

Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Selostus 7.3.2023

Yhteyshenkilöt, selostus

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö- ja kaupunkirakenne

Maankäyttö / asemakaavoitus

suunnittelija Pia Viitanen

tiimipäällikkö Tuukka Linnas

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

maisema-arkkitehti Mirja Vallinoja 16.1.2023 alkaen

Liikenne- ja katusuunnittelu

tiimipäällikkö Johanna Iivonen

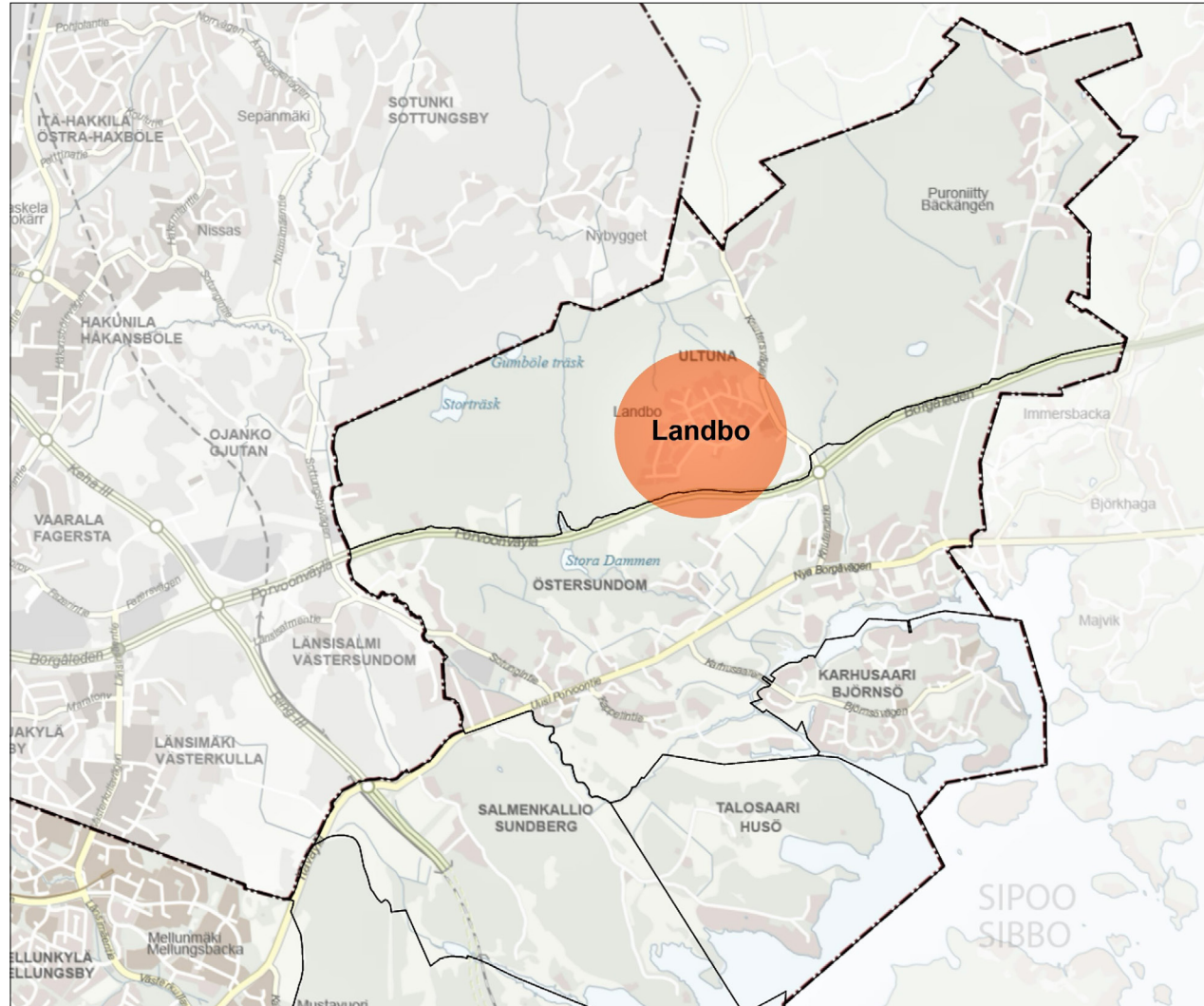
Maankäytön yleissuunnittelu ja teknistaloudellinen suunnittelu

projektipäällikkö Niina Tuokko

projektipäällikkö Olli Kontkanen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

projektipäällikkö Tom Qvisén



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti merkitty oranssilla. Landbo sijaitsee Ultunan kaupunginosassa, Itä-Helsingissä.

Sisällysluettelo

Yhteyshenkilöt	2
Suunnitteluperiaatteiden tarkoitus	4
Tavoitteet	5
Suunnitteluperiaatteet	5
Vaikutukset	7
Strategiset tavoitteet	8
Vuorovaikutus	9
Suunnitteluperiaatekartta	12
Suunnitteluperiaatekartan merkinnät	13
Havainnekuva	14
Havainnekuvan merkinnät	15
Tontin omistajien toiveita	16
Tontin omistajien toiveita	17
Luonnos viheralueille ja AH-33-tonteille	18
Luonnos rakentumattomille AP-tonteille	19

Suunnitteluperiaatteiden tarkoitus

Suunnitteluperiaatteiden tarkoituksena on ohjata alueen kehitystä ja asemakaavotusta kaupunkistrategian ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Landbon pientaloalue säilyy edelleen omaleimaisena pientaloalueena. Suunnitteluperiaatteet koskevat ennestään rakennettua aluetta, lukuun ottamatta Palomäentien kahta rakentamatonta asuinpientalorakentamiselle (AP) kaavoitettua tonttia.

Suunnitteluperiaatteiden mukaiset ratkaisut voivat toteutua jo 2020-luvun aikana. Laajemmin ja pidemmällä aikavälillä suunnittelualueen ympäristön maankäyttö tullaan ratkaisemaan parhaillaan käynnissä olevassa osayleiskaavatyössä.

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen lähtökohta on, ettei niiden mukaisilla toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavoitusta tai rajoiteta alueen myöhempää kehittymistä maakuntakaavan mukaisesti raideliikenteeseen tukeutuvana alueena.

Suunnitteluperiaatteilla ohjataan tarkempaa suunnittelua, mutta niillä ei ole lainvoimaa

toisin kuin maakunta-, yleis- tai asemakaavoilla. Suunnitteluperiaatteet asettavat reunaehdot ja suunnitteluratkaisujen linjaukset alueen tulevalle asemakaavamuutokselle, sekä ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen liikenne- ja katusuunnittelua, puistosuunnittelua sekä muuta alueen kehittämistä.

Yksityisille tonteille osoitetaan lisärakentamista tontinomistajien aloitteesta. Joulukuussa 2021 suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tonttien omistajia pyydettiin ottamaan yhteyttä suunnittelijoihin, mikäli täydennysrakentaminen omalla tontilla kiinnostaa. Yhteydenottoja tonttien kehittämishalukkuudesta ja kiinnostuksesta tehokuuden nostamiselle saatiin hieman yli 20. Asukkaiden kommentteissa nousi esiin se, että tarve ja kiinnostus tontin tehostamiselle tulee ajankohtaiseksi useimmiten silloin, kun perheen lapset ovat aikuistumassa. Myös tonttien omistajavaihdosten yhteydessä oltiin kiinnostuneita täydennysrakentamisen mahdollistamisesta.

Landbon suunnitteluperiaatteet sisältävät sanalliset suunnitteluperiaatteet sekä niitä selventävän kartan. Selostuksessa esitetään suunnitteluperiaatteiden sisällön lisäksi

tavoitteita ja arvioidaan vaikutuksia. Alueen suunnittelun lähtötiedot ja nykytilanne esitetään erillisenä tiedostona.

Aineistoon kuuluva havainnekuva kattaa koko Landbon pientaloalueen. Havainnekuvasssa esitetty suunnitteluperiaatteiden alue-rajaus noudattaa osittain voimassa olevien asemakaavojen rajoituksia. Tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä kaava-alueen rajaus määritellään tarkemmin.

Havainnekuvasssa kaikkien niiden maanomistajien tonteille on sijoitettu uusi asunto, jotka ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa täydennysrakentamiseen. Osalle kaupungin omistamista kortteli- ja viheralueista on myös esitetty uutta asumista. Havainnekuvasssa esitetään viitteellisesti mahdolliset tonttien rajojen muutokset. Aineistoon kuuluu lisäksi vuorovaikutusraportti, joka sisältää yhteenvedot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistosta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista mielipiteistä ja kannanotoista sekä vastineet niihin.

Tavoitteet

Taantuva väkiluvun kehitys vaikeuttaa palvelujen järjestämistä alueella. Raideliikenteeseen tukeutuva laaja maankäytön muutos tulee ajankohtaiseksi ehkä vasta vuosikymmenten päästä. Jotta alueen väkiluvun väheneminen saadaan muutettua kasvuksi, tarvitaan ennen suurempaa maankäytön muutosta maltillista lisärakentamista, jota Landbossa voidaan tehdä olemassa olevalla taajama-alueella.

Tavoitteena on vastata asukkailta tullessiin toiveisiin täydennysrakentamisesta ja nykyisen rakennusoikeuden joustavammasta käytöstä. Lisäksi tavoitteena on pientaloasumisen mahdollisuuksien lisääminen Helsingissä.

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.

Suunnitteluperiaatteiden aluerajaus on pääosin esitetty nykyisten voimassa olevien asemakaavojen kaavarajoja myötäillen. Tulevassa asemakaavan muutoksessa kaavara-jausta tullaan tarkentamaan.

Suunnitteluperiaatteiden alueella sijaitsee kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), puistoalue (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), joihin ei ole tiedossa muutostarpeita.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisella tavoitellaan riittävää asukas pohjaa päiväkotij- ja koulupalveluiden, joukkoliikenteen sekä kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Alueelle lisätään erilaisia pientaloasumisen mahdollisuuksia siten, että rivitaloasuminen keskitetään Palomäentien alueelle ja erillispientalo- ja paritaloasuminen Landbon pientaloalueen muille osille. Alueen luonne

säilytetään pientaloalueena, varmistaen riittävän yksityisyyden ja vehreyden 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 virkistysmahdollisuuksia.

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

Suunnitteluperiaatteissa ei oteta kantaa rakennusten julkisivujen, aitojen ja muiden rakennelmien materiaaleihin ja väreihin.

Materiaalien ja värien tarkasteluja tehdään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Landbon pientaloalue on rakentunut moni-ilmeisenä, eikä siksi ole tarkoituksenmukaista määrätä tarkasti uuttakaan rakentamista.

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 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 runkoverkostoon Sipoon suunnasta, ei voida ilman lisäselvityksiä määrittää kuinka suuri asukasluvun kasvu Landbossa on mahdollinen ilman vesi- huoltoverkoston kapasiteetin ylittymistä.

Ilmastoviisas rakentaminen

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

Kylmissä talusrakennuksissa 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 istuttami-

sesta määrätään tulevassa asemakaavassa. Vieraspysäköintipaikkoja rajaamaan istutetaan uusia suurikokoisiksi kasvavia katu-puita 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. Muutoin 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 etäi-

syyksien päähän puroista ja ojista. Vesistöihin päätyvien kiintoainesten, ravinteiden ja epäpuhtauksien torjumiseksi huomioidaan riittävät eroosiota estävät suojaetäisyydet.

Hulevedet viivytetään ja imeytetään tonteilla hulevesi- ja kasvillisuuspainanteita suunnitteleamalla. 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 huleveden kokonaismäärää ja virtaamaa sekä lisäävät pohjaveden muodostumista.

Maisemallisesti arvokkaat kohteet, kalliot, siirtolohkareet ja muinaisrantakivikko

Maisemallisesti arvokkaat avokalliot, siirtolohkareet ja muinaisrantakivikko 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.

Vaikutukset

Maltillisesta täydennysrakentamisesta johtuen Landbon pientaloalueen luonne tulee säilymään pääosin ennallaan. Uudet asukkaat edesauttaisivat päiväkotij- ja koulupalveluiden, joukkoliikenteen sekä kaupallisten palveluiden järjestämistä ja säilymistä toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Tämä tulisi osaltaan tasapainottamaan lasten lukumäärässä tapahtunutta laskua sekä alueelle ennustettua edelleen taantuvaa väkiluvun kehitystä.

Vaikutukset vesihuoltoverkoston riippuvat alueelle tulevan lisärakentamisen määrästä sekä HSY:n ja Sipoon Veden välisestä sopimuksesta vesihuoltovastuiden siirtämisestä

Östersundomin alueella.

Alueen eteläpuolella kulkevat Fingrid Oy:n 400 kV ja Keravan Energian 110 kV voimajohtot. Fingrid Oy on suunnitellut uutta 400 kV voimajohtoyhteyttä Länsisalmen ja Anttilan sähköasemien välille pääkaupunkiseudun kasvavan sähköntarpeen kattamiseksi. Yhteys on esitetty Uusimaa 2050 -kaavan liitteenä. Nykyiset voimajohtot sijaitsevat lähimmillään alle 50 metrin päässä Landbon suunnitteluperiaatealueen nykyisistä lähimmistä tonteista.

Voimajohtojen laajimmin tilaa vievän periaatesuunnitelma edellyttää johtoalueen laajentamista nykyisestä 38 metriä. Kartatarkastelun perusteella on mahdollista, että johtoalue laajimmassa vaihtoehdossa paikoin ulottuisi nykyisten tonttien alueelle. Uutta 400 kV johtoa ei ole vielä suunniteltu. Nykyiset ja suunniteltu uusi voimajohto johtoalueineen tulee ottaa huomioon Landbon asemakaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa. Voimajohtojen läheisyydessä tapahtuvasta rakentamisesta tulee pyytää erikseen risteämäläusunto, vaikka maankäytön suunnitelma olisi osoitettu kaavassa.

Voimajohtojen läheisyydessä tulee ottaa

huomioon sähköturvallisuuden lisäksi voima-johtojen muut vaikutukset, kuten sähkömagneettinen säteily.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme puistomuuntamoita, joista kahden siirtämistä tutkitaan. Muuntamoiden lukumäärä ja sijoittuminen tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa yhdessä Keravan Energia Oy:n kanssa. Alustavien selvitysten mukaan yhden muuntamon siirtokustannus on noin 80 000 - 110 000 €, riippuen siirtoetäisyydestä. Siirtokustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Alueen noin 130 vieraspysäköintipaikkaa on sijoitettu keskitetysti katualueille merkittyihin pysäköintiruutuihin. Osalle vieraspysäköintipaikka-alueista on istutettu suurikokoisia katupuita rajaamaan pysäköintiruudut muusta katualueesta. Suunnitteluperiaatteissa esitetään uusia suurikokoisiksi kasvavia katupuita niille vieraspysäköintipaikka-alueille, joilta ne nykyisin puuttuvat.

Tärkeimmille viheryhteyksille suunnitellaan kevyesti toteutettavia maastoon merkittyjä ulkoilureittejä. Muutoin alueen viheryhteyksien säilyttämiseksi luonnontilaiset alueet jätetään pääosin rakentamattomiksi toimivaa viheralueverkostoa varten.

Suunnitteluperiaatteilla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Uusien jalkakäytävien toteuttamiseen varaudutaan Isonniityntien pohjoispuolella sekä Riihikalliontien länsipuolella.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan suunnittelun etenemisen myötä.

Strategiset tavoitteet ja kaupungin suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja ohjeet

[Helsingin kaupunkistrategia 2021-2025](#)

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden kaupunkistrategian. Kasvun paikka vuosille 2021–2025 13.10.2021.

[Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma \(AM-ohjelma\)](#)

Helsingissä asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaa valtuustokausittain laadittava asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). AM-ohjelma 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2020.

[Hiilineutraali Helsinki 2035](#)

[– toimenpideohjelma](#)

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmasta on aikaisemmin julkaistu päästövähennystyöryhmän esitys (28.2.2018) ja siihen perustuva julkaisu (24.8.2018). Pormestarin esitys julkaistiin 19.11.2018 ja kaupunginhalitus hyväksyi sen 10.12.2018. Toimenpideohjelmaan on tulossa päivityksiä.

[Helsingin hulevesiohjelma](#)

Kaupunginhallituksen 21.5.2018 hyväksymällä hulevesiohjelmalla edistetään hulevesien kokonaishallintaa. Ohjelman keskeiset tavoitteet:

- 1) huleveden hyödyntäminen
- 2) kuivatuksen varmistaminen ilmastonmuutos huomioiden
- 3) hulevesivirtaamien ja hulevede laadun hallinta
- 4) huleveden vähentäminen sekaviemärijärjestelmässä, ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.

[Pysäköintipaikkojen laskentaohjeet](#)

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet on hyväksytty Kaupunkisuunnittelu-lautakunnassa 15.12.2015. Asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeen tärkein tavoite on ohjeistaa asukkaalle tarvit-

tava määrä pysäköintipaikkoja siten, että ne toteutuvat taloudellisesti ja maankäytöllisesti järkevällä tavalla.

Strategioita, ohjeistuksia ja suunnitelmia päivitetään tarvittaessa. Uusimmat linjaukset tarkistetaan jatkosuunnitelun yhteydessä.

Vuorovaikutus ja hankkeen eteneminen

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Suunnitteluperiaatteiden laadinta on tullut vireille vuonna 2021 tontinomistajien ja kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatetyön valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön eri tahojen lisäksi viranomaistahojen; ELY-keskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Keravan Energia Oy:n, Sipoon Veden, Sipoon Energian, Fingrid Oy:n ja Helsingin seudun liikenne-kuntayh-

tymän (HSL) kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävillä olo 29.11. – 20.12.2021

Osallistumistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille postilaatikkoihin jaetulla tiedotteella, www.hel.fi/suunnitelmat-verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.11.- 20.12.2021 verkkosivuilla: www.hel.fi/suunnitelmat.

Verkkotilaisuus 2.12.2021

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin Uutta Östersundomia -verkkotilaisuudessa 2.12.2021. Osallisille tarjottiin mahdollisuus esittää kysymyksiä sekä etukäteen että tilaisuuden aikana. Kysymyksiin vastattiin videokuvan välityksellä sekä chatti-palstalla. Tilaisuutta seurasi enimmillään 171 kaupunkilaista. Chattiin tuli tilaisuuden aikana 164 kommenttia ja kysymystä. Tilaisuudessa käydyn Landbon suunnittelua koskevan keskustelun muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä (liite1), joka

löytyy osoitteesta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat> -> etsi alue ja klikkaa alueen rajausta. Tiedostot sijoittuvat ruudulla oikealle.

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 huomioidaan 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.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat Landbon pientaloalueen täydennysrakentamisen periaatteet -raportin suunnitteluaineistoa vuodelta 2014,

yleisiä alueita, liikennettä, suunnittelualan ulkopuolisia alueita, asukastilaisuutta ja tiedonsaantia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että viheralueiden laajamittaisia käyttötarkoituksen muutoksia ei suunnitteluperiaatteissa eikä tulevassa asemakaavan muutoksessa ehdoteta. Täydennysrakentamista ehdotetaan pääasiassa nykyisille tonteille. Alueen sisäiset viheryhteydet säilyvät pääosin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui OAS-vaiheessa 27 kpl.

Suunnitteluperiaatteiden (luonnos) nähtävilläolo 16.5. – 6.6.2022

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.

Yhteenveto mielipiteistä

Suunnitteluperiaatteiden luonnoksen ja liiteaineiston nähtävilläolon yhteydessä ja

sen jälkeen saadut mielipiteet (13.6.2022 mennessä) koskivat alueen luontoselvityksiä, viheryhteyksiä, luontoarvoja, viheralueiden täydennysrakentamista, kapeita puistokais-taleita, puustoa, avokallioita, mahdollisia kartoittamattomia muinaisrantakivikkoja ja siirtolohkareita, eläimiä ja lintuja, alueen nykytilaa ja tarvetta asemakaavan muutok-selle, väestönkehitystä, palveluita, ihmisten oikeuksia, asuinympäristöä, lasten leikki-paikkaa, AH-33-tonttien käyttötarkoituksen muutoksia, täydennysrakentamisen painot-tumista tietyille alueelle, alueelle ehdotet-tuja rivi- ja paritaloja, lähelle rakentamista, yksityiskohtaisempaa tonttien ja uudisra-kennusten sekä viheralueiden suunnittelua, yksityisyyttä, rikollisuutta, rakentamisaikaista haittaa, vesihuoltoa, vieraspysäköintialu-eita, liikennettä, hiihtolatuja sekä yhdysreittiä Sipoonkorven kansallispuistoon. Esille nousi myös kysymys siitä, kenelle uudisrakenta-minen on kohdistettu. Toivottiin, että Öster-sundomia suunniteltaisiin kokonaisuutena asukkaita kuunnellen. Lisäksi otettiin kantaa tiedonsaantiin, tonttien arvon muutokseen, Östersundomin liitoksesta Helsinkiin sekä suunnitelmien vaikutuksesta kaupungin talo-uteen. Suunnittelualan ulkopuolisiin aluei-siin kohdistui myös mielipiteitä. Yleiskaavan suunnittelutyöhön osallistumisesta esitettiin

myös toive.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston nähtävillä olon jälkeen suunnittelun edetessä, on tarkoitus tarkasteltu viherreittien, lasten leikkipaikan sijainnin ja alueelle ehdotettujen rivitaloasuntojen osalta. Jatkosuunnittelussa on poistettu pohjois-eteläsuuntainen virkistysreitti sekä sen varteen sijoittuva leikki-paikka suunnitteluperiaatteiden tavoitteista. Uutta leikkipaikkaa suunnitellaan Landbon liikuntapaikan yhteyteen. nykyisen Land-bontien varrella sijaitsevan hiekkakentän läheisyydestä. Pientaloalueelle ehdotettujen rivitalojen tilalle on esitetty erillispientalo ja paritaloasumista. Rivitalo-asumista tutkitaan osoitteissa Palomäentie 5 ja 7.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13.6.2022 mennessä 31 kpl.

Verkkotilaisuus 23.5.2022

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistoa esiteltiin Uutta Östersundomia -verkkotilai-suuden yhteydessä 23.5.2022, jossa osal-lisille tarjottiin mahdollisuus esittää kysy-myksiä. Landbon suunnitteluperiaatteiden esittelyä seurasi 99 kaupunkilaista. Tilaisuus-

dessa käydyin Landbon pientaloalueen suunnittelua koskevan keskustelupalstan keskusteluista on laadittu muistio (Ilite2), joka löytyy osoitteesta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat> -> etsi alue ja klikkaa alueen rajausta. Tiedostot sijoittuvat ruudulla oikealle.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 24.10. – 11.11.2022

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet nähtävillä karttapalvelussa kartta.hel.fi/suunnitelmat 24.10. – 11.11.2022. Nähtävilläolosta on ilmoitettu www.hel.fi/suunnitelmat -verkkosivulla sekä Helsingin Uutiset -lehdessä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu siten, että voimajohtojen ja maankäytön yhteensovittamista jatketaan asemakaa-

vassa riittävin selvityksin ja määräyksin. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma, jossa varmistetaan vesihuollon kapasiteetti ja mahdollisesti tarvittavat vesihuoltoverkoston saneeraustoimenpiteet kustannusarvioineen. Vesihuollolle pyritään varaamaan sen vaatima tila yleisiltä alueilta ja tarvittaessa muodostetaan rasitealueita yksityisille alueille jääville vesihuoltolinjoille.

Alueen suunnittelussa huomioidaan, että vesihuoltovastuusta sopiminen HSY:n ja Sipoon Veden välillä on kesken.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamista, rivitaloasumista yleisesti Landbon pientaloalueella, viherkaihtaleita sekä suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistossa esitettyä viheryhteyttä, uutta leikkipaikkaa, vieraspysäköintialueita ja liikennettä. 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.

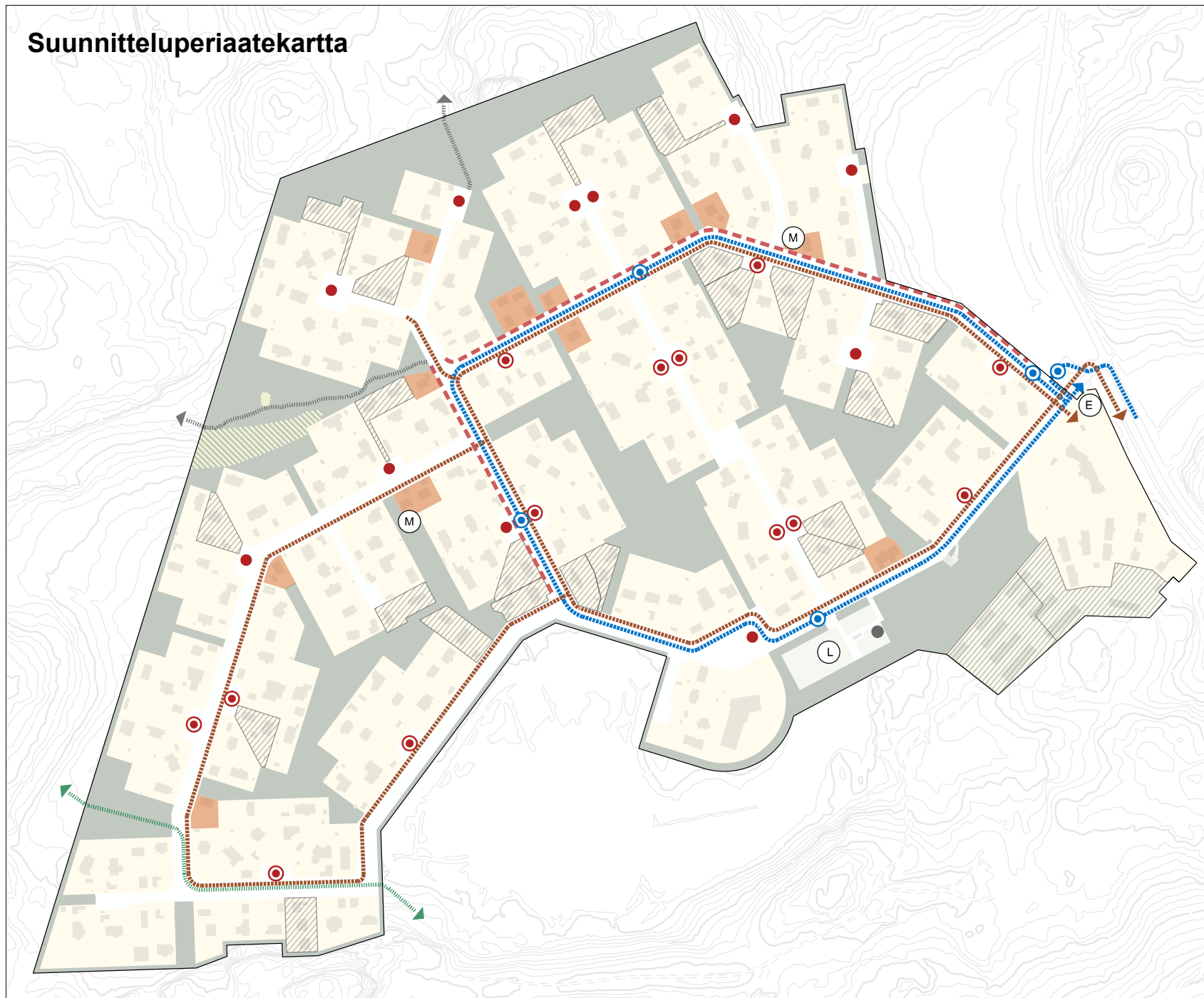
Kirjallisia mielipiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yhteensä 7 kpl.

Hyväksyminen

Suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle alkuvuodesta 2023.


















Kaupunkiympäristölautakunnan päätettyä suunnitteluperiaatteista hanke jatkuu asemakaavan muutosehdotuksen valmistelulla.

Suunnitteluperiaatekartta

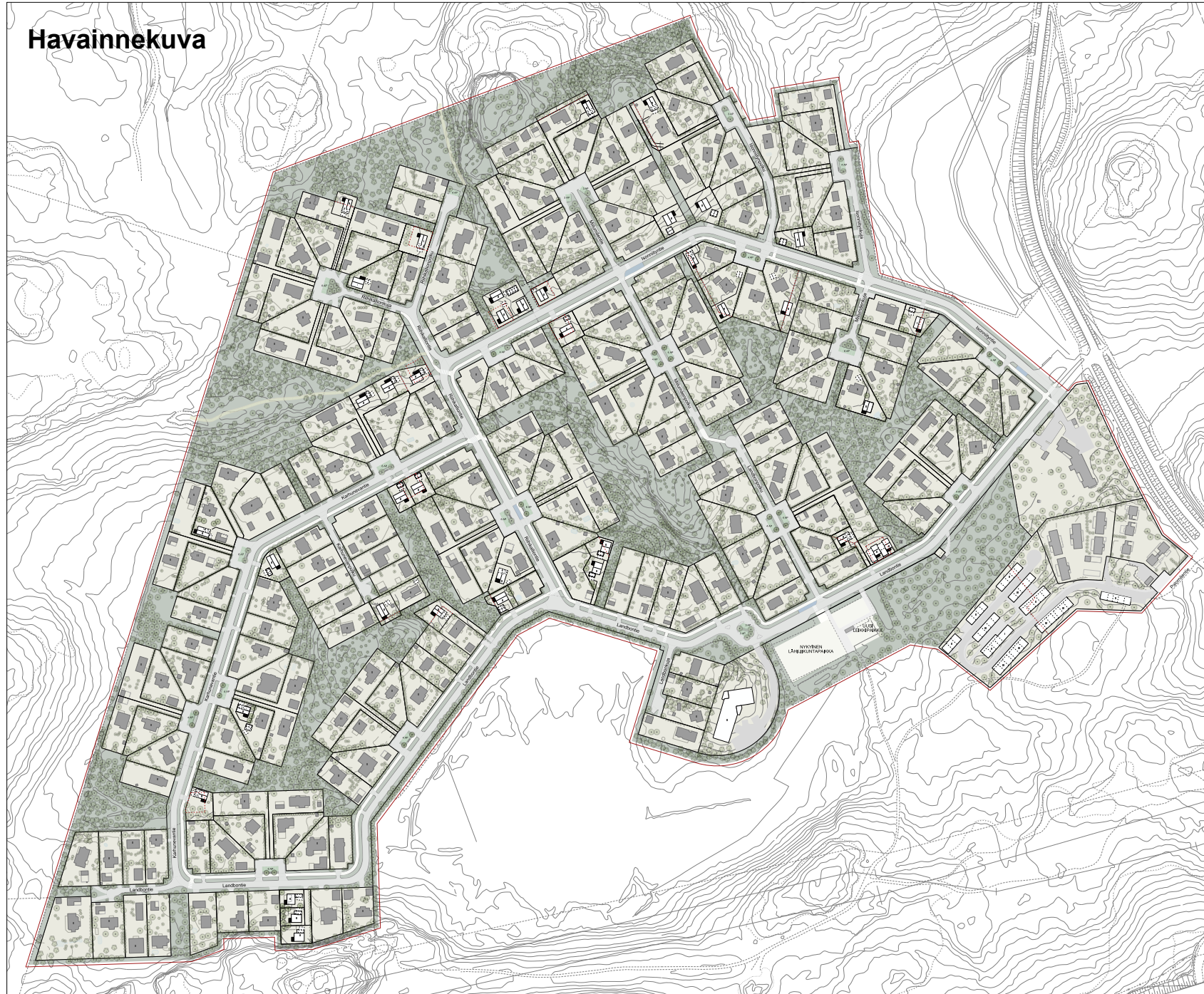


Kuva 2. Landbon suunnitteluperiaatteita kuvaava kartta. Karttamerkitöjen selitteet ovat seuraavalla sivulla.

Suunnitteluperiaatekartan merkintöjen selitteet

	Korttelialue, nykyinen		Lähiliikuntapaikka, pallokenttä, ulkokuntoiluvälineet
	Puisto tai lähivirkistysalue		Kiertävän keräysauton pysäkki / Rinki-ekopiste
	Uudet asuintontit		Muuntamo, jonka siirtämistä tutkitaan jatkosuunnittelussa. Muuntamot sijaitsevat osoitteissa Karhunevantie 4 ja Isonniitynpolku 1.
	Korttelialue, jolla tutkitaan täydennysrakentamista		Yhteys, jossa varaudutaan uuden jalkakäytävän rakentamiseen
	Muinairantakivikko ja siirtolohkare		Nykyinen jalkakäytävä
	Bussipysäkki, HSL		Bussilinja
	Vieraspysäköintipaikoitus, nykyiset puut		Virkistyskäyttöä palveleva jalankulkuyhteys
	Vieraspysäköintipaikoitus, uudet istutettavat puut		Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) mukainen täydentävä yhteys. Katutilan vehreyteen tulee kiinnittää huomiota.
	Uusi leikkipaikka, sijainti viitteellinen lähiliikuntapaikan läheisyydessä		

Havainnekuva



Kuva 3. Havainnekuva. Havainnekuvan karttamerkintöjen selitteet ovat seuraavalla sivulla.

Havainnekuvan merkintöjen selitteet

Piirustusmerkinnät

	Olemassa oleva rakennus / kerrosluku		Puisto tai lähivirkistysalue		Vieraspysäköinnille varatut autopaikat, 4-6 AP. Kuva on viittellinen. Autopaikoilla on vettä läpäisevä pinnoite. Uudet istutettavat katupuut.
	Uusi rakennus / suurin sallittu kerrosluku		Katu		Olemassa oleva vesiaihe tai allas
	Purettava rakennus tai rakennelma		Jalankulku		Suunnittelualueen rajaus
	Uusi autopaikka		Bussipysäkki		
	Uusi autokatos tai autotali		Tutkittava jalankulunreitti puistossa. Sijaintia tarkennetaan suunnittelun edetessä.		
	Olemassa oleva tai uusi tontin raja		Leikkipaikan siirtoa tutkitaan nykyisen lähiliikuntapaikan läheisyyteen. Leikkipaikan sijainti tarkentuu suunnittelun edetessä.		
	Poistettava tonttiraja		Olemassa oleva lehtipuu		
	Aluerajaus. Uusia istutettavia puita ja/tai olemassa olevia puita. Tarkennetaan suunnittelun edetessä.		Olemassa oleva havupuu		
35.9	Maanpinnan korko		Olemassa oleva viheraita		
	Korttelialue		Uusi istutettava puu		

Tontin omistajien toiveita ja ajatuksia täydennysrakentamisesta.

Kuvat ovat Isonniityntieltä, Landbonpolulta, Landbontieltä ja Karhunevantieltä.

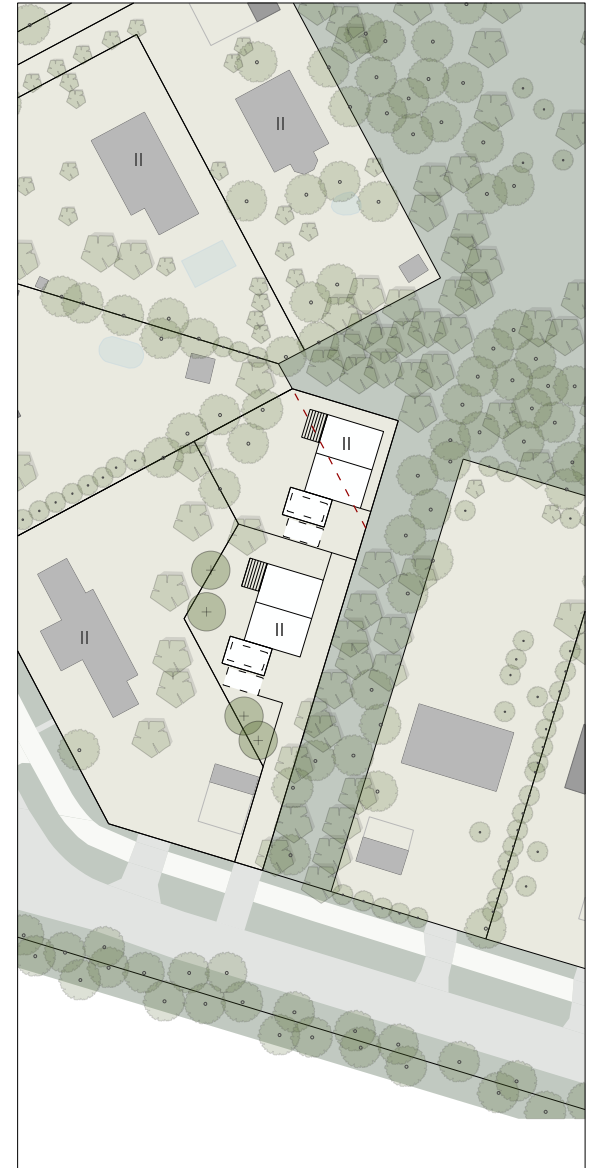
Isonniityntie 18



Landbontie 76



Landbontie 47



Landbonpolku 3 ja 5



Karhunevantie 26



Tontin omistajien toiveita ja ajatuksia täydennysrakentamisesta.

Kuvat ovat Karhunevanpolulta, Landbontieltä, Riihikalliontieltä ja Karhunavantieltä.

Karhunevanpolku 10, Landbontie 49 ja 53 sekä Riihikalliontie 4



Karhunevantie 7 sekä AH-33 tontti



Karhunevantie 23



Luonnos täydennysrakentamisesta viheralueille ja AH-33-tonteille.

Kuvat ovat Isonniityntieltä ja Karhunevantieltä.

Isonniityntie 17



Isonniityntie 23, 25 ja 32



Karhunevantie 4



Karhunevantie 12



Karhunevantie 34



Luonnos täydennysrakentamisesta rakentumattomille AP-tonteille.

Kuva on Palomäentieltä.

Palomäentien alue



Suunnitteluperiaatteet ovat nähtävillä karttapalvelussa osoitteessa:
kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asiakirjaa täydennetään suunnitteluperiaatetyön valmistelun aikana.

Helsinki

Landbon
pientaloalueen
suunnitteluperiaatteet

KYLK 7.3.2023