

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL10
00099 Helsingin kaupunki

Asia: Lausunto Landbon pientaloalue asemakaavan muutosehdotus nro 12881

Viite: Lausuntopyyntönnö 22.5.2024

Verkkoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Keravalla 29.5.2024

Janne Kaarakainen
verkkoliiketoiminta
suunnittelupäällikkö
p. 040 706 8448

Jani Riuttaluoto
tuotantoliiketoiminta
suunnittelupäällikkö
p. 040 529 4348

04.06.2024

395/10.02.03/2021
[Landbon
suunnitteluperiaatteet ja
asemakaavan muutos]helsinki.kirjaamo@hel.fiHelsingin kaupunki, kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

Viite

Lausuntopyyntönnö 22.5.2024
Kymp/HEL 2021-012712**Landbon pientaloalue**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Landbon pientaloalueen asemakaavan muutokseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Mina Saariniemi
Liikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 4.6.2024. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
18.06.2024
1635/00.02.022.0220/2021

HEL 2021-012712
Hankenumero 4604_4

Lausunto asemakaavan muutoksesta, Landbon pientaloalue (nro 12881)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12881, Landbon pientaloalue. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 59. kaupunginosan (Ultuna, Landbo) kortteleita 59305–59342, korttelin 59350 tonttia 2 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 59353).

Asemakaavan muutoksen selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

” Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen maltillisen täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla joustavoittamalla alueelle jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden käyttämistä. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa muutamien kokonaan uusien pientalotonttien rakentamisen.

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

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue voi täydentyä uusilla pientaloilla vaihteittain 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 alueen vesihuoltokapasiteettia on parannettu. Ensimmäisenkin vaiheen rakentaminen edellyttää kuitenkin vesihuoltokapasiteetin parantamista.

Uutta asuinkerrosalaa on 1 856 k-m² ja uutta yleisten rakennusten kerrosalaa on 516 k-m². Asukasmäärän lisäys ennen laajempaa vesihuoltokapasiteetin parantamista on n. 100 asukasta. Tämän jälkeen alueelle voi rakentua hiljalleen vielä lisää uusia pientaloja maanomistajien toiveiden muuttuessa.

Östersundomin vesihuoltoverkostot ovat Sipoon Veden hallinnoimia ja alue kuuluu Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Koko alueen vesihuolto perustuu Uudella Porvoontielle 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. 6.5.2022 valmistunut Östersundomin alueen vesihuollon tarvesuunnitelma on tehty oletuksella, että Landbon asukasmäärä

kasvaisi 150 uudella asukkaalla vuosina 2022–2040. Jatkotarkastelut vesihuoltokapasiteetin riittävydestä ovat kesken.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kuten kaavaselostuksessa on mainittu, Landbo kuuluu toistaiseksi Sipoon Veden vesihuollon toiminta-alueeseen ja Landbon vesihuoltopalvelut tuottaa Sipoon Vesi. Landbon hulevesiverkosto kuuluu Helsingin kaupungille. Niin kauan, kun alueen vesihuoltoverkosto on Sipoon Veden hallussa, Sipoon Vesi vastaa vesihuollon palveluista, mukaan lukien uusien liittyjien liittämistä verkostoon ja mahdollisesta verkostorakentamisesta. Verkostojen siirrosta HSY:lle on neuvoteltu, mutta HSY muistuttaa, että se ei voi osallistua investointeihin ennen kuin verkosto-omistusten siirrosta on päätetty.

HSY suosittelee vesihuoltokapasiteetin tarkempaa jatkotarkastelua ennen täydennysrakentamisen aloittamista Landbon alueella. Kuten vuorovaikutusraportista käy ilmi, Landbossa on ollut haasteita vesijohdon kapasiteetin ja verkostopaineiden kanssa. Erytisen tärkeää on varmistaa, riittävätkö paikalliset toimenpiteet kaavan ensimmäisessä vaiheessa. Östersundomin alueen vesihuollon tarvesuunnitelman mukaan Östersundomin alueelle vettä syöttävässä runkovesijohdossa ei ole vapaata kapasiteettia.

Ennakoiden mahdollista siirtymistä HSY suosittelee:

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää vesihuoltoverkoston täydentäminen ja johtosiirtojen tarve ja laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen. Kaavoituksessa varmistetaan tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Yleiset vesihuoltolinjat sijoitetaan pääsääntöisesti yleisille alueille. Johtokuja-aluevarausten tarve selvitetään. Vesihuoltoverkoston omistajan oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäriverkkoa huomioidaan alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskevissa sopimuksissa. Alueen suunnittelun yhteydessä selvitetään lisäksi alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioidaan niiden vaatimat tilavaraukset sekä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma.

Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Laura Silén, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto / Investoinnit

Arto Kallio
osastonjohtajan sijainen

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu Helsingin kaupungin kirjaamo

Tiedoksi HSY:n kirjaamo



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite Kymp/HEL 2021-012712

Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Helsinki, nro 12881, Landbon pientaloalue

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12881, joka koskee Landbon pientaloaluetta.

ELY-keskus toteaa, että alueen vesihuollon järjestämisen tulee olla ratkaistu asianmukaisesti ennen asemakaavan hyväksymistä.

Vuorovaikutusraportissa Helsingin kaupunki on todennut mm., että asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma, jossa varmistetaan vesihuollon kapasiteetti ja mahdollisesti tarvittavat vesihuoltoverkoston saneeraustoimenpiteet kustannusarvioineen.

Kaava-aineistoon ei ole liitetty tällaista vesihuoltosuunnitelmaa eikä vesihuollon järjestämistä ole muutenkaan ratkaistu. Vuorovaikutusraporttiin kirjatuissa lausunnoissa ja selostuksessa on tuotu esille, että alueen vesihuoltokapasiteetti ei riitä uusien rakennusten liittämiseen. Lisäksi uusien rakennusten liittäminen verkostoon voi vaikuttaa Landbon ulkopuolistenkin alueiden vedenjakelun turvallisuuteen.

Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi vesihuollon järjestäminen tulee olla ratkaistuna ennen asemakaavan hyväksymistä. Ratkaisuna voisi olla, että yleissuunnitelma tehdään ennen hyväksymistä, ja kaavassa annetaan ajoitusmääräys koskien myös AO-2 ja AO-3 kohteita. Rakentamisen ja rakennuslupien myöntämisen ajoitusmääräyksen tulee varmistaa rakentamisen sitominen kapasiteetin noston toteutumiseen.

ELY-keskus huomauttaa myös, että asemakaavan muutos tällaisenaan tuo vesihuoltolain velvoitteita mm. vesihuollon järjestämisen (VHL 6§), vesihuollon toiminta-alueen päivityksen (VHL 7§) ja vesihuollosta huolehtimisen (VHL 9§) osalta.

Asian on esitellyt alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Tuomas Lahti, Veera Lyytikäinen, Henrik Wager

ESAELY: Pirjo Daavittila, Ilkka Juva, Niina Kosunen

HSY

Tämä asiakirja UUELY/12822/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
UUELY/12822/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 20.06.2024 09:41

Ratkaisija Kinnunen Timo 20.06.2024 09:57

Maankäyttö ja ympäristö

24.6.2024

Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Lausuntopyyntö 22.5.2024 Kymp/HEL 2021-012712

Asemakaavan muutosehdotus nro 12881, Landbon pientaloalue

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Lausuiimme asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.1.2022.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu nykyisin Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto Länsisalmi-Anttila yhdessä Sipoon Energian 110 kV voimajohdon kanssa (kuva 1).

Fingrid on käynnistämässä ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA) voimajohtoyhteydestä, joka sijoittuu Porvoon/Sipoon Anttilassa ja Vantaan Länsisalmessa sijaitsevien Fingridin nykyisten sähköasemien välille. YVA-ennakkoneuvottelu järjestettiin helmikuussa 2024. Hankkeen yleissuunnittelun arvioidaan tapahtuvan vuosina 2026–2028 ja rakentamisen vuosina 2028-2030. Voimajohtoyhteyttä suunnitellaan 400 kilovoltin voimajohtona Anttilan ja Länsisalmen välille.

YVA-menettelyn voimajohtoreitti sijoittuu asemakaava-alueen eteläpuolelle. Kyseisellä kohdalla voimajohtoalue leventyy voimajohtoreitin pohjoispuolelle. Kuvassa 2 on YVA-menettelyn voimajohtoreitin alustava poikkileikkaus kohdasta, jossa Landbon asutus on lähimmillään voimajohtoreittiä (nykyisen 400 kV voimajohdon pylväät 12-15 kartalla kuvassa 1). Siinä uusi 400 kV voimajohto ja 110 kV voimajohto sijoitetaan yhteispylväsrakenteeseen. Uutta voimajohtoaluetta tarvitaan lisää kymmenen metriä, joten voimajohtoalue olisi tulevaisuudessa uuden 400 kV voimajohdon myötä 86 metriä leveä. Leventyvä voimajohtoalue sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, mutta voimajohtoalue ulottuu nykyistä lähemmäksi asutusta. Tilantarve ja yksityiskohdat tarkentuvat 400 kV voimajohdon YVA-menettelyssä ja myöhemmin yleissuunnittelussa. Lisätietoja voimajohtojärjestelyistä saa Fingridistä Pasi Saarelta, joka toimii suunnittelijana YVA-menettelyssä (pasi.saari@fingrid.fi, p. 030 3955178).

Kaavaselostuksessa sivulla 19 lukee ”Landbon eteläpuolella sijaitsee nykyisin kaksi Fingrid Oyj:n voimalinjaa, joista tullaan uusimaan pohjoisempi 110 kV:n linja. Eteläiseen 400 kV:n voimajohtoon ei tule muutoksia.” 110 kV voimajohdon omistaja on Sipoon Energia Oy. Omistajan voi muuttaa myös suunnitteluperiaatteisiin.

Fingrid Oyj

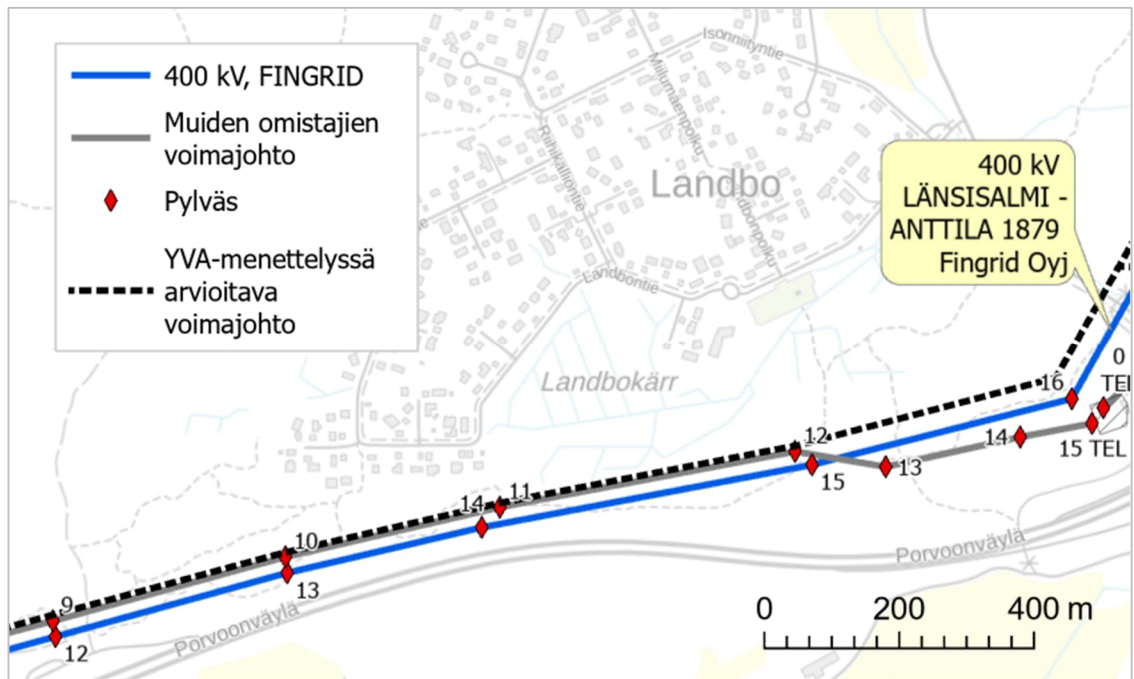
Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

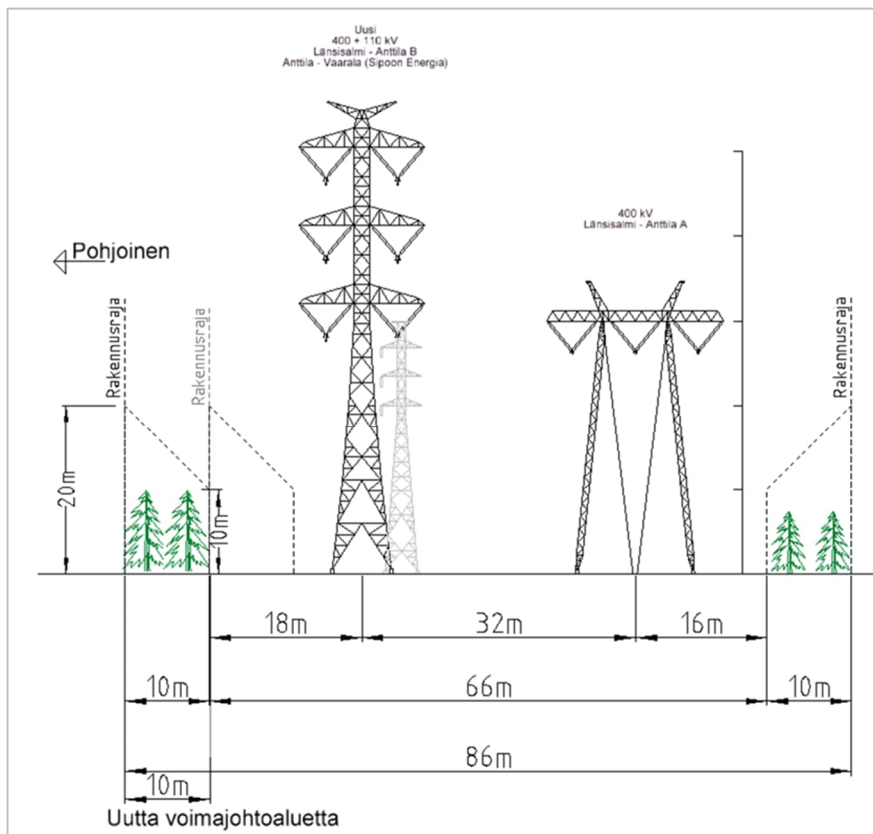
Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi



Kuva 1. Voimajohdot ja 400 kilovoltin voimajohtohanke Länsisalmi-Anttila kartalla (musta katkoviiva).



Kuva 2. 400 kilovoltin voimajohtohanke Länsisalmi-Anttila, YVA-menettelyssä arvioitava poikkileikkaus Landbon kohdalla.

Fingrid Oyj

Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi

Maankäyttö ja ympäristö

24.6.2024

Fingridillä ei ole kommentoivaa muutoin asemakaavaehdotuksesta, mutta edellisessä lausunnossamme esiintuodut seikat pitää ottaa huomioon myös alueen jatkosuunnittelussa.

Otamme mielellämme vastaan tietoa kaavoituksen ja alueen suunnittelun etenemisestä.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot tai tarvittaessa sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Ystävällisin terveisin

FINGRID OYJ

Maankäyttö ja ympäristö

Mika Penttilä
yksikön päällikkö



Sipoon Vesi -liikelaitoksen johtokunta /
Direktionen för affärsverket Sibbo
Vatten 20.08.2024

**Sipoon Veden lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12881, Landbon pientaloalue /
Sibbo Vattens utlåtande om ändringsförslaget till detaljplanen nr 12881, småhusområdet i
Landbo**

**Sipoon Vesi -liikelaitoksen johtokunta / Direktionen för affärsverket Sibbo Vatten 20.08.2024 §
27**

1480/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: liikelaitosjohtaja / affärsverksdirektör Matti
Huttunen, matti.huttunen(at)sipoo.fi

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu pyytää
Sipoon Veden lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881,
Landbon pientaloalue, asiakirjoista:

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 kartta (Liite 1)
- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 selostus (Liite 2)
- Vuorovaikutusraportti (Liite 3)

Lausunto pyydetään lähettämään kirjaamoon 26.6.2024 mennessä.
Lausunnon antamiselle on pyydetty lisäaikaa 24.6.2024 ja lisäaika on
myönnetty 25.6.2024 sähköpostitse suunnittelija Pia Viitasen toimesta
31.8.2024 saakka.

Helsinki on laatinut Landbon asemakaava-alueelle täydennyskaavan, joka
mahdollistaa alueen maltillisen täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla
joustavoittamalla alueelle jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden
käyttämistä. Kaava-alue on harvaan asuttu omakotialue suurilla tonteilla.
Tonttien rakennusoikeus on $e=0,25$ ja niistä on käytetty vain noin 40 %,
koska tontille voi rakentaa kaavan mukaan vain yhden asunnon.

Alueen vanhetessa alueen asukasmäärä on pienentynyt, kun perheen
lapset ovat kasvaneet ja muuttaneet pois. Kaavamuutoksella tilanne
muutetaan siten, että alueelle voidaan rakentaa uusia kiinteistöjä alueen
ilmettä muuttamatta.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa riittävä
asukaspohja päiväkotij- ja koulupalveluiden sekä joukkoliikenteen ja
kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja
taloudellisesti järkevällä tavalla.

Ensimmäisessä vaiheessa on valittu 19 yksityistä tonttia, joille voi rakentaa
toisen asuinrakennuksen. Tonttien omistajat valittiin siten, että ne haluavat
toteuttaa kiinteistölle toisen asunnon nopeasti. Lisäksi puistoalueille
muodostetaan 12 uutta tonttia. Yhteensä ensimmäisessä vaiheessa
toteutettaisiin 31 uutta kiinteistöä ja uutta asuinkerrosalaa 1856
kerrosneliometriä. Tämä mahdollistaa arviolta noin 100 uutta asukasta
alueelle. Lisäksi toteutetaan uutta yleisten rakennusten kerrosalaa 516
kerrosneliometriä. Toisessa vaiheessa annetaan lopulle tonteille oikeus
kahteen asuntoon ja toiseen rakennuspaikkaan. Tämä edellyttää
laajamittaista vesihuollon kapasiteetin nostoa Östersundomin alueella.



Sipoon Vesi -liikelaitoksen johtokunta /
Direktionen för affärsverket Sibbo
Vatten 20.08.2024

Asiaa käsiteltiin Helsingin kaavoituksen ja Sipoon Veden välisissä neuvottelussa 18.6.2024. Tilaisuudessa Sipoo Vesi totesi, että kaavoituksen ensimmäinen vaihe on toteutettu ottaen huomioon Östersundomin vesihuollon tämän hetken tilanne. Näin ollen asemakaava-alueen ensimmäinen vaihe voidaan toteuttaa. Toinen vaihe vaatii koko Östersundomin kapasiteetin noston ja käytännössä uusien runkojohtojen rakentamisen HSY:n verkostosta Östersundomiin.

Lausunto

Sipoon Vesi on teettänyt alueen vedenjakelu- ja jätevesiverkostosta tarkastelun kapasiteetin riittävydestä. 2.8.2024 valmistuneen selvityksen perusteella Landbon alueelle suunnitellut asukaslisäykset ovat mahdollista toteuttaa vesihuollon näkökulmasta paikallisin toimenpitein, joskin ne heikentävät aavistuksen ennestään rajoilla olevaa kapasiteettitilannetta. Kokonaisuutena tarkasteluna Landbon asemakaavamuutoksen aiheuttama lisävesitarve on kuitenkin koko Östersundomin alueen kulutukseen verrattuna hyvin pientä. Tarvittavat toimenpiteet alueella toteuttaa Sipoon Vesi.

Asemakaavamuutoksessa esitettyjen lisäkiinteistöjen 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.

Esittelijä / Föredragande Vesiliikelaitoksen johtaja / Direktör för affärsverket Huttunen Matti

Ehdotus / Förslag Johtokunta antaa valmistelun mukaisen lausunnon.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Direktionen ger utlåtande i enlighet med beredningen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Johtokunta hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Direktionen godkände enhälligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar



Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Sipoon Vesi -liikelaitoksen johtokunta /
Direktionen för affärsverket Sibbo
Vatten 20.08.2024

Sipoossa / Sibbo

21.8.2024

Jonas Kujanpää
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig



Sipoon Vesi -liikelaitoksen johtokunta /
Direktionen för affärsverket Sibbo
Vatten 20.08.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 27

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.