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

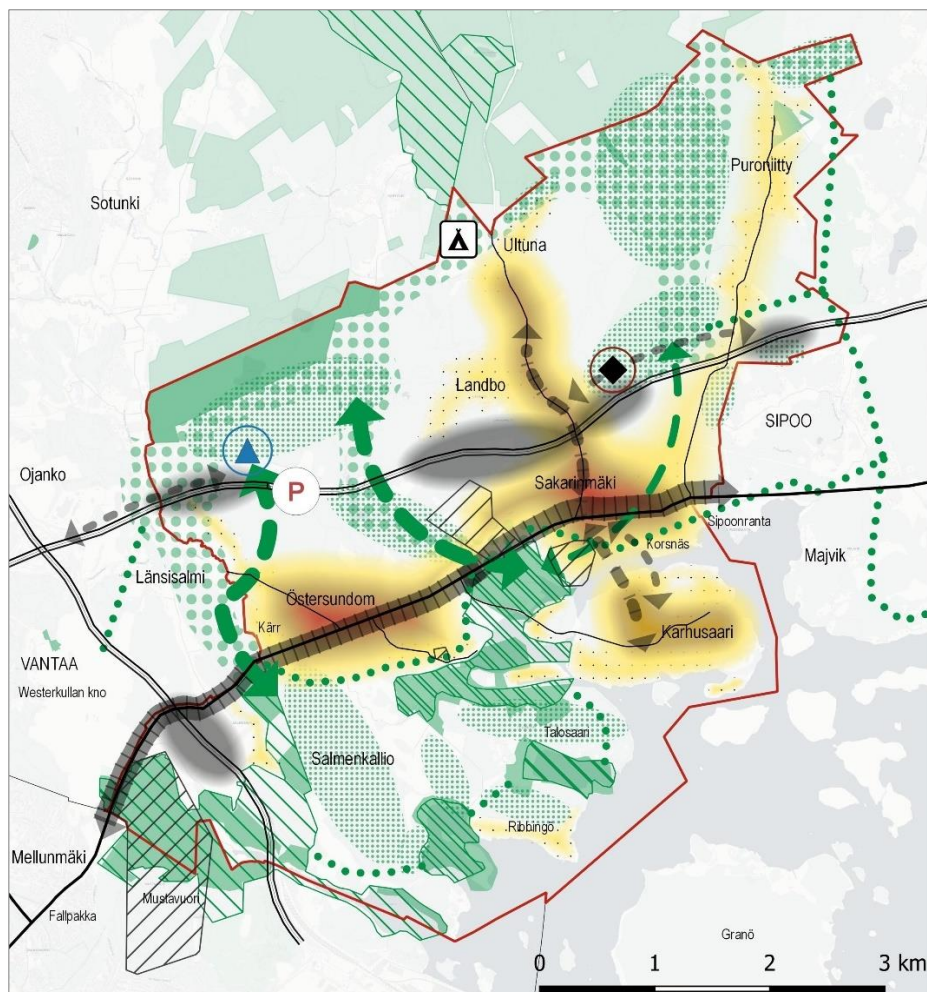


Kuva 10. Östersundomin maakuntakaava, jossa Landbon pientaloalue
on osa raideliikenteeseen tukeutuvaa taajamatoimintojen aluetta.
Lähde: Uudenmaan liitto.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomiin valmisteltiin Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteistä yleiskaavaa, jonka korkein hallinto-oikeus kumosi 10.5.2021. Helsinki on käynnistänyt Helsinkiin kuuluvan Östersundomin osan osayleiskaavoituksen 24.1.2022. Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 28.11.2023. Osayleiskaavaluonnoksen on tarkoitus valmistua vuonna 2024 ja osayleiskaavaehdotuksen 2025.

Osayleiskaavatyössä Landbon pientaloalue on tunnistettu vakiintuneeksi pientaloalueeksi, jolla alueen nykyisen luonteen mukainen täydennysrakentaminen on mahdollista.



Kuva 11. Ote Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatekartasta. Landbon pientaloalue on merkitty vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamisalueeksi. Lähde: Helsingin kaupunki / KYMP 2023.

Östersundomin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.9. – 31.10.2024. Osayleiskaavaluonnoksessa kaavamuuotosalue on osoitettu merkinnällä asuntoalue A-4, jonka selityksen mukaan aluetta kehitetään pientalovaltaisen asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen, lähipalvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta noin 70 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus voi vaihdella alueen ominaispiirteet ja olemassa oleva rakenne, sijainti ja saavutettavuus huomioiden. Olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentaminen on mahdollista ennen sitovaa raideliikenteen toteuttamis päätöstä.

Kaavaratkaisu on 30.9.–31.10.2024 nähtävillä olleen osayleiskaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaavat

Pääosassa suunnittelualuetta on voimassa Uudenmaan ympäristökeskuksen 29.8.1995 vahvistama rakennuskaavan muutos (kaava nro 753008). Lainvoimaiseksi kaava on tullut 1.1.1996.

Pienessä osassa suunnittelualuetta (korttelialue 59350 ja osa puistoaluetta) on voimassa rakennuskaavan muutos ja asemakaava osalle Itäsalmen kylää. Kaava on saanut lainvoiman 18.1.2001 (kaava nro 753012).

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 17.9.2013 asemakaavamuutoksella pientalotontin jakamisen kahdeksi tontiksi sekä yhden uuden asuinrakennuksen rakentamisen osoitteessa Landbontie 47 (kaava nro 12177). Lainvoimaiseksi kaava on tullut 1.11.2013.

Lainvoimaisten asemakaavojen mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta, asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta, katu-, puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä vähäiseltä osalta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 14.3.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet 28.11.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

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

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajien hakemuksista ja kaupungin aloitteesta.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.11.–20.12.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 2.12.2021 Uutta Östersundomia -verkkotilaisuuden yhteydessä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä 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 suunnitteluperiaatteissa huomioitiin uusien puistomuuntamoiden tilantarve sekä se, että täydennysrakentamisella mahdollistetaan enimmillään 300 uutta asukasta. Voimajohtojen tilantarpeet on huomioitu siten, ettei suunnittelu ulotu alueelle, joka on nykyisten voimajohtojen käytössä tai soveltuisi uuden voimajohdon linjaukseksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat Landbon pientaloalueen täydennysrakentamisen periaatteet -raportin suunnitteluaineistoa vuodelta 2014, yleisiä alueita, liikennettä, suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, asukastilaisuutta ja tiedonsaantia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viheralueiden laajamittaisia käyttötarkoituksen muutoksia ei asemakaavan muutoksessa ehdoteta. Täydennysrakentamista esitetään pääasiassa nykyisille rakennetuille ja rakentamattomille tonteille.

Kirjallisia mielipiteitä saapui OAS-vaiheessa 27 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston nähtävilläolo

Suunnitteluperiaatteiden luonnos ja siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet nähtävillä karttapalvelussa kartta.hel.fi/suunnitelmat 16.5.–6.6.2022. Nähtävilläolosta on ilmoitettu www.hel.fi/suunnitelmat -verkkosivulla sekä Helsingin Uutiset -lehdessä.

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistoa esiteltiin Uutta Östersundomia-verkkotilaisuuden yhteydessä 23.5.2022.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta ja valmisteluaineistosta koskivat alueen luontoselvityksiä, viheryhteyksiä, luontoarvoja, viheralueiden täydennysrakentamista, kapeita puistokais-taleita, puustoa, avokallioita, mahdollisia kartoittamattomia mui-naisrantakivikkoja ja siirtolohkareita, eläimiä ja lintuja, alueen nykytilaa ja tarvetta asemakaavan muutokselle, väestönkehitystä, palveluita, ihmisten oikeuksia, asuinympäristöä, lasten leikki-paikkaa, AH-33-tonttien käyttötarkoituksen muutoksia, täydennysrakentamisen painottamista tietyille alueelle, alueelle ehdotettuja

rivi- ja paritaloja, lähelle rakentamista, yksityiskohtaisempaa tonttien ja uudisrakennusten sekä viheralueiden suunnittelua, yksityisyyttä, rikollisuutta, rakentamisaikaista haittaa, vesihuoltoa, vieraspysäköintialueita, liikennettä, hiihtolatuja sekä yhdysreittiä Siipoonkorven 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.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on tarkasteltu viherreittien, lasten leikkipaikan sijainnin ja alueelle ehdotettujen rivitaloasuntojen osalta. Jatkosuunnittelussa poistettiin pohjoiseteläsuuntainen virkistysreitti sekä sen varteen sijoittuva leikkipaikka suunnitteluperiaatteiden tavoitteista. Leikkipaikka säilyy kaavamuutoksessa sen nykyisellä paikallaan. Pientaloalueelle ehdotettujen rivitalojen tilalle on esitetty erillispientalo ja paritaloasumista. Rivitaloasumista tutkitaan Palomäentien rakentamattomille tonteille erillisessä kaavamuutoksessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 31 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja päivitetyn OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.10.–11.11.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan sekä suunnitteilla olevan uuden voimajohdon tilantarpeeseen sekä vesihuollon kapasiteetin riittävyyteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu siten, että voimajohtojen ja maankäytön yhteensovittamista on jatkettu kaavamuutoksen valmistelussa.

Kaavan toteuttaminen on vaiheistettu vesihuoltokapasiteetin parantamisen mukaan. Alueen suunnittelussa huomioidaan, että vesihuoltovastuusta sopiminen HSY:n ja Sipoon Veden välillä on kesken.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rivitaloasumista, viherreittiä, leikkipaikkaa ja vieraspysäköintiä sekä Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamisen sijaintia ja määrää tarkastellaan uudelleen asukkailta saadun palautteen pohjalta. Jatkosuunnittelussa Palomäentien alue on rajattu kaavamuuotosalueen ulkopuolelle.

Kirjallisia mielipiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yhteensä 7 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kokoukset maanomistajien kanssa

Vuoden 2023 alkupuolella on jokaisen täydennysrakentamisesta kiinnostuneen maanomistajan kanssa pidetty Teams-kokous. Kokouksessa on kuunneltu maanomistajien toiveita ja esitelty kaupungin jatkotoimet hankkeessa.

Täydennysrakentamisesta kiinnostuneille maanomistajille on toimitettu asemakaavakartan ja havainnekuvan luonnokset maaliskuussa 2024. Lisäksi täydennysrakentamisesta kiinnostuneille maanomistajille on järjestetty yhteinen Teams-kokous, jossa kaavaehdotuksen luonnos on esitelty. Kokouksesta on laadittu kirjallinen yhteenveto esiin nousseista kysymyksistä ja vastauksista, jotka on jaettu kokoukseen osallistujille.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 14.3.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 31 päivän ajan.

Sipoon Vesi Oy:n kanssa järjestettiin yhteistyötapaaminen kaavan nähtävilläoloaikana 18.6.2024.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kahteen rakentamattomaan 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.

Viranomaisten lausunnot

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

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 tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Tontin 59331/9 tonttiliittymää on siirretty pohjoisemmaksi tontin 59331/8 maanomistajan esittämän toiveen johdosta. Ohjeellisen tonttiliittymän sijainti on esitetty kaavamerkinnällä *t*, ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu, sijainti ohjeellinen”.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Tontin 59331/9 lähivirkistysalueeseen rajautuvaa tonttirajaviivan sijaintia on muutettu
 - Kortteliin 59325 on merkitty tonttijako, sekä autokatoksen/autosuojan sijainti.
 - Kortteleiden 59325 ja 59323 väliselle lähivirkistysalueen osalle merkitty kaavamerkintä ajo on korvattu kaavamerkinnällä *t*, ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu, sijainti ohjeellinen”.
 - Kaava-alueen luoteisosassa lähivirkistysalueella sijaitsevan olemassa olevan polun alkuosaa on siirretty. Siirretty osuus polusta on merkitty kaavakartalle ohjeellisella merkinnällä *t*, ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu, sijainti ohjeellinen”. Polun osuus, jossa sijainti säilyy ennallaan, on merkitty kaavamerkinnällä *ut*, ”Ohjeellinen ulkoilupolku. Toteutuksessa tulee noudattaa maaston korkeusasemaa ja välttää puiden kaatamista. Toimenpiteitä, joista on haittaa luonnolle tai maisemalle tulee välttää”
 - Tonttien 59341/11 ja 59341/12 välistä tonttijakoviivan sijaintia on tarkennettu
 - Tontin 59332/6 maanomistaja on ilmoittanut, ettei osallistu kaavamutokseen. Tontin 59332/6 kaavamerkinnät on muutettu tilannetta vastaavaksi
 - Landbonniityllä sijaitsevien maanalaisten johtokujien sijainnit on tarkennettu verkostokartan mukaisiksi.
-

Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia tonttirajoihin liittyen.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Kaavaselostusta on päivitetty:
 - *vesihuollon* osalta Sipoon Veden lausunnon johdosta
 - *voimajohtojen* osalta Fingrid Oy:n lausunnon johdosta
 - kaavamuutokseen osallistuvien *tonttien pinta-alan ja rakennusoikeuden* osalta
 - *yleiskaavatilanteen* osalta
- Kaavaselostuksesta on korjattu kirjoitusvirheitä
- Kaavaselostuksen liitettä *havainnekuva* on päivitetty kaavakartalle tehtyjen muutosten mukaisesti. *Havainnekuvaa* on tarkennettu puuston osalta
- Kaavaselostuksen liitettä *seurantalomake* on päivitetty AO-tonttien kerrosalan ja pinta-alan osalta sekä lähivirkistysalueen pinta-alan osalta
- Kaavakartan nimiö on päivitetty ja korttelinumeroitua koskeva virhe kaavan sisällöstä on korjattu.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 19.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 hyväksymistä.

Helsingissä x.x.20xx

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	19.9.2024
Kaavan nimi	Landbon pientaloalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112881
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,4454	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	49,4454

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	49,4454	100,00	76760	0,16	0,0000	2364
A yhteensä	28,5861	57,8	72101	0,25	0,5427	1848
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5529	3,1	4659	0,30	0,0000	516
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,8019	23,9			-0,5427	
R yhteensä						
L yhteensä	7,4989	15,2			0,0000	
E yhteensä	0,0056	0,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	49,4454	100,00	76760	0,16	0,0000	2364
A yhteensä	28,5861	57,8	72101	0,25	0,5427	1848
AH	0,0323	0,1	100	0,31	-0,2296	-700
AO	28,5538	99,9	72001	0,25	0,7723	2548
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5529	3,1	4659	0,30	0,0000	516
Y	1,5529	100,0	4659	0,30	0,0000	516
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,8019	23,9			-0,5427	
VL	9,6724	82,0			4,2796	
VP	2,1295	18,0			-4,8223	
R yhteensä						
L yhteensä	7,4989	15,2			0,0000	
Kadut	7,4989	100,0			0,0000	
E yhteensä	0,0056	0,0			0,0000	
ET	0,0056	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Landbon suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 5.10.2022

Diaarinumero HEL 2021-012712
Hankenumero 4604_4
Oas 1563-01/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos laaditaan, miten suunnittelu etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 11.11.2021 päivätyn suunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelualueen rajauksen, suunnittelijoiden sekä kaavan etenemisen osalta. Palomäentie 5 ja 7 asuintit sekä Landbontien varrella sijaitsevan pallokentän alue on otettu mukaan suunnittelualueeseen. Maisemasuunnittelusta ja teknillis-taloudellisesta suunnittelusta vastanneet henkilöt ovat vaihtuneet. Alkuperäiseen OAS:an nähden myös kaavan eteneminen muuttuu. Tehdyt muutokset on kirjoitettu punaisella.



Kuva 1. Ilmakuva. Suunnitelman aluerajaus on muuttunut. Uusi suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Tiivistelmä

Landbon pientaloalueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos. Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet ja osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita sekä linjaavat mahdollisia käyttötarkoitumusmuutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin kootaan lisäksi periaatteellisia suunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat niiden jälkeen laadittavaa asemakaavan muutosta.

Suunnittelun etenemistä voi seurata karttapalvelusta verkko-osoitteessa <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>, johon myös OAS tarvittaessa päivitetään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisun) tavoitteena on mahdollistaa alueen nykyisen käyttämättömän rakennusoikeuden joustavampaa hyödyntämistä ja täydennysrakentamista alueen nykyisillä tonteilla sekä mahdollisesti tonttien väleihin rajautuvilla viheralueen osilla. Täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan maanomistajien tarpeisiin, pientaloasuntojen kysyntään sekä luomaan edellytykset taloudellisesti kestäväälle kaupunkirakenteelle. Tavoitteena on saada myös lisää käyttäjiä alueen päiväkotij- ja koulupalveluille. Näistä palveluista on alueella ylitarjontaa, koska Östersundomin asukasluku on taantunut viime vuosikymmenen aikana. Väestökehityksen kääntäminen on tarpeellista myös alueen bussiliikenteen pysyvyyden turvaamiseksi. Landbon nykyisen vesihuollon kapasiteetti riittää alustavien tarkastelujen perusteella noin 300 uudelle asukkaalle.

Suunnitteluperiaatteet voivat linjata esimerkiksi rakentamisen tehokkuutta, rakentamistapaa tai asuntojen määrää tonteilla. Lisäksi voidaan tarkastella, miten täydennysrakentaminen mahdollistetaan. Tonttien käyttötarkoituksia voidaan tutkia ja tarvittaessa esittää niihin muutoksia. Myös virkistykseen liittyvien toimintojen kehittämistä voidaan tarkastella.

Tontin omistajalla on oikeus päättää, hakeeko mahdollista suunnitteluperiaatteiden mukaista lisärakentamista omistamalleen tontille. Suunnitteluperiaatteet eivät siten pakota rakentamiseen. Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeusvaikutteisia asemakaavan tavoin, eikä niillä ole vaikutusta voimassaolevan asemakaavan määrittelemään rakennusoikeuteen tai kiinteistöveroon. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta tullaan mahdollisesti nostamaan vain niillä tonteilla, joiden omistajat sitä erikseen pyytävät.

Suunnitteluperiaatteista päättää kaupunkiympäristölautakunta, minkä jälkeen laaditaan asemakaavan muutos. Suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutoksen laadinnan aikana suunnittelualueelle ei myönnetä poikkeamispäätöksiä asuntojen lukumäärään tai rakennusoikeuden nostoon liittyen.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa vaan suunnittelua ohjaa Östersundomin alueen maakuntakaava. Helsingin Östersundomin alueella on käynnistetty osayleiskaavan valmistelu keväällä 2022. Landbon suunnitteluperiaatteissa tai asemakaavan muutoksessa ei tehdä sellaisia muutoksia alueen maankäyttöön, jotka rajoittaisivat yleiskaavoituksen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen laajennus

Puistoalueella (VP) sijaitseva hiekkakenttä, miniareena sekä ulkokuntoilupaikka

Landbontien varrella sijaitsee valaistu hiekkakenttä, miniareena sekä ulkokuntoilupaikka. Miniareenalla on mahdollisuus pelata kori- ja lentopalloa, jalkapalloa sekä salibandyä. Talvella hiekkakenttä jäädytetään luistelua varten. Alue sijaitsee voimassa olevan kaavan mukaan puistoalueella (VP).

Karhunevantiellä sijaitsevaa nykyistä lasten leikkipaikkaa ehdotetaan siirrettäväksi hiekkakentän läheisyyteen. Leikkipaikan tarkempaa sijaintia hiekkakentän läheisyydessä tutkitaan suunnittelun edetessä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP) osoitteessa Palomäentie 5 ja 7

Palomäentien alueen asemakaavan on hyväksynyt Helsingin kaupunginvaltuusto v. 2000. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Palomäentien alue sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP).

Palomäentie 5 ja 7 rakentumattomat asuintontit ovat molemmat kooltaan noin 6000 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin neljälle asuintontille saa rakentaa yhteensä 23 asuntoa. Näistä kahdelle tontille on rakennettu yhteensä 15 asuntoa. Käytämätöntä rakennusoikeutta on yli 3000 k- m² jäljellä. Tonttitehokkuus on voimassa olevassa kaavassa 0,25.

Alue on vesihuollon piirissä. Rakentumattomien tonttien alueella ei ole luontotietojärjestelmään merkittyjä kohteita. Tonteilla kasvaa pääosin hyvin tiheästi pienikokoista lehtipuustoa. Tontin länsikulman kautta kulkee Sipoon Veden paineviemäri ja vesijohto, jotka tulee säilyttää lainvoimaisen kaavan johtorasitteen mukaisesti.

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistossa (nähtävillä 16.5. – 6.6.2022) esitettyjen rivitalojen katsotaan soveltuvan paremmin Palomäentien alueelle. Jatkosuunnittelussa tutkitaan vaihtoehtoa, jossa uusi rivitaloasuminen sijoitettaisiin kokonaisuudessaan Pa-

lomäentie 5 ja 7 rakentumattomille tonteille. Palomäentien ympäristön nykyinen rakennuskanta koostuu 2000-luvun alkupuolella rakennetuista pari- ja rivitaloista.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Landbontien eteläpuolella sijaitsevaan yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), jolla päiväkotirakennus sijaitsee, ei ole tiedossa muutostarpeita.

Puistoalue (VP) Landbontien eteläpuolella

Landbontien eteläpuolella olevalle puistoalueelle (VP), joka sijaitsee urheilukentän ja päiväkodin välissä, ei ole tiedossa muutostarpeita.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue (ET)

Landbontien eteläpuolella sijaitsevalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialueelle (ET), jolla jäteveden pumppaamo sijaitsee, ei ole tiedossa muutostarpeita.

Osallistuminen ja aineistot

Päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja muuhun valmisteluaineistoon voi tutustua 24.10.–11.11.2022 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet **päivitetystä** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.11.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijoille. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet ja kannanotot päivitetystä OAS-aineistosta on saatu, suunnittelu etenee. Tämän jälkeen laaditaan päivitetty luonnos suunnitteluperiaatteista, joita on tarkennettu sekä 16.5.-6.6.2022 nähtävillä olleesta suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistosta saadun palautteen pohjalta, että 24.10.–11.11.2022 nähtävillä olevasta päivitetystä OAS-aineistosta saadun palautteen pohjalta.

Suunnitteluperiaatteet viedään päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan alkuvuodesta 2023. Suunnittelun etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu tarkemmin viimeisellä sivulla.

Täydennysrakentamisesta kiinnostuneiden tontinomistajien kanssa pidetään teams-suunnittelukokouksia ennen varsinaisen asemakaavoitustyön käynnistymistä arviolta vuoden 2023 alku-puolella.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Landbon omakotiyhdistys
 - Östersundom-seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Keravan Energia Oy
 - Fingrid Oy
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Sipoon kunta
 - Sipoon Vesi
 - Metsähallitus
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Invalidiliitto ry
 - Kynnys ry
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinoloihin ja -ympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointia suorittavat valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja lähivirkistysalueet sekä pääosan puistoalueista. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa.

Hanke on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista sekä kaupungin aloitteesta. Jos yksityisen tontin maan arvo nousee kaavaratkaisun myötä merkittävästi, kaupunki valmistelee mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan / tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Landbon pientaloalueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1990–2000-lukujen vaihteessa rakennetuista erillispientaloista. Alueen rakennetta leimaavat neliön muotoiset korttelialueet, joiden keskellä sijaitsee kääntöpaikka, vieraspysäköinti sekä korttelikohtaiset postilaatit ja ajo tonteille. Yleisilmeeltään Landbon pientaloalue on vihreä ja moni-ilmeinen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52 hehtaaria. Joulukuussa 2020 alueella oli noin 670 asukasta.

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Pääosassa suunnittelualueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, jonka Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt vuonna 1995. Asemakaavassa korttelialueet on merkitty pääosin erillispientalontonteiksi (AO-33), jotka ovat kooltaan noin 1 000–2 000 m². Erillispientalojen rakennuspaikkoja suunnittelualueella on 214 kpl. Alueella on myös yhdeksän asumista palvelevaa huoltorakennusten korttelialuetta (AH-33) sekä yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y). Karhunevantiellä sijaitseva AH-33-korttelialue on rakennettu lasten leikkipaikaksi. Muut AH-33 -korttelit ovat rakentamattomia. Landbontien eteläpuolella sijaitseva Y-korttelialue on rakentamaton. Kyseiselle Y-korttelialueelle on keväällä 2022 jätetty rakennuslupahakemus koskien hoivakodin rakentamista.

Suunnittelualue rajautuu pääasiassa puistoalueisiin (VP) ja lähivirkistysalueisiin (VL). Erillispientalojen tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuutena $e_t=0.25$ ja kerrosluku on 1½. Rakennuspaikalle saa myös sijoittaa työ- ja toimistotiloja yhteensä enintään ¼ rakennusoikeudesta. Lisäksi tontille saa rakentaa erillisiä autotalli- ja talousrakennuksia

yhteispinta-alaltaan 100 m² sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Erilispientalotonteille on rakennettava kaksi autopaikkaa. Asemakaava ei ole kaikilta osin toteutunut, sillä sallitusta rakennusoikeudesta on käytetty vain n. 60 %. Yksi alkuperäisen asemakaavan mukaisista pientalotonteista on jaettu kahdeksi tontiksi kaavamuuksella vuonna 2013.

Suunnittelualue rajautuu etelässä asemakaavoitettuun alueeseen. Muutoin ympäröivää aluetta ei ole asemakaavoitettu.

Suunnittelualueen lounaisosaan on merkitty lisättävä viheryhteys Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA:ssa. Lisäksi suunnittelualueen luoteisosassa on muinaisrantakivikko sekä kaksi siirtolohkareta. Rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita ei suunnittelualueella ole.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Landbon päiväkoti. Päiväkotitoiminta on lakannut vähäisen lapsiluvun vuoksi elokuussa 2021. Päiväkotitoiminta jatkuu Sakarinmäen koulun yhteydessä noin 2 km päässä Landbon pientaloalueesta. Sakarinmäen koulussa on peruskoulun vuosiluokat 1–9. Samassa monitoimirakennuksessa toimii myös ruotsinkielinen Östersundom skolan sekä Sakarinmäen lastenkirjasto, koululaisten aamu- ja iltapäivätoiminta sekä liikunta- ja vapaa-ajantoiminta.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomiin valmisteltiin kuntien yhteistä yleiskaavaa, jonka korkein hallinto-oikeus kumosi 10.5.2021. Helsingin kaupunki on käynnistänyt Östersundomin osayleiskaavan laatimisen keväällä 2022.

Östersundomin alueelle on laadittu maakuntakaava, joka hyväksyttiin 12.6.2018 ja määrättiin voimaan ennen lainvoiman saamista vuonna 2019. Maakuntakaava sai lainvoiman 10.5.2021. Maakuntakaavassa Landbo kuuluu raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen alueeseen. Maakuntakaava mahdollistaa Östersundomin kokonaisuuden suunnittelemisen merkittäväksi pääkaupunkiseudun laajennusalueeksi kymmenilletuhansille uusille asukkaille.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Landbon täydennysrakentamisen tarkastelu (Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelu 2021)
 - Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2016)
 - Landbon täydennysrakentamisen periaatteet –raportti (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014)
 - Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingin vuoden 2009 liitosalueella (Helsingin kaupunki, Ympäristökeskus 2011)
-

- **Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä.**

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37308,
tuukka.linnas(a)hel.fi

Pia Viitanen, suunnittelija, p. (09) 310 37090,
pia.viitanen(a)hel.fi

Liikenne

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37137,
johanna.iivonen(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Niina Tuokko, projektipäällikkö, p. (09) 310 76784
niina.tuokko(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anna-Maaria Särkkä, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 42161
anna-maaria.sarkka(a)hel.fi

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 38419,
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 5.10.2022

Tuukka Linnas
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajien hakemusten johdosta sekä kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS oli nähtävillä 29.11–20.12.2021, asukastilaisuus pidettiin 2.12.2021 verkossa Uutta Östersundomia – tilaisuuden yhteydessä
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehden itäpainoksessa
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Suunnitteluperiaatteet

- suunnitteluperiaatteet oli nähtävillä 16.5. – 6.6.2022, asukastilaisuus pidettiin 23.5.2022 verkossa Uutta Östersundomia – tilaisuuden yhteydessä
- nähtävilläolosta ilmoitettiin Helsingin Uutiset -lehdessä sekä verkkosivuilla: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/>
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutus-raportissa, joka löytyy karttapalvelusta: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>



Päivitetty OAS

- päivitetty OAS nähtävillä 24.10. – 11.11.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehden itäpainoksessa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Suunnitteluperiaatteet, päivitetty

- päivitetty suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2023
- valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>

Asemakaavan muutosehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville arviolta **syksyllä 2023**. Maanomistajille lähetetään lisäksi erillinen kirje. Maanomistajien tulee ilmoittaa kiinnostus täydennysrakentamiseen omistamillaan tonteilla viimeistään tässä vaiheessa.
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla: <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta **alkuvuodesta 2024**
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta
Suunnittelualue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Östersundom-tiimi



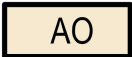


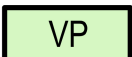
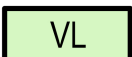








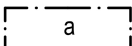
59. ULTUNA

55. ÖSTERSUNDOM

Ilmakuva
Suunnittelualue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Östersundom-tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Puisto
	Lähivirkistysalue
	Yhdyskuntateknisen huollon rakennusten alue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kahden korttelin välinen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellisen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
59	Kaupunginosan numero.
ULT	Kaupunginosan nimi.
59317	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
LANDBONTIE	Kadun nimi.
LANDBONNII	Muun yleisen alueen nimi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
+37.0	Kadun likimääräinen korkeusasema.
	Autokatoksen/autosuojan rakennusala.
AO-1	Ennen kuin vesihuoltokapasiteettia on parannettu koko Östersundomin osalta, saa tontille rakentaa vain yhden asunnon. Tämän jälkeen saa tontilla asuntojen määrä olla enintään 1 asunto kutakin tontin täyttä 500 m ² kohti. Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa asemakaavaan merkitylle tontille rakentaa erillisiä autosuoja- ja talousrakennuksia enintään 100 m ² .

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AO-korttelialueilla:

Rakennuspaikalle saa sijoittaa työ- ja toimistotiloja yhteensä enintään 1/4 rakennusoikeudesta.

Rakennusten vähimmäisetäisyys on toisen asuintontin rajoista 4 metriä ja katu-, puisto- tai lähivirkistysalueen rajoista 2 metriä ellei kaavakartan merkinnöistä muuta johdu. Naapurin suostumuksella saa kuitenkin rakentaa näitä etäisyyksiä lähemmäksi tontin rajaa. Mikäli autosuoja sijaitsee 5 metriä lähempänä tontin kadun puoleista rajaa, ei ajoa siihen saa järjestää kadun puoleiselta sivulta.

AH-korttelialueella:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista ja asuntoaluetta palvelevia askartelu-, kerho-, kokoontumis-, pesula-, sauna- ja varastorakennuksia.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaikilla korttelialueilla:

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

PIHAT JA ULKOALUEET

Kaikilla korttelialueilla:

Maisemallisesti arvokkaat männyt on säilytettävä.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Kaikilla korttelialueilla:

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukselle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi asemakaavaviranomaisella.

AO-kortteleissa autopaikat ja vieraspysäköinti voidaan naapurin suostumuksella sijoittaa naapuritontille.

Autopaikkojen määrät ovat:

AO-korttelialueen tonteilla:

Vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten

Yhtiömuotoiset pientalot. Vähintään suurempi luvuista: 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto, ja lisäksi 1 ap / 1000 k-m² vieraspysäköintiin

Päiväkoti 1 ap / 250 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

Erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi asemakaavaviranomaisella.

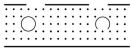
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AO-2 Tontilla saa asuntojen määrä olla enintään 1 asunto kutakin tontin täyttä 500 m² kohti. Asemavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asemakaavaan merkitylle tontille rakentaa erillisiä autosuoja- ja talousrakennuksia enintään 100 m².

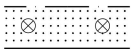
AO-3 Tontilla saa asuntojen määrä olla enintään 1 asunto kutakin tontin täyttä 500 m² kohti. Kullekin tontille saa kuitenkin rakentaa vähintään yhden asunnon. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asemakaavaan merkitylle tontille rakentaa erillisiä autosuoja- ja talousrakennuksia enintään 50 m².



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



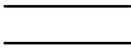
Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



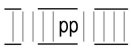
Luonnonmukaisena säilytettävä tai uudelleen istutettava alueen osa, jolla puusto tulee säilyttää tai tarvittaessa uudistaa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä mäntyihin.



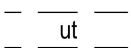
Säilytettävä puu.



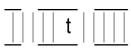
Katu



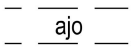
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



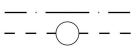
Ohjeellinen ulkoilupolku. Toteutuksessa tulee noudattaa maaston korkeusasemaa ja välttää puiden kaatamista. Toimenpiteitä, joista on haittaa luonnolle tai maisemalle tulee välttää.



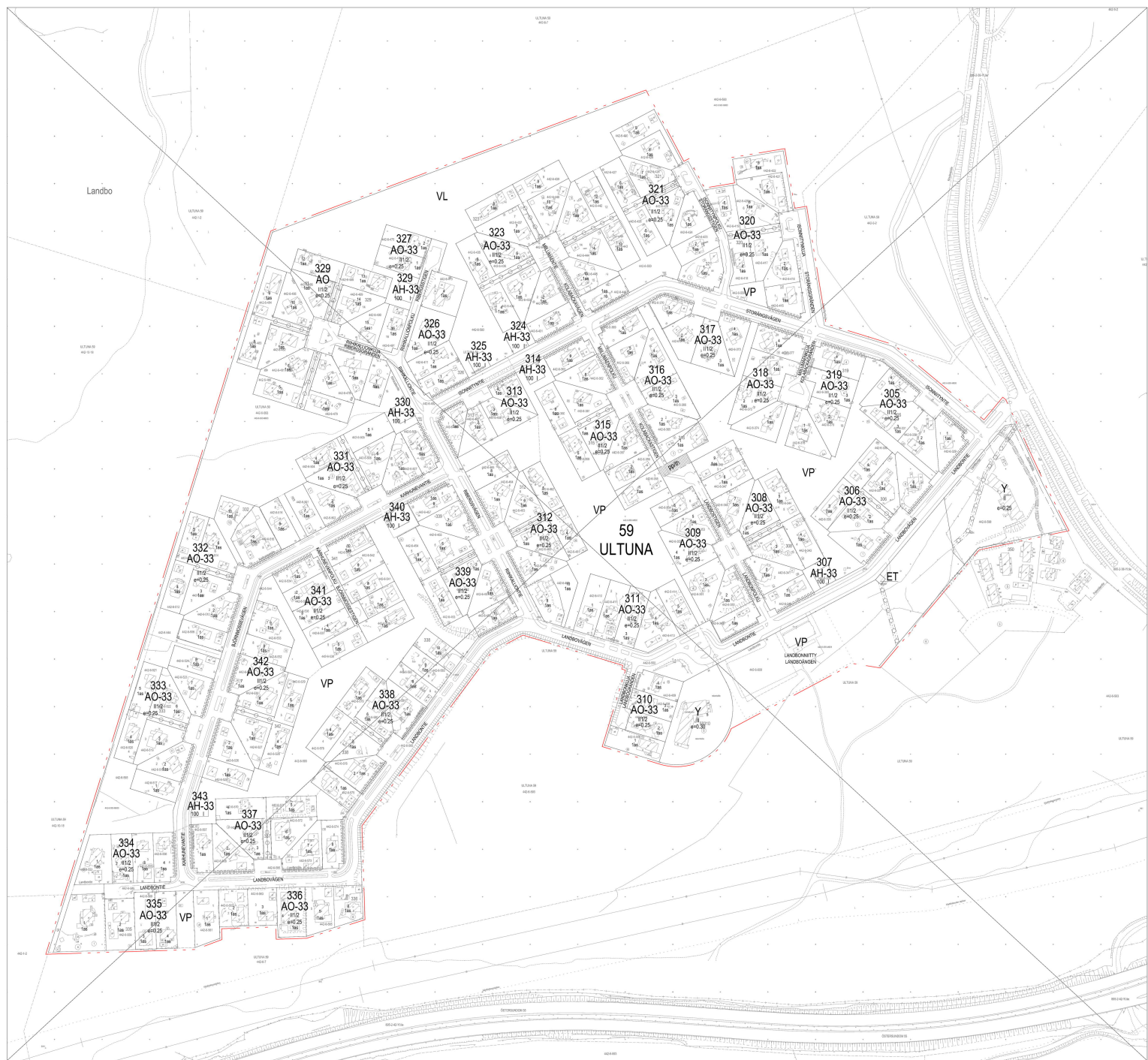
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.



Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

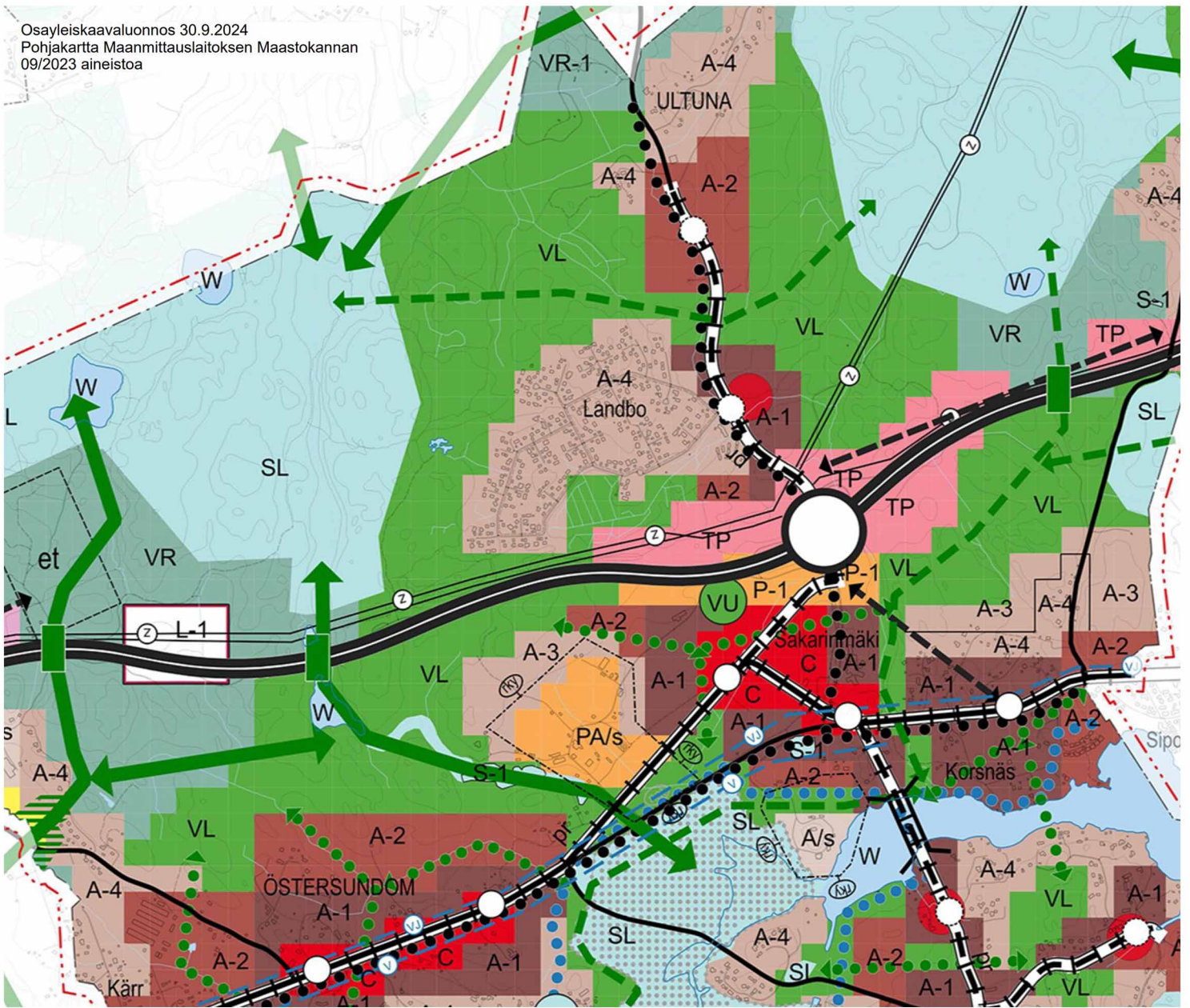


Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12881 voimaantullessaan kumooa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12881 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.





C

KESKUSTA-ALUE

Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoituneena ympäristöään tehokkaampana asumisen, kaupan, muiden toimintojen, kaupallisten ja julkisten palvelujen sekä virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena. Alueen toteuttaminen edellyttää raideliikenteen sitovaa toteuttamis päätöstä.

A-1

ASUNTOALUE

Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta noin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 0,8. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään kerrostalojen ja/tai tiiviisti rakennettujen kaupunkipientalojen monipuolisena asuinalueena, joka tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Alueen toteuttaminen edellyttää raideliikenteen sitovaa toteuttamis päätöstä.

A-2

ASUNTOALUE

Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta noin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-0,8. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään tiiviisti rakennettujen pientalojen ja/tai alueen luonteeseen sopivien kerrostalojen monipuolisena asuinalueena, joka tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Alueen toteuttaminen edellyttää raideliikenteen sitovaa toteuttamis päätöstä.

A-3

ASUNTOALUE

Aluetta kehitetään pientalovaltaisen asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen, lähipalvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta noin 70 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus voi vaihdella alueen ominaispiirteet ja olemassa oleva rakenne, sijainti ja saavutettavuus huomioiden. Uusien pientaloaluiden toteuttaminen on edellyttää raideliikenteen sitovaa toteuttamis päätöstä.

A-4

ASUNTOALUE

Aluetta kehitetään pientalovaltaisen asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen, lähipalvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta noin 70 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus voi vaihdella alueen ominaispiirteet ja olemassa oleva rakenne, sijainti ja saavutettavuus huomioiden. Olemassa olevien pientaloaluiden täydennysrakentaminen on mahdollista ennen sitovaa raideliikenteen toteuttamis päätöstä.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa, muita työpaikkatoimintoja ja varastointia.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE

Aluetta kehitetään virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytketty seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukselta palvelevia rakennuksia ja rakenteita, kuten leikkipuistoja, leikkikakkoja, koira-aitauksia, lähiliikuntapaikkoja, kaupunginosapuistoja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä ekologiset yhteydet. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

LÄHIPALVELUIDEN ALUE

Julkisten ja/tai kaupallisten lähipalvelujen keskittymä.

EKOLOGISEN YHTEYDEN TARVE

Luonnon monimuotoisuuden kannalta alueellisesti tärkeä ekologinen yhteys. Ekologinen yhteys on säilytettävä ja kehitettävä luonnon ominaispiirteet huomioiden.

pr

PIKARAITIOTIE

pr

PIKARAITIOTIEN YHTEYSTARVE

○

PIKARAITIOTIEN PYSÄKKI

○

PIKARAITIOTIEN YHTEYSTARPEEN PYSÄKKI

●●●●

SEUDULLINEN PYÖRÄREITTI

==

MOOTTORITIE TAI MUU MAANTIILIENKENTEEN PÄÄVÄYLÄ

—

PÄÄKATU TAI MUU KAUPUNKIRAKENTEEN KANNALTA TÄRKEÄ KATU

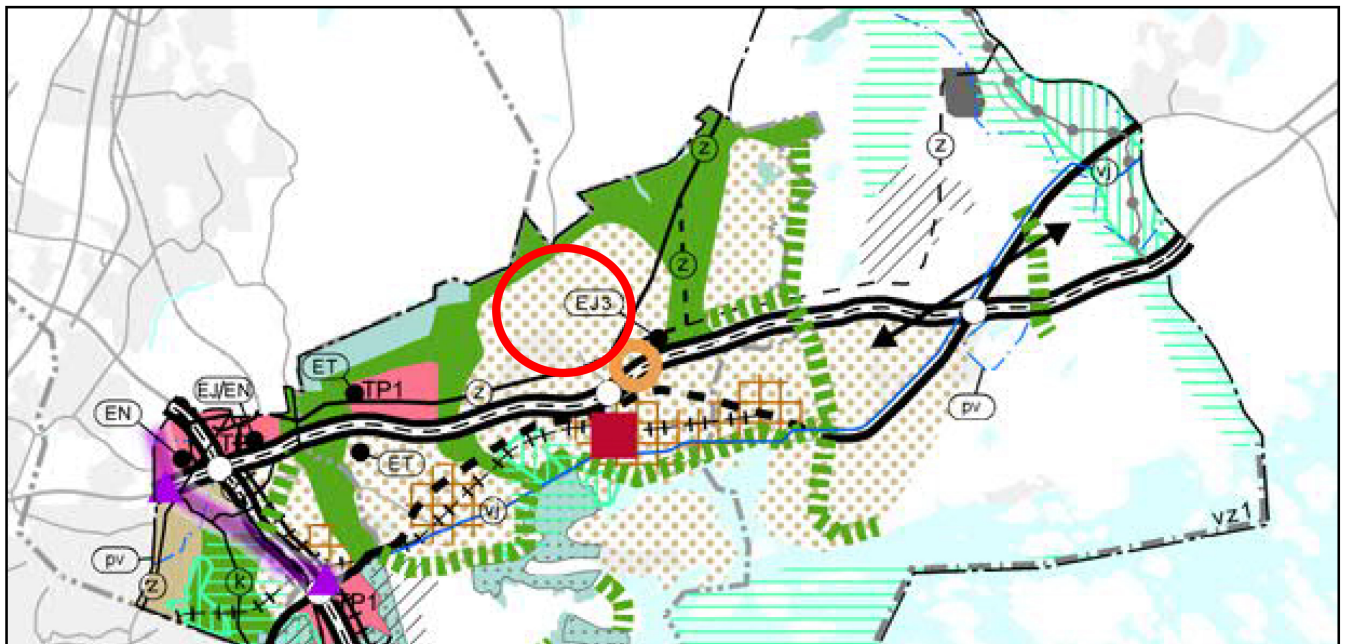
—

MUU TIE TAI KATU

—z

VOIMAJOHTO

Ote Östersundomin osayleiskaavaaluonnoksesta
(nähtävillä 30.9. – 31.10.2024)



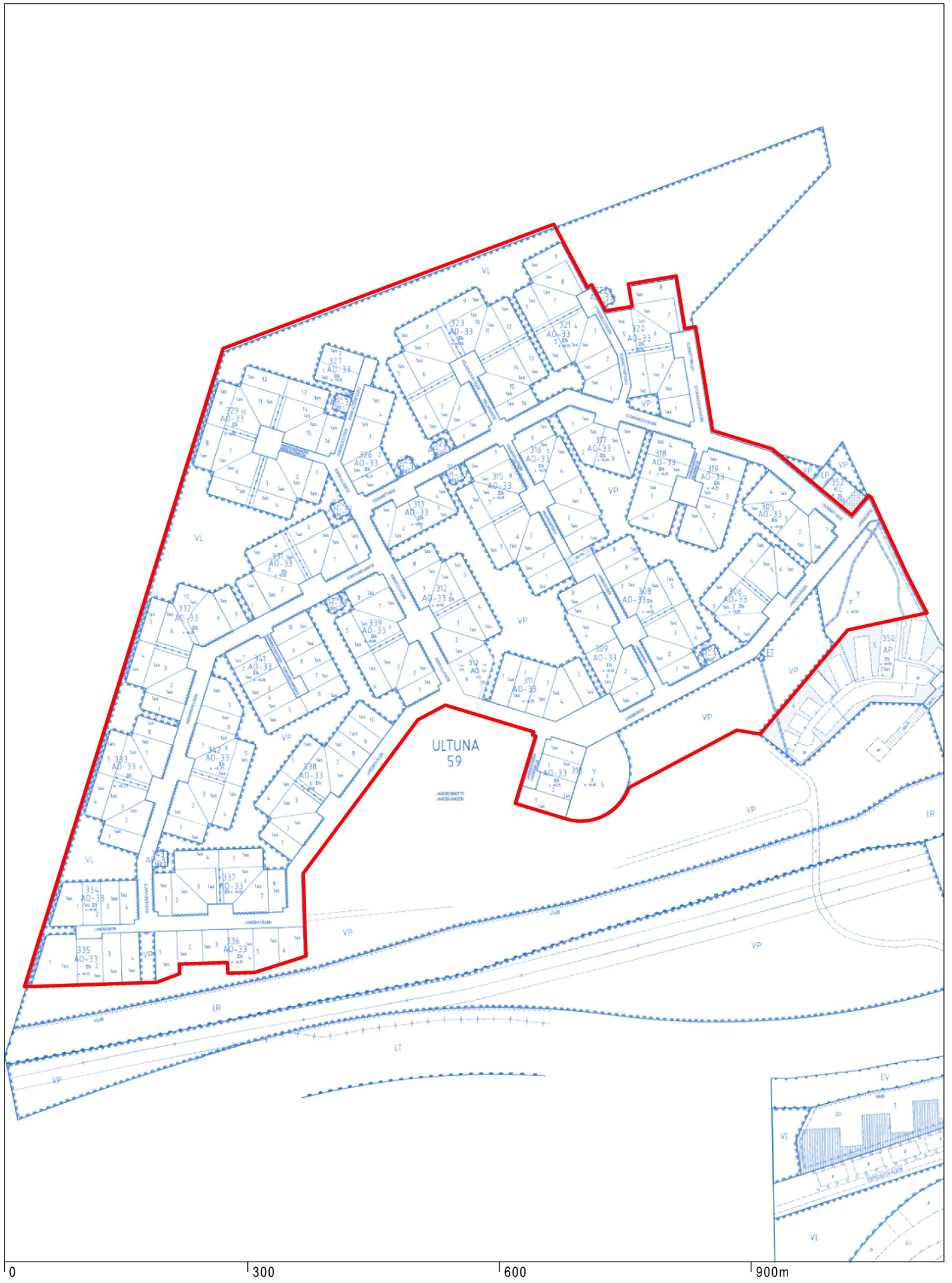
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner Tiivistettävä alue
Område som ska förtätas Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse Työpaikka-alue
Arbetsplatsområde Teollisuusalue
Industriområde Virkistysalue
Rekreatiomsområde Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse Luonnonsuojelualue
Naturskyddsområde Yhdyskuntateknisen huollon alue
Område för samhällsteknisk försörjning Energiahuollon alue tai kohde
Område eller objekt för energiförsörjning Ylijäämämaiden loppusijoitukseen varattu alue
Område reserverat för slutdeponering av överskottsjord Jäte- ja energiahuollon alue
Område för avfallshantering och energiförsörjning Moottoriväylä
Motorled Seututie
Regional väg Eritasoliittymä
Planskild anslutning Yhdysrata
Förbindelsebana Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning Liikennetunneli
Trafiktunneli Liikenteen yhteystarve
Behov av trafikförbindelse | <ul style="list-style-type: none"> Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats för kollektivtrafik 400 kV voimajohto
400 kV kraftledning 400 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
400 kV kraftledning, riktgivande sträckning 110 kV voimajohto
110 kV kraftledning 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
110 kV kraftledning, riktgivande sträckning Runkovesijohto
Stamvattenledning Maakaasun runkoputki
Naturgashuvudledning Pohjavesialue
Gundvattenområde Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)
Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation Saaristovyöhykkeiden välinen raja
Gräns mellan skärgårdszoner v21 Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo
Fastlandets strandzon och inre skärgården Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava -
Östersundomin alueen raja
Etapplandskapsplan 2 för Nyland -
Östersundoms områdets gräns Kunnan raja
Kommungräns <p>Merkintöihin liittyy maakuntakaavamääräyksiä
Till beteckningarna hör landskapsplanebestämmelser</p> |
|---|--|

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta - Östersundomin alue
Landbon pientaloalue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Vuosaari-Östersundom-tiimi



Havainnekuva 1:6000
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ote ajantasakaavasta
Suunnittelualue

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Östersundom-tiimi

Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet antavat lähtökohdan alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle tulkitten ja tarkentaen Östersundomin maakuntakaavaa. Suunnitteluperiaatteiden keskeinen lähtökohta on, ettei toimenpiteillä rajoiteta alueen myöhempiä kehittymistä maantakaavan mukaisesti raideliikenteeseen tukeutuvana alueena esim. sulkemalla sellaisia mahdollisia katu- ja virkistysalueyhteyksiä, joita voidaan tarvita myöhemmissä kehitysvaiheissa.

Tavoitteet

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on luoda maantakaavan pohjalta linjaukset Landbon tulevalle asemakaavan muutokselle sekä tehostaa alueen maankäyttöä. Lisäksi tavoitteena on lisätä pientalorakentamisen tarjontaa Helsingissä sekä mahdollistaa tontin-omistajien toiveet lisärakentamiseen.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisella tavoitellaan riittävää asukasohjaa päivä- ja koulupalveluiden, joukkoliikenteen sekä kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Alueelle lisätään erilaisia pientaloasumisen mahdollisuuksia siten, että rivitaloasuminen keskittyy Palomäntien alueelle ja erillispientalo- ja paritaloasuminen Landbon pientaloalueen muille osille. Alueen luonne säilytetään pientaloalueena, varmistetaan riittävä yksityisyyden ja vireyden säilyminen nykyisillä ja uusilla tonteilla.

Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat nykyisen rakennusoikeuden joustavamman käytön sekä useamman kuin yhden asunon rakentamisen niillä tonteilla, joiden maanomistajat sitä toivoivat. Rakentamisen mahdollisuuksia voidaan parantaa laajentamalla tonttia lähivierastaloon puolelle tai yhdistämällä uusi tontti useamman tontin osaksi.

Osa asumista palvelevien huolorakennusten tonteista muutetaan asuintontteiksi tai niiden osiksi. Lähivierastaloon osia muutetaan asuintontteiksi sellaisissa paikoissa, joissa rakentaminen ei edellytä merkittävää uutta katurakentamista, eikä muutos heikennä merkittävästi luontoarvoja tai virkistysmahdollisuuksia.

Uusilla tonteilla asuinrakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia, jotta piholla voidaan säilyttää ja istuttaa enemmän puustoa ja muita kasvillisuutta.

Suunnitteluperiaatteissa ei oteta kantaa rakennusten julkisivujen, aitojen ja muiden rakennelmien materiaaleihin ja väriin. Materiaalien ja värien tarkastelut tehdään asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Vesihuollon vaikutus asukasluukuun

Tässä kehitysvaiheessa on mahdollista sijoittaa Landbon alueelle 150 uutta asukasta, mikäli HSY ja Sipoon Vesi pääsevät sopimukseen veden johtamisesta Östersundomin runkovesijohtoon HSY:n suunnasta. Mikäli Östersundomin alueelle saadaan johdettua vettä Helsingin suunnasta ja lisäksi muodostettua venttiilijärjestelyin nykyisestä poikkeava painepiirijako, on alueelle mahdollista sijoittaa 300 uutta asukasta. Nämä toimenpiteet eivät vaadi merkittäviä

vesihuollon investointeja, mutta Landbon paineenkorotusaseman pumppujen saneerausarve tulee selvittää. Edellä mainittujen vaihtoehtojen edellytyksenä on HSY:n ja Sipoon Veden välinen sopimus vesihuoltovuastuun jakamisesta Östersundomin alueella. Pitkällä tähtäimellä alueen runkoverkostot on saneerattava kapasiteettiaan suuremmiksi, jotta vesihuollon toimivuus voidaan varmistaa. Nykytilanteessa, jossa vesihuoltoverkostolle ei tehdä mittavia saneeraus-toimenpiteitä ja käyttövesi johdetaan runkoverkoston Sipoon suunnasta, ei voida ilman lisäselvityksiä määrittää kuinka suuri asukasluvun kasvu Landbossa on mahdollinen ilman vesihuoltoverkoston kapasiteetin ylittymistä.

Ilmastoviisas rakentaminen

Uusilla tonteilla edellytetään, että asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevien sääntöjen vähimmäistaso. Energiatehokkuudessa huomioidaan uusiutuvan energian tuottaminen. Alueella on erittäin hyvät edellytykset maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kylmissä talusrakennuksissa ja katoksissa tulee kaupungin viherkattoilinjauksen mukaisesti ensisijaisesti olla viherkatto. Tonttikohdaiset viherkattojen tarkastelut tehdään asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Luonto, kaupunkivihreä ja viheralueet

Täydennysrakentaminen pyritään sijoittamaan maisemallisesti merkittävä puusto säilyttäen. Uusilla tonteilla puiden säilyttämisestä ja tarvittaessa uusien istuttamisesta määrätään tulevassa asemakaavassa. Vieraspysäköintipaikkoja rajamaan istutetaan uusia suurikokoisia kasveja katupuolta niille vieraspysäköintipaikalle, joilta ne nykyisin puuttuvat. Suunniteltavien viheralueiden tilavarauksissa huomioidaan suuriksi kasvavien puiden vaatima tila ja lajivalikoiman soveltuvuus alueelle.

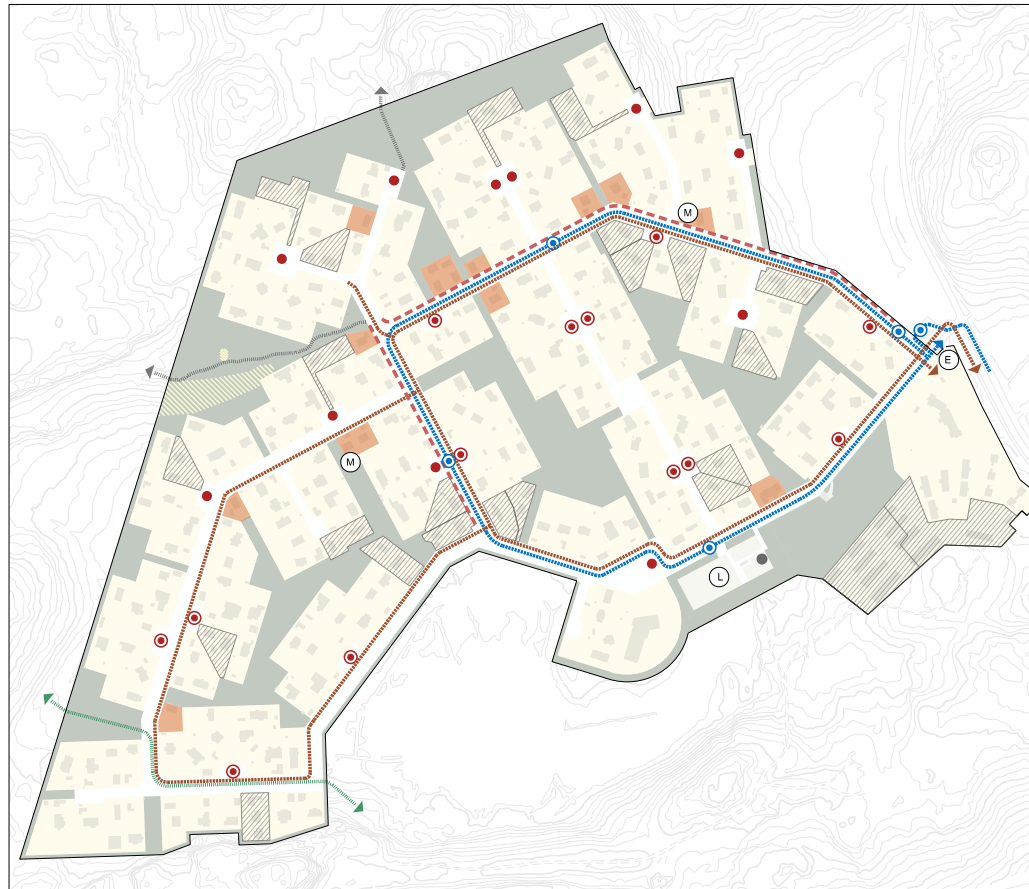
Tärkeimmille viheryhteyksille suunnitellaan kevyesti toteutettavia maastoon merkittyjä ukoilupolkuja. Alueen viheryhteyksien säilyttämiseksi luonnontilaiset alueet jätetään pääosin rakentamattomiksi toimivaa viheralueverkostoa varten.

Leikkipaikan siirtämistä tutkitaan Karhuvantielta urheilukentän läheisyyteen Landbontien varteen. Metsäalueiden luonnontilainen ja puustoinen luonne maisemakuvassa säilytetään. Kelo- ja laho-puuston säilyttäminen huomioidaan suunnittelussa. Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) yhteydet huomioidaan suunnittelussa.

Hulevedet, purot ja ojat

Uudet rakennukset sijoitetaan riittävien etäisyyksien päähän puroista ja ojista. Vesistöihin päätyvien kiintoainesten, ravinteiden ja epäpuhtauksien torjumiseksi huomioidaan riittävät eroosiota estävät suojaetäisyydet.

Hulevedet viivytetään ja imeytetään tonteilla hulevesi- ja kasvillisuus-painanteita suunnitella. Yleisille alueille suunnitellaan hidastus- ja viivytysalueita, joista hulevedet ohjataan vesistöön. Katualueille muodostettavat painanteet viivytävät ja puhdistavat hulevesien laatua ennen niiden ohjaamista vesistöön. Vettä läpäisevillä päällysteillä ehkäistään huleveden muodostumista. Ne vähentävät hu-



KARTTAMERKINTÖJEN SELITTEET

- KORTTELIALUE, NYKYINEN
- KORTTELIALUE, UUSI
- KORTTELIALUE, JOLLA TUTKITAAN TÄYDEN-NYSRAKENTAMISTA
- PUUSTO TAI LÄHIVIRKISTYSALUE
- MUINAISRANTAKIVIKKO JA SIIRTOLOHKARE
- BUSSIPYSÄKKI
- VIERASPYSÄKÖINTI, NYKYISET KATUPUUT
- VIERASPYSÄKÖINTI, UUDET KATUPUUT
- UUSI TUTKITTAVA LEIKKIPAIKAN SIJAINTI
- L LÄHILIIKUNTAPAIKKA
- E KIERTÄVÄN KERÄYSAUTON PYSÄKKI / RINKI-EKOPISTI
- M MUUNTAMO, JONKA SIIRTÄMISTÄ TUTKITAAN JATKOSUUNNITTELUSSA.
- YHTEYS, JOSSA VARAUDAAN UUDEN JALKAKÄYTÄVÄN RAKENTAMISEEN
- NYKYINEN JALKAKÄYTÄVÄ
- BUSSILINJA
- VIRKISTYSKÄYTTÖÄ PALVELEVA JALANKULKU-YHTEYS
- TAVOITTEELLISEN VIHHER- JA VIRKISTYSVERKOSTON (VISTRA) MUKAINEN TÄYDENTÄVÄ YHTEYS KATUTILAN VIHREYTEEN TULEE KIINNITTÄÄ HUOMIOTA.

leveden kokonaismäärää ja virtaamaa sekä lisäävät pohjaveden muodostumista.

Liikkuminen

Alueen joukko-, huolto- ja henkilöautoliikenne perustuu nykyiseen katuverkkoon. Bussiliikenteen reitti ja pysäkit säilytetään ennallaan. Yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet muutetaan jalkakäytäväksi ja pyöräily siirretään ajoradalle. Uusien jalkakäytävien rakentamiseen varaudutaan Isonniityntien pohjoispuolella sekä Riihikallontien länsipuolella.

Voimalinjat ja puistomuuntamot

Alueen eteläpuolella kulkevat Fingrid Oyn 400 kV ja Keravan Energin 110 kV voimajohdot, Fingrid Oyn on suunnitellut uutta 400 kV voimajohdotyhteyttä Länsisalmen ja Anttilan sähköaseman välillä pääkaupunkiseudun kasvavan sähköntarpeen kattamiseksi.

Yhteys on esitetty Uusimaa 2050 -kaavan liitteellä.

Uutta 400 kV johtoa ei ole vielä suunniteltu. Nykyiset ja suunniteltu uusi voimajohdot johtovaluueineen tulee ottaa huomioon Landbon asemakaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme puistomuuntamoja, joista kahden siirtämistä tutkitaan jatkosuunnittelussa. Muuntamoiden lukumäärä ja sijoittuminen tutkitaan jatkosuunnittelussa.