

# Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

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

## Tavoitteet

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on luoda maakuntakaavan pohjalta linjaukset Landbon tulevalle asemakaavan muutokselle sekä tehostaa alueen maankäyttöä. Lisäksi tavoitteena on lisätä pientalorakentamisen tarjontaa Helsingissä sekä mahdollistaa tontinomistajien toiveet lisärakentamiseen.

## Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisella tavoitellaan riittävää asukasohjaa päiväkoti- ja koulupalveluiden, joukko liikenteen sekä kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Alueelle lisätään erilaisia pientaloasumisen mahdollisuuksia siten, että rivitaloasuminen keskittyy Palomäentien alueelle ja erillispientalo- ja paritaloasuminen Landbon pientaloalueen muille osille. Alueen luonne säilytetään pientaloalueena, varmistaan riittävän yksityisyyden ja veyheyden säilyminen nykyisillä ja uusilla tonteilla.

Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat nykyisen rakennusoikeuden joustavamman käytön sekä useamman kuin yhden asunnon rakentamisen niillä tonteilla, joiden maanomistajat sitä toivovat. Rakentamisen mahdollisuuksia voidaan parantaa laajentamalla tonttia lähivirkistysalueen puolelle tai yhdistämällä uusi tontti useamman tontin osasta.

Osa asumista palvelevien huoltorakennusten tonteista muutetaan asuintonteiksi tai niiden osiksi. Lähivirkistysalueen osia muutetaan asuintonteiksi sellaisissa paikoissa, joissa rakentaminen ei edellytä merkittävää uutta katurakentamista, eikä muutos heikennä merkittävästi luontoarvoja tai virkistyksen mahdollisuuksia.

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

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

## Vesihuollon vaikutus asukasluukuun

Tässä kehitysvaiheessa on mahdollista sijoittaa Landboon alueelle 150 uutta asukasta, mikäli HSY ja Sipoon Vesi pääsevät sopimukseen veden johtamisesta Östersundomin runkovesijoitukseen 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 saneeraustarve tulee selvittää. Edellä mainittujen vaihtoehtojen edellytyksenä on HSY:n ja Sipoon Veden välinen sopimus vesihuoltovastuun jakamisesta Östersundomin alueella. Pitkällä tähtäimellä alueen runkoverkostot on saneerattava kapasiteetiltaan suuremmiksi, jotta vesihuollon toimivuus voidaan varmistaa. Nykytilanteessa, jossa vesihuoltoverkostolle ei tehdä mittavia saneeraustoimenpiteitä 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 säädöksiön vähimmäistaso. Energiatehokkuudessa huomioidaan uusiutuvan energian tuottaminen. Alueella on erittäin hyvät edellytykset maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee kaupungin viherkattolinjauksen mukaisesti ensisijaisesti olla viherkatto. Tontti-kohtaiset 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 rajaamaan istutetaan uusia suurikokoisiksi kasvavia katupuita niille vieraspysäköintipaikka-alueille, joilta ne nykyisin puuttuvat. Suunniteltavien viheralueiden tilavarauksissa huomioidaan suuriksi kasvavien puiden vaatima tila ja lajivalikoiman soveltuvuus alueelle.

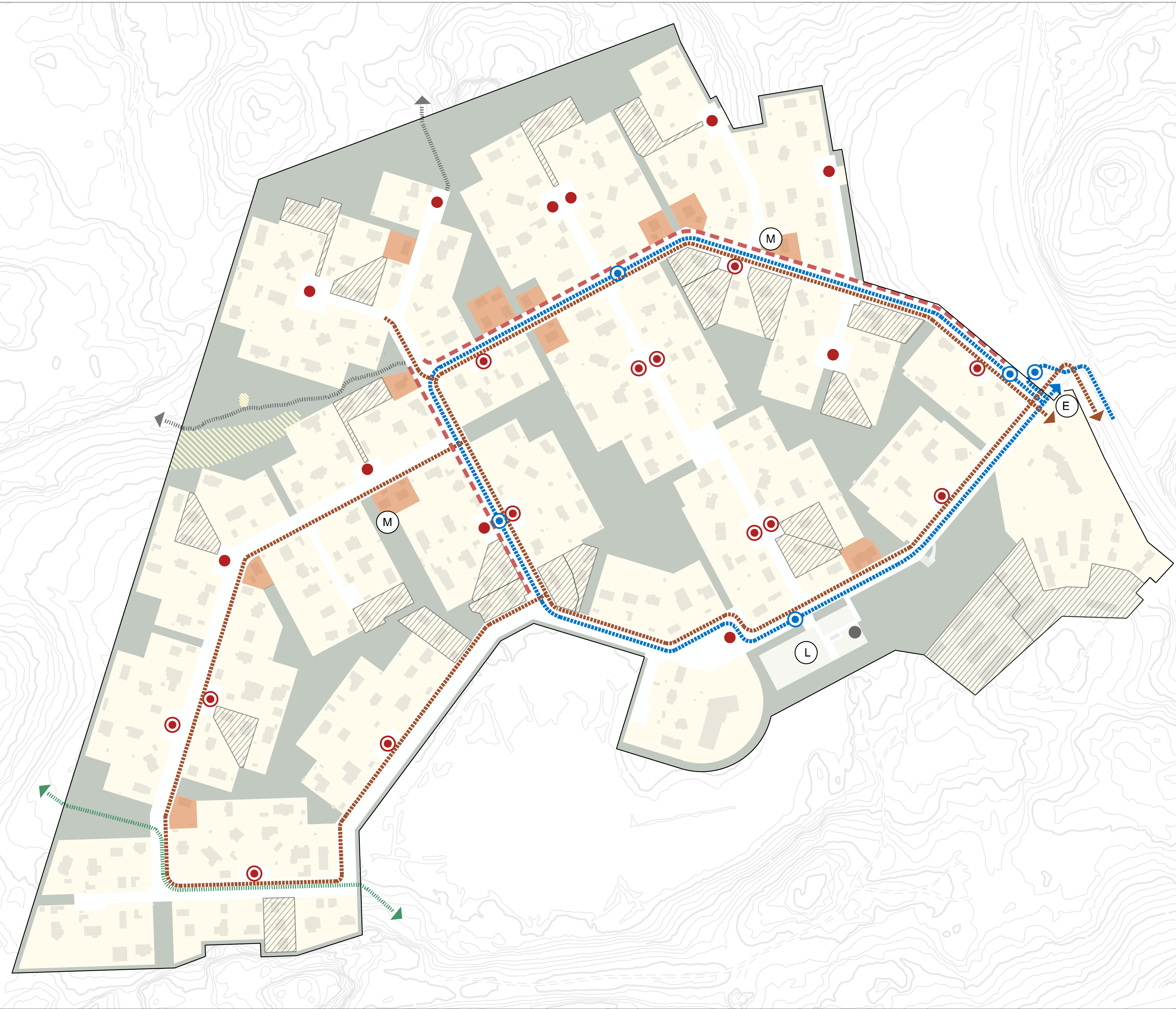
Tärkeimmille viheryhteyksille suunnitellaan kevyesti toteutettavia maastoon merkittyjä ulkoilupolkuja. Alueen viheryhteyksien säilyttämiseksi luonnontilaiset alueet jätetään pääosin rakentamattomiksi toimivaa viheralueverkostoa varten.

Leikkipaikan siirtämistä tutkitaan Karhunevantieltä urheilukentän läheisyyteen Landbontien varteen. Metsäalueiden luonnontilainen ja puustoinen luonne maisemakuvassa säilytetään. Kelo- ja lahoppuuston 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 kasvillisuuspainanteita suunnittelemalla. Yleisille alueille suunnitellaan hidastus- ja viivytysalueita, joista hulevedet ohjataan vesistöön. Katualueille muodostettavat painanteet viivyttävät 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 TÄYDENNYSRAKENTAMISTA
- PUISTO TAI LÄHIVIRKISTYSALUE
- MUINAISRANTAKIVIKKO JA SIIRTOLOHKARE
- BUSSIPYSÄKKI
- VIERASPYSÄKÖINTI, NYKYISET KATUPUUT
- VIERASPYSÄKÖINTI, UUDET KATUPUUT
- UUSI TUTKITTAVA LEIKKIPAIKAN SIJAINTI
- L LÄHILIIKUNTA-PAIKKA
- E KIERTÄVÄN KERÄYSAUTON PYSÄKKI / RINKI-EKOPISTE
- M MUUNTAMO, JONKA SIIRTÄMISTÄ TUTKITAAN JATKOSUUNNITELUSSA.
- YHTEYS, JOSSA VARAUDUTAAN UUDEN JALKAKÄYTÄVÄN RAKENTAMISEEN
- NYKYINEN JALKAKÄYTÄVÄ
- BUSSLINJA
- VIRKISTYSKÄYTTÖÄ PALVELEVA JALANKULKU-YHTEYS
- TAVOITTEELLISEN VIHER- JA VIRKISTYSVERKOSTON (VISTRA) MUKAINEN TÄYDENTÄVÄ YHTEYS. KATUTILAN VEHREYTEEN TULEE KIINNITTÄÄ HUOMIOTA.

leveden kokonaismäärää ja virtaamaa sekä lisäävät pohjaveden muodostumista.

## Maisemallisesti arvokkaat kohteet, kalliot, siirtolohkareet ja muinaisranta- kivi- kko

Maisemallisesti arvokkaat avokalliot, siirtolohkareet ja muinaisranta- kivi- kko säilytetään osana alueen lähivirkistysalueita. Mikäli siirtolohkareiden alueisiin kohdistuu maankäytön muutoksia, selvitetään niiden sijainnin alkuperäisyys ja arvioidaan mahdollisen siirron maisemalliset vaikutukset. Tonteilla olevia avokallioita säilytetään osana piharatkaisuja.

## 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 Riihikalliontien länsipuolella.

## Voimalinjat ja puistomuuntamot

Alueen eteläpuolella kulkevat Fingrid Oy:n 400 kV ja Keravan Energin 110 kV voimajohdot. Fingrid Oy on suunnitellut uutta 400 kV voimajohtoyhteyttä Länsisalmen ja Anttilan sähköasemien välille pääkaupunkiseudun kasvavan sähkötarpeen kattamiseksi.

Yhteys on esitetty Uusimaa 2050 -kaavan liitteenä.

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

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