

Helsinki

Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Lähtötiedot ja nykytilanne 7.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne.

Suunnitteluperiaatteet ovat nähtävillä karttapalvelussa osoitteessa:

kartta.hel.fi/suunnitelmat

Asiakirjaa täydennetään suunnitteluperiaatetyön valmistelun aikana.

Yhteyshenkilöt, lähtötiedot ja nykytilanne

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö- ja kaupunkirakenne

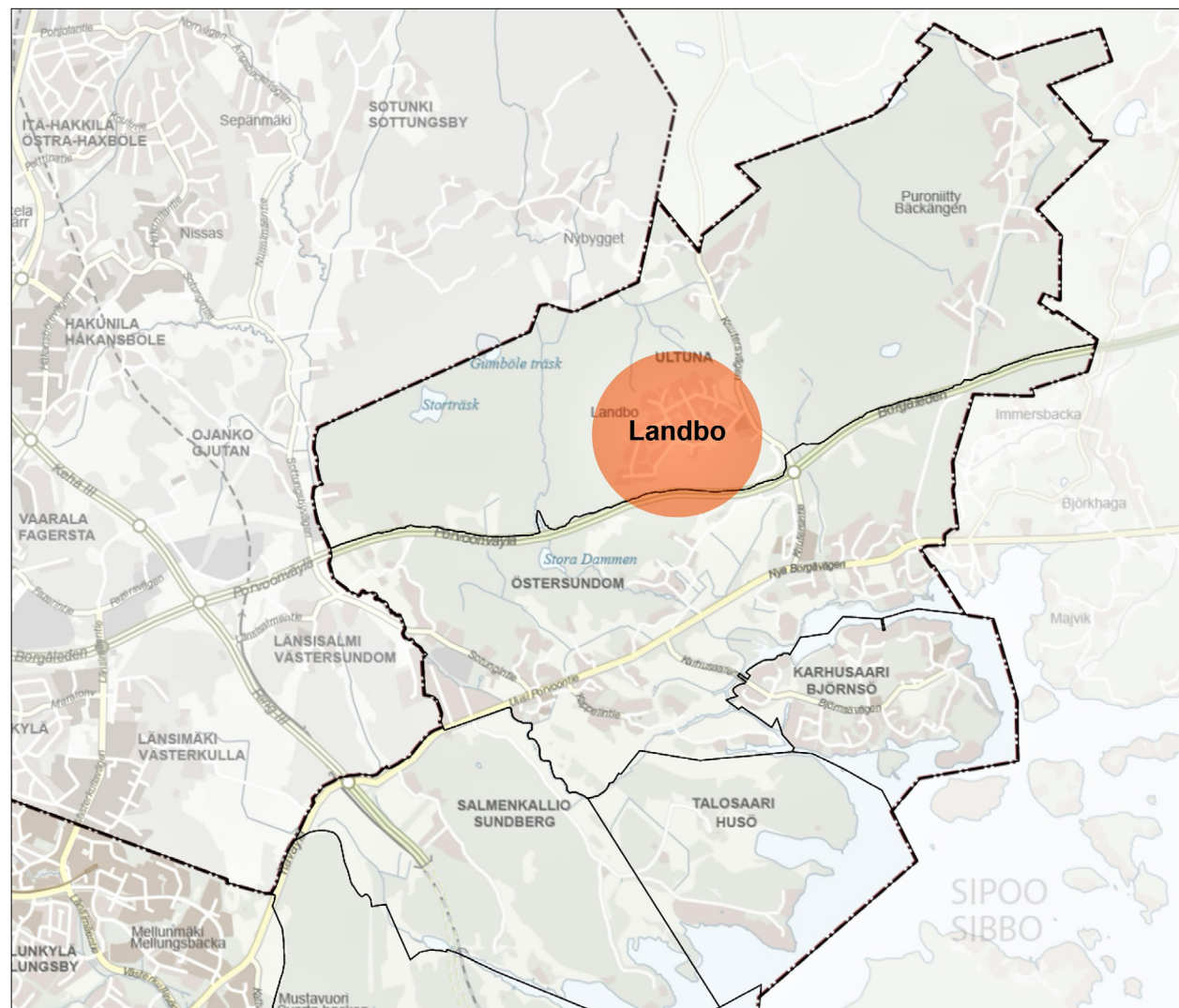
Asemakaavoitus

kesätyöntekijä Vilma Autio (vuonna 2014 koostetut tiedot)

arkkitehti Antti Mentula (vuonna 2014 koostetut tiedot)

suunnittelija Pia Viitanen

tiimipäällikkö Tuukka Linnas



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

Sisällysluettelo

Yhteyshenkilöt	2
Johdanto	4
Asukasmäärä	6
Suunnittelualue	7
Asemakaavat	9
Rakennusoikeus	10
Maisema ja luonnonympäristö sekä virkistysalueet	12
Tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto	15
Reitit ja lähiympäristö	16
Liikenne ja paikoitus	17
Palvelut	18
Yhdyskuntatekniikka	18
Muut selvitykset	19
Rakennettu ympäristö	21
Valokuvia Landbon rakennuskannasta	22
Huomioita Landbon yleisistä alueista	23
Huomioita Landbon yleisistä alueista	24
Lähdeluettelo	25

Johdanto

Tähän liitteeseen on kerätty lähtötietoja Landbon suunnitteluperiaatteiden ja asema-kaavamuutoksen taustatiedoksi ja päätöksenteon tueksi. Lähtötiedoiksi on koottu sellaista aineistoa, jolla on vaikutuksia alueen maankäyttöratkaisuihin ja tarkentavien selvitysten laatimiseen.

Lähtötiedot perustuvat pääosin vuonna 2014 laadittuun Landbon täydennysrakentamisen periaatteet -raporttiin. Raportti on laadittu kaupunkisuunnitteluvirastossa kesällä 2014. Raportin on valmistellut kesätyöntekijä Vilma Autio ja työtä on ohjannut arkkitehti Antti Mentula.

Raportin tavoitteena on ollut Landbon pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tutkiminen. Tähän on koostettu ne raportin lähtötietoja käsittelevät osat, jotka ovat edelleen ajankohtaisia. Muuttuneet lähtötiedot on päivitetty ja suunnitelmaosio on korvattu keväällä 2022 tehdyllä suunnittelutyöllä.

Landbon pientaloalue sijaitsee noin 18 km linnuntietä Helsingin keskustasta itään. 1990–2000-lukujen vaihteessa Karlvikin kartanon maille kaavoitetun uudisalueen rakennettu ympäristö muodostuu ensisijaisesti omatonttisista erillispientaloista. Kylänsikin kutsuttu Landbo tunnetaan yleisesti vapaan omakotirakentamisen esimerkkialueena pääkaupunkiseudulla.

Vuoden 2020 lopulla Landbon pientaloalueen asukasmäärä suunnittelualueella oli noin 670. Lapsiperheiden osuus suunnittelualueen asukasluvusta on noin 46 %. Vuonna 2014 lapsiperheiden osuus asukasluvusta oli vielä yli 85 %.

Alueen lähin koulu on noin kilometrin päässä sijaitseva Sakarinmäen koulu. Päivittäinen asiointi tehdään yleensä autolla, ja myös alueen asukkaiden työmatkat ovat usein pitkiä suuntautuen Helsinkiin tai muihin lähialueen kuntiin.

Landbossa ei ole juurikaan palveluita bussiliikenteen sekä leikki- ja liikuntapaikkojen lisäksi.

Landbo kuuluu vuonna 2009 osaksi Helsingin kaupunkia liitettävään entiseen Lounais-Sipoon alueeseen.



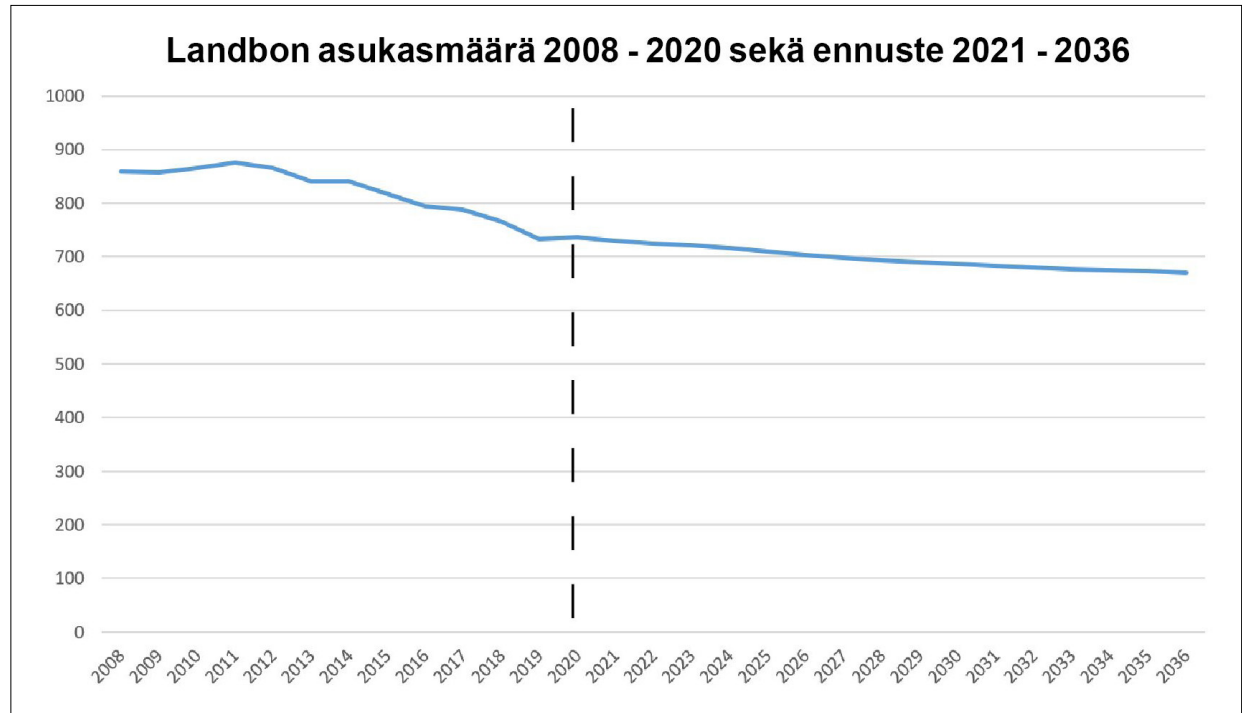
Kuva 2. Suunnittelalueen rajaus ilmapäivään merkittynä.

Asukasmäärä

Östersundom on ollut Helsingin asettamassa rakennuskiellossa noin 13 vuotta, mikä on rajoittanut rakentamista erityisesti asema-kaavoitetuilla alueilla. Landbon pientaloalue ei ole ollut rakennuskiellossa, mutta sinnekään ei ole rakennettu merkittävästi uutta alueliitoksen jälkeen.

Landbossa väkiluku on vähentynyt vuosina 2010 - 2020 lähes 130 asukalla eli noin 15 %. Jos mitään ei tehdä, ilman lisärakentamista väkiluvun ennustetaan laskevan vielä yli 15 vuotta.

Väestön vähenemisen seurauksena palvelut ovat harventuneet. Esimerkiksi Östersundomin alueelta on lakkautettu kolme päiväkotia.



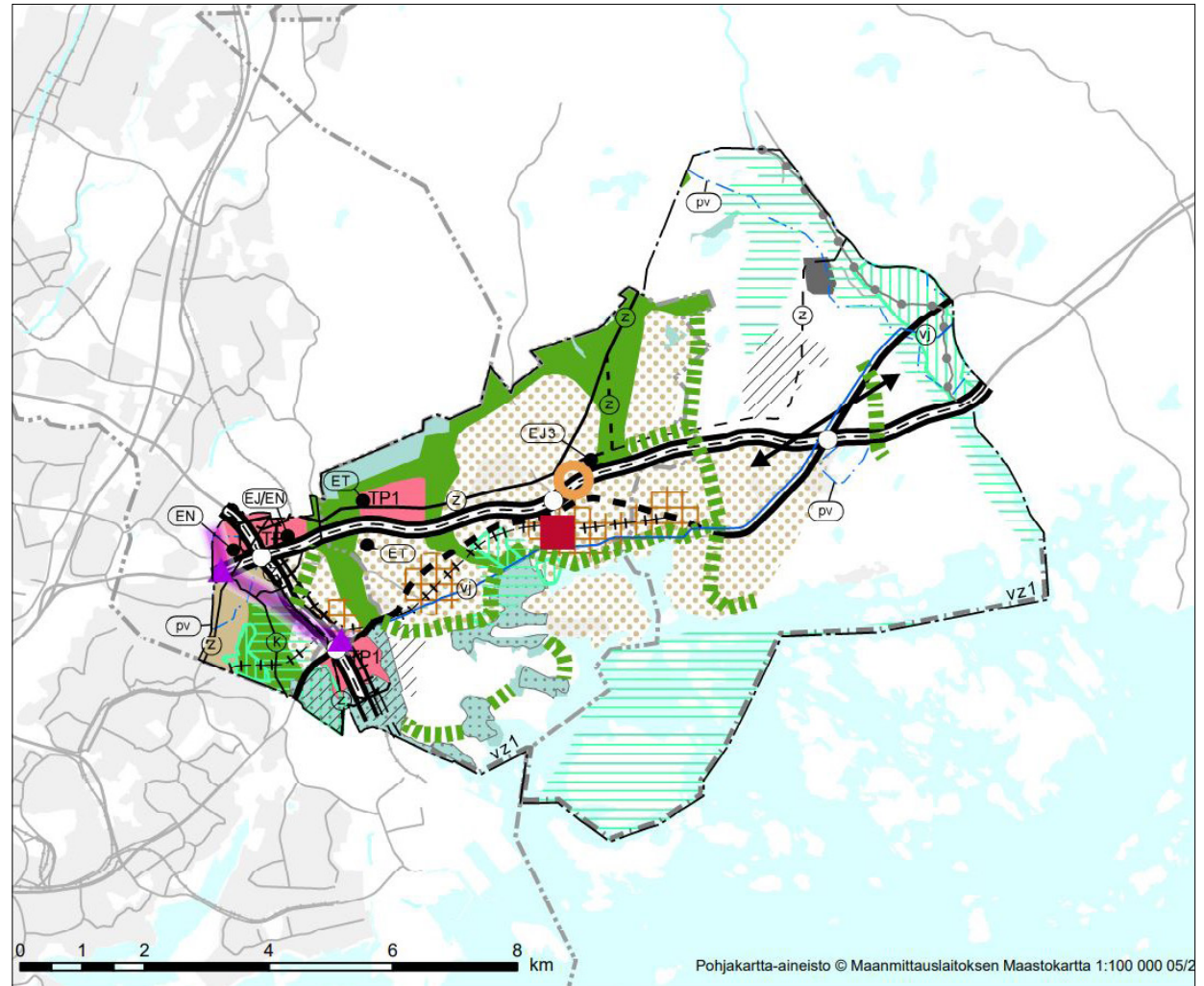
Kuva 3. Asukasmäärä Landbossa 2008 - 2020. Ennuste on laadittu vuosille 2021 - 2036. Ennuste kuvaa väkiluvun kehitystä ilman kaavoituksen mahdollistamaa lisärakentamista. Kuvaaja kuvaa koko Landbon väkilukua, ei pelkästään tämän hankkeen suunnittelualuetta.

Suunnittelualue

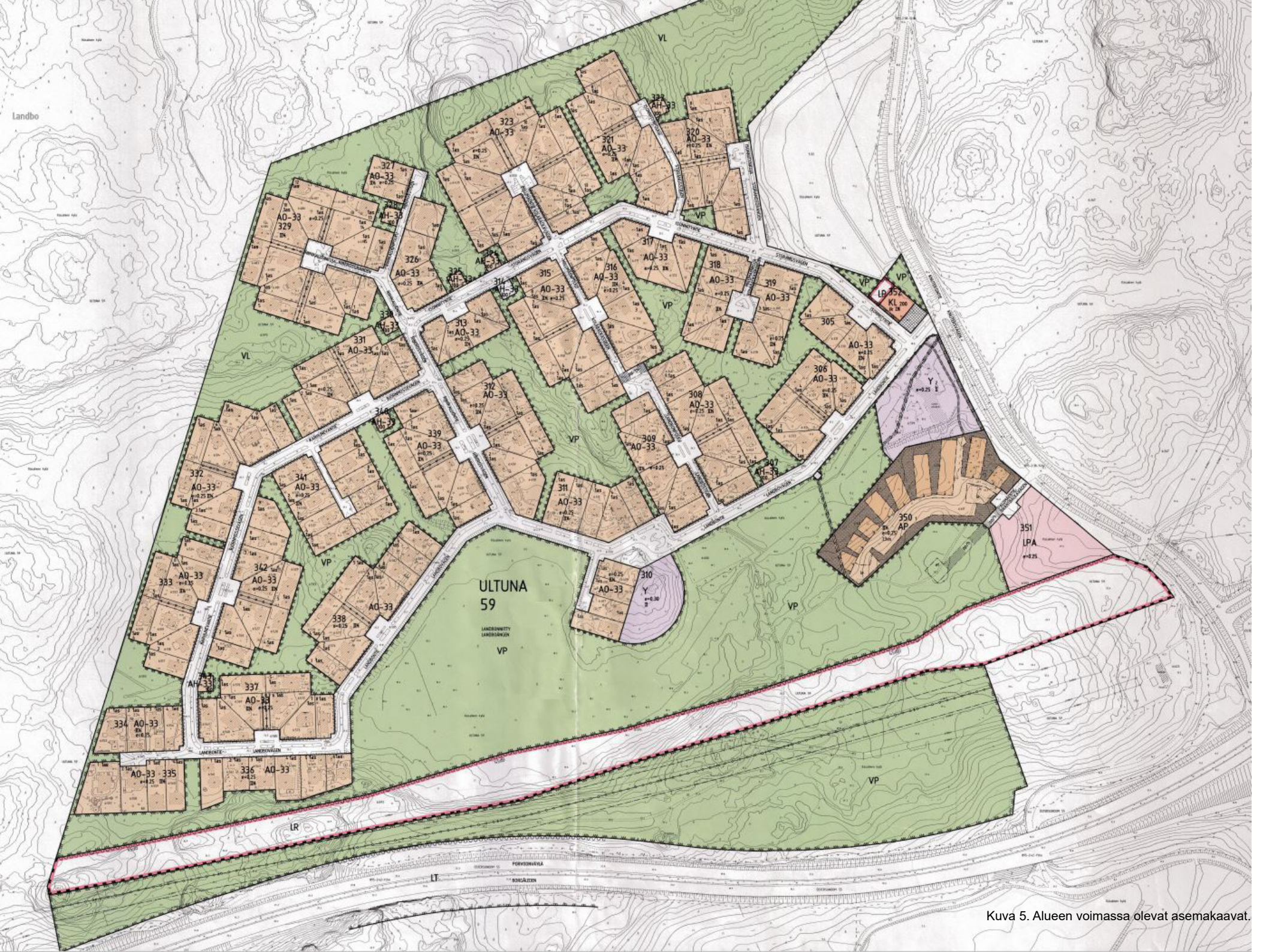
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomiin valmisteltiin kuntien yhteistä yleiskaavaa, jonka korkein hallinto-oikeus kumosi 10.5.2021. Helsingin kaupunki on käynnistänyt Östersundomin osayleiskaavan laatimisen alkuvuodesta 2022.

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 kymmenille tuhansille uusille asukkaille.

Landbota ympäröivä alue on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Landbon pohjoispuolelta on yhteys Sipoonkorven alueelle. Sipoonkorpi on merkitty maakuntakaavassa luonnonsuojelualueeksi.



Kuva 4. Maakuntakaava. Maanmittauslaitoksen maastokartta.



Kuva 5. Alueen voimassa olevat asemakaavat.

Asemakaavat

Landbon pientaloalue on asemakaavoitettu Sipoon kunnan toimesta vuonna 1994. Alueen kaakkoiskulmaan on tämän jälkeen laadittu vuonna 2000 kaavamuutos, jonka tavoitteena on ollut luoda edellytykset aluetta palvelevan päiväkodin rakentamiselle. Kaavamuutos on myös mahdollistanut rivitaloasumisen Palomäentien alueelle. Myöhemmin on laadittu myös muutamia tonttien lohkomisia koskevia kaavamuutoksia.

Suurin osa suunnitteluperiaatteiden suunnittelualueesta on erillispientalojen korttelialuetta (A0-33), jossa rakennuspaikalle saadaan ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa erillisiä autotalli- ja talousrakennuksia kuitenkin yhteispinta-alaltaan enintään 100m² yhtä asuntoa kohti. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsee asuinpientalojen korttelialue (AP).

Alueelle on asuintonttien lisäksi osoitettu 9 kpl asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueita (AH-33). Alueen kaakkoisosaan on osoitettu kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja pieni liikerakennusten korttelialue (KL). Asuinkortteleita ympäröi pohjois-

puolella lähivirkistykselle osoitettu alue (VL) ja eteläpuolella puistoksi osoitettu alue (VP). Kapeita puistoalueita on kaavoitettu myös asuinkortteleiden lomaan alueen keskelle.

Autopaikkoja on osoitettu rakennettavaksi kaksi kutakin asuntoa kohti. Asuntojen pysäköinti on toteutettu tonteille, vieraspaikkoja lukuun ottamatta. Alueella on nykyisin noin 130 katualueella sijaitsevaa autopaikkaa vierailijoille.

Asemakaavan toteutuneisuus

Suunnittelualueen voimassa olevissa asemakaavoissa on yhteensä 214 kaavoitettua erillispientalotonttia, jotka ovat toteutuneet kahta lukuun ottamatta. Suurin osa tonteista on rakennettu vuosina 1996–2002, ja rakennuskanta on alueella näin ollen keskenään hyvin samanikäistä. Tontit ovat kooltaan suuria, n. 1100–2000m². Asuinrakennuksissa on kerrosalaa keskimäärin 150–230 k-m². Asemakaavoissa määritetty tonttitehokkuus on $e=0,25$. Landbon pientaloalueen todellinen nykyinen tonttitehokkuus on n. $e=0,12-0,16$. Suurella osalla asuintonteista on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Palomäentien alueen korttelin neljälle asuintontille saa rakentaa yhteensä 23 asuntoa. Näistä kahdelle tontille on rakennettu yhteensä 15 asuntoa. Rakentumattomat asuintontit ovat molemmat kooltaan noin 6000 m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on yli 3000 k-m² jäljellä.

Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueista (AH-33) on toteutunut ainoastaan yksi. Sillekään ei ole rakennettu kaavan mahdollistamaa rakennusta, vaan korttelialueella toimii Karhunnevan leikkipaikka. Myöskään kioskitoimintaa varten kaavoitettu liiketoimintojen korttelialue tai yleiseen paikoitukseen tarkoitettu autopaikkojen korttelialue eivät ole toteutuneet. Nämä sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella.



Landbon pientaloalueen voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on mitä ilmeisimmin ollut maksimoida tonttien määrä katujen varsilla siten, että jokainen tontti rajautuu viheralueeseen. Tämä on johtanut toistuviin kolmiomaisiin tontteihin ja kirveenvarsitontteihin, jotka molemmat ovat tehokkaan täydennysrakentamisen kannalta hankalia.

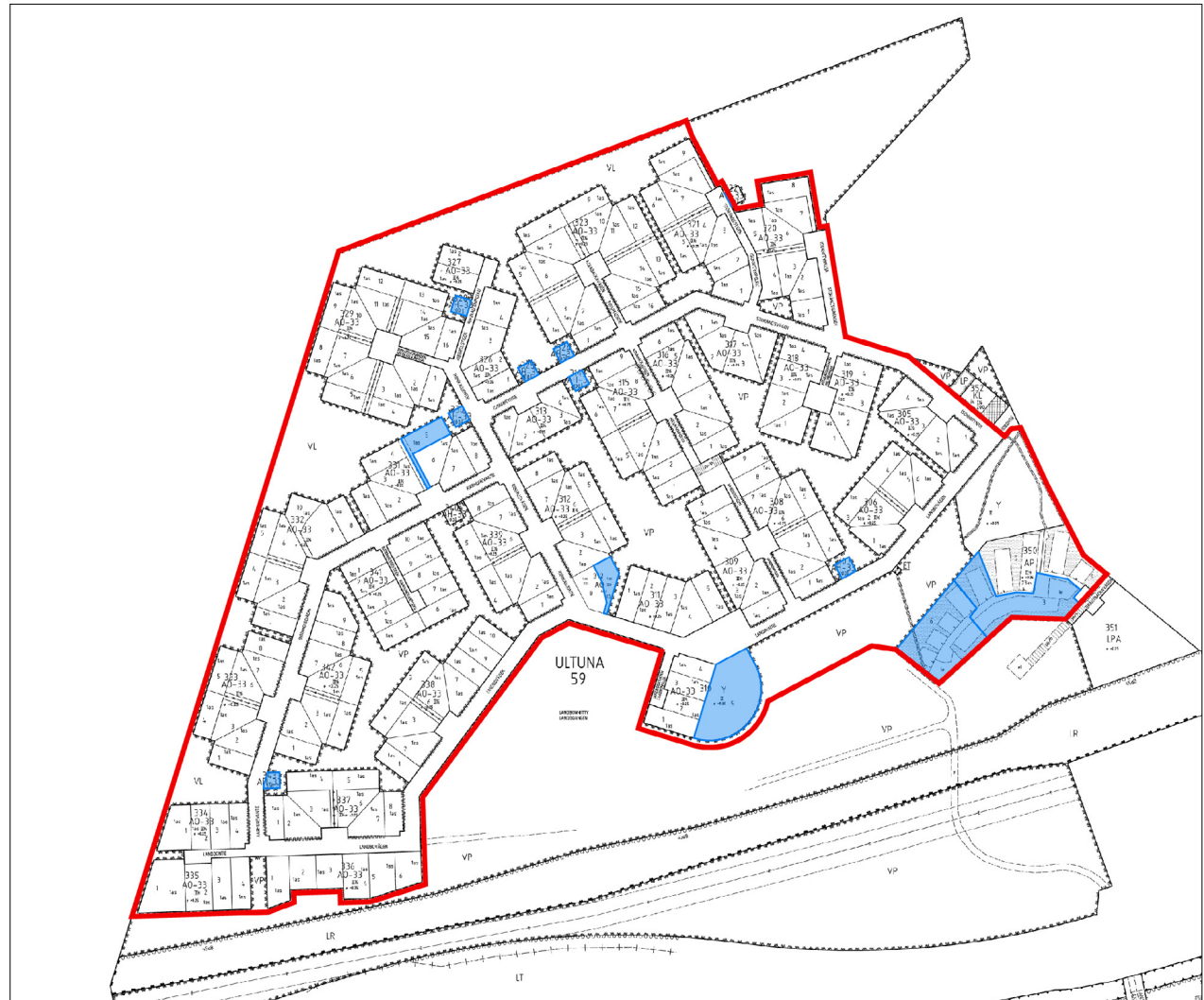
Rakennusoikeus

Landbon pientalotontit ovat suuria, ja niillä on keskimäärin paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Sivulla 11 olevassa kartassa on osoitettu käyttämättömän rakennusoikeuden määrä eri tonteilla vuonna 2014.

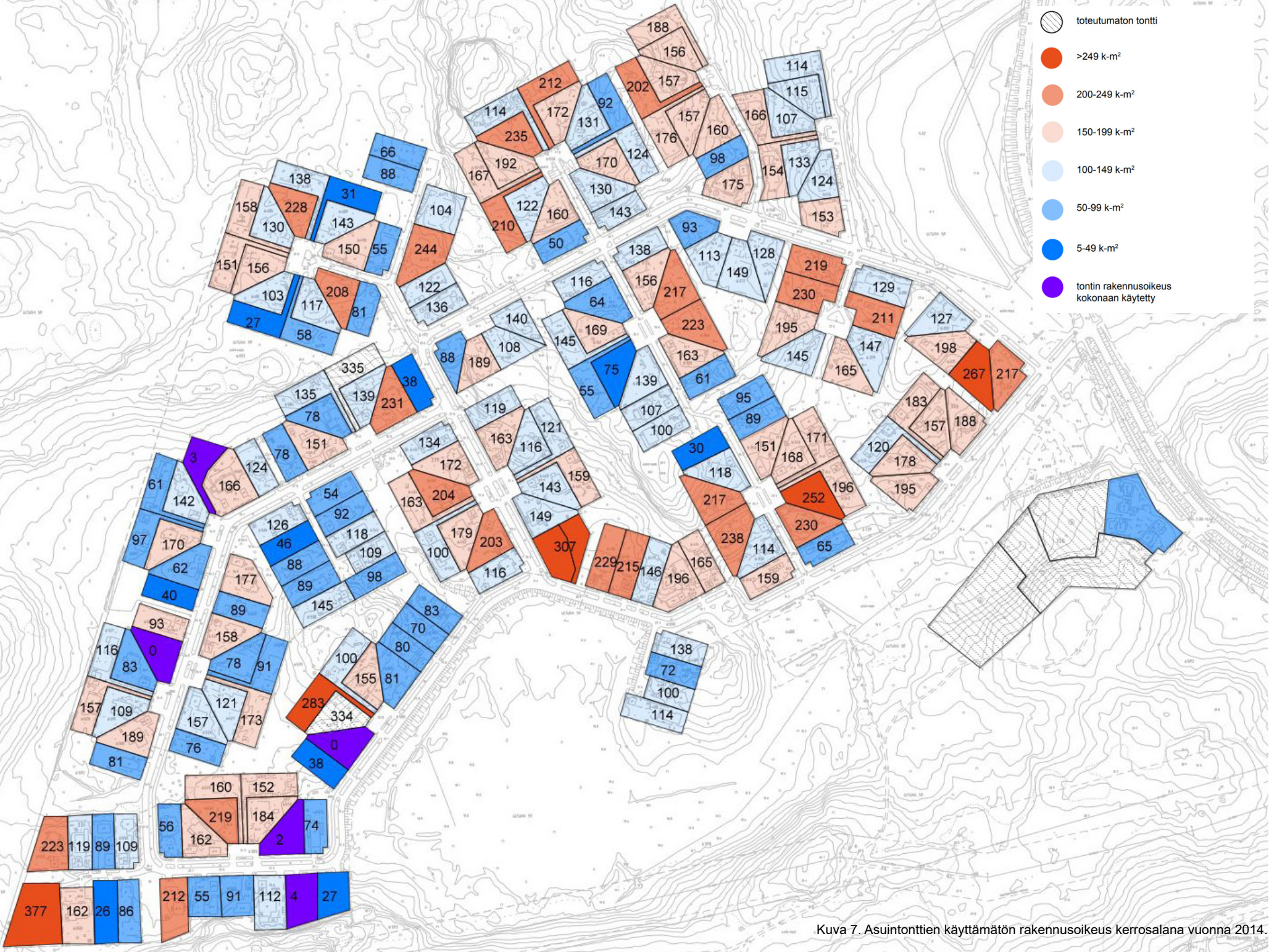
Käyttämätön rakennusoikeus luo mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle, joka voidaan toteuttaa joko nykyiset tontinrajat säilyttämällä tai tontteja lohkomalla tai muuten rajoja muuttamalla.

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että erityisen paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta on kolmion mallisilla tonteilla.

	Suunnittelualueen rajaus
	Rakentamattomat tontit v. 2022



Kuva 6. Rakentamattomat tontit on merkitty kuvaan sinisellä värillä.



Kuva 7. Asuintonttien käyttämätön rakennusoikeus kerrosalana vuonna 2014.

Maisema ja luonnonympäristö sekä virkistysalueet

Ultuna on maisemallisesti monipuolinen alue, ja luontoarvot ovat merkittävä osa Landbon houkuttelevuutta asuinpaikkana. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Karut kalliomaastot vuorottelevat soiden sekä rehevien kangasmetsien ja lehtoalueiden kanssa. Metsiä halkovat monet purot ja ojat sekä Knutersintien varrella sijaitseva alava peltoaueka.

Varsinainen rakennettu alue sijoittuu Landbossa osin laaksopainanteeseen ja osittain selänteen lakialueelle. Suuri osa tonteista sijaitsee edullisesti länsirinteessä. Alueella on paljon pieniä avokallioita, jotka vaikuttavat esimerkiksi pihatilojen ilmeeseen. Alueen eteläpuolella kulkeva voimalinja muodostaa merkittävän maisemallisen elementin.



Kuva 8. Luonnontilainen kalliomaisema.

Vaikka luonnontilaiset viheralueet ovat alueella monipuoliset, ei Landbossa kuitenkaan ole juuri rakennettuja viheralueita, yhteisiä julkisia ulkotiloja tai merkittäviä ulkolureittejä. Tonttijärjestelmästä johtuen alueen keskiosiin on muodostunut useita kapeita ja luonteeltaan yksityisen oloisia viheralueita, jotka eivät palvele tehokkaasti kaavassa osoitettua käyttötarkoitusta.

VIHERALUEET A JA C	VIHERALUE B	VIHERALUE D
<ul style="list-style-type: none"> • alueen keskiosaan sijoittuvat kapeat viheralueet • pääosin hoitamaton sekametsää, monin paikoin umpeenkasvaneita • kapeat viherkaistaleet tonttien välissä tuntuvat yksityisiltä, asuinrakennusten terassit "valuneet" paikoin viheralueen puolelle 	<ul style="list-style-type: none"> • selänteen lakialuetta • vaihteleva topografia ja kasvillisuus, laki-alueella laajat avokalliot, kelopuita ja hienot näkymät alueen ylitse • virkistyskäyttö osin vaikeaa maaston vaihtelevuuden vuoksi, ei selkeitä reittejä • luonne paikoitellen puoliyksityinen tonttien läheisyyden vuoksi, yksityisen ja julkisen raja ei selkeä 	<ul style="list-style-type: none"> • kaunis peltoaukea Knutersintien länsipuolella • savinen maaperä • osoitettu osittain tulevaisuuden kaupunginosapuistiksi Östersundomin alueen viheralue-suunnitelman luonnoksessa

Kuva 9. Viheralueet A, B, C ja D. Sijainnit merkitty kartalle seuraavalla sivulla.



Kuva 10. Landbon pientaloalueella sijaitsevat viheralueet.

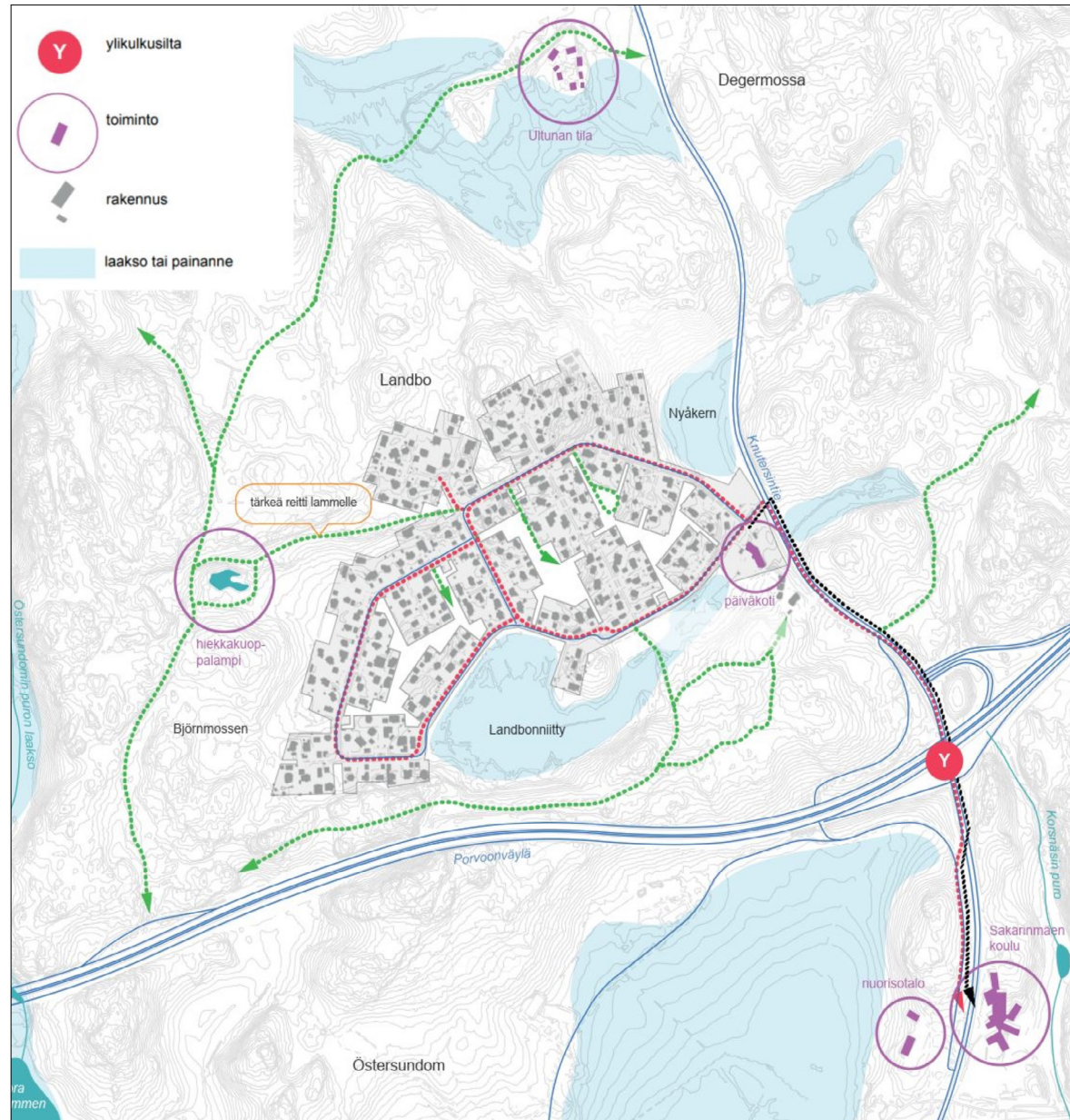
Tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto (VISTRA)



Tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto

- Vihersormi
 - Vihersormen vesialue
 - Vihersormen puu- ja virkistysalueet
 - Kaupunginosapuisto
 - Rajoitetun käytön alueet
 - Asemakaavoitetut viher- ja virkistysalueet (2021)
 - Vihersormen pääreitti
 - Vihersormen puu- ja virkistysalueet
 - Naapurikunnan puolelle jatkuva yhteys
 - Täydentävä yhteys viheralueella
 - Täydentävä yhteys kadulla
 - Päärantareitti
 - Täydentävä rantareitti
 - Virkistysaaret
 - Tulevaisuudessa virkistyskäyttöön kehitettävä saari
 - Vesiliikennesatamat
 - Vesiliikennereitti, visio
- Saariston maisemavyöhykkeet:**
- I Sisälahdet
 - II Selkävedet
 - III Ulkosaaristo
 - IV Avomeri
- Maankäytön keskeisimmät muutosalueet:**
- Yleiskaavan kumottu kaavamerkintä
 - Yleiskaavan merkinnät vihersormilla: Kantakaupunki tai asuntovaltainen alue
 - Yleiskaavan maankäyttötarkastelujen alue
 - Muu maankäytön kehittämisen painopistealue

Kuva 11. Ote tavoitteellisesta viher- ja virkistysverkosto VISTRA:sta. / Helsingin kaupunki.

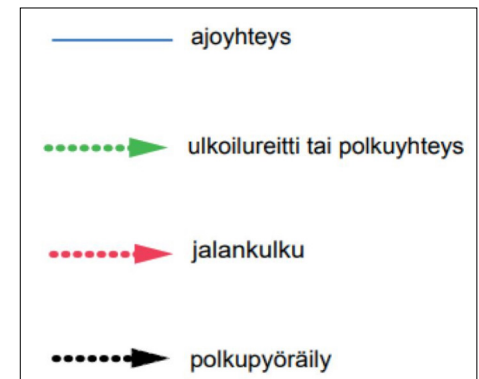


Kuva 12. Kävely- ja pyöräilyreitit lähiympäristössä.

Reitit ja lähiympäristö

Landbo sijoittuu nykytilanteessa kaupunkirakenteellisesti muun taajamarakenteen ulkopuolelle omaksi ”saarekkeekseen”. Alueella on oma sisäinen jalankulun verkko. Landbon ja Sakarinmäen koulun välillä on kevyen liikenteen reittiysteys Porvoonväylän ylittävän sillan kautta. Landbosta suuntautuu merkittävää ulkoilureittejä erityisesti Sipoonkorven suuntaan, mutta reitit eivät ole ylläpidettyjä eivätkä ne muodosta yhtenäistä reittiverkkoa.

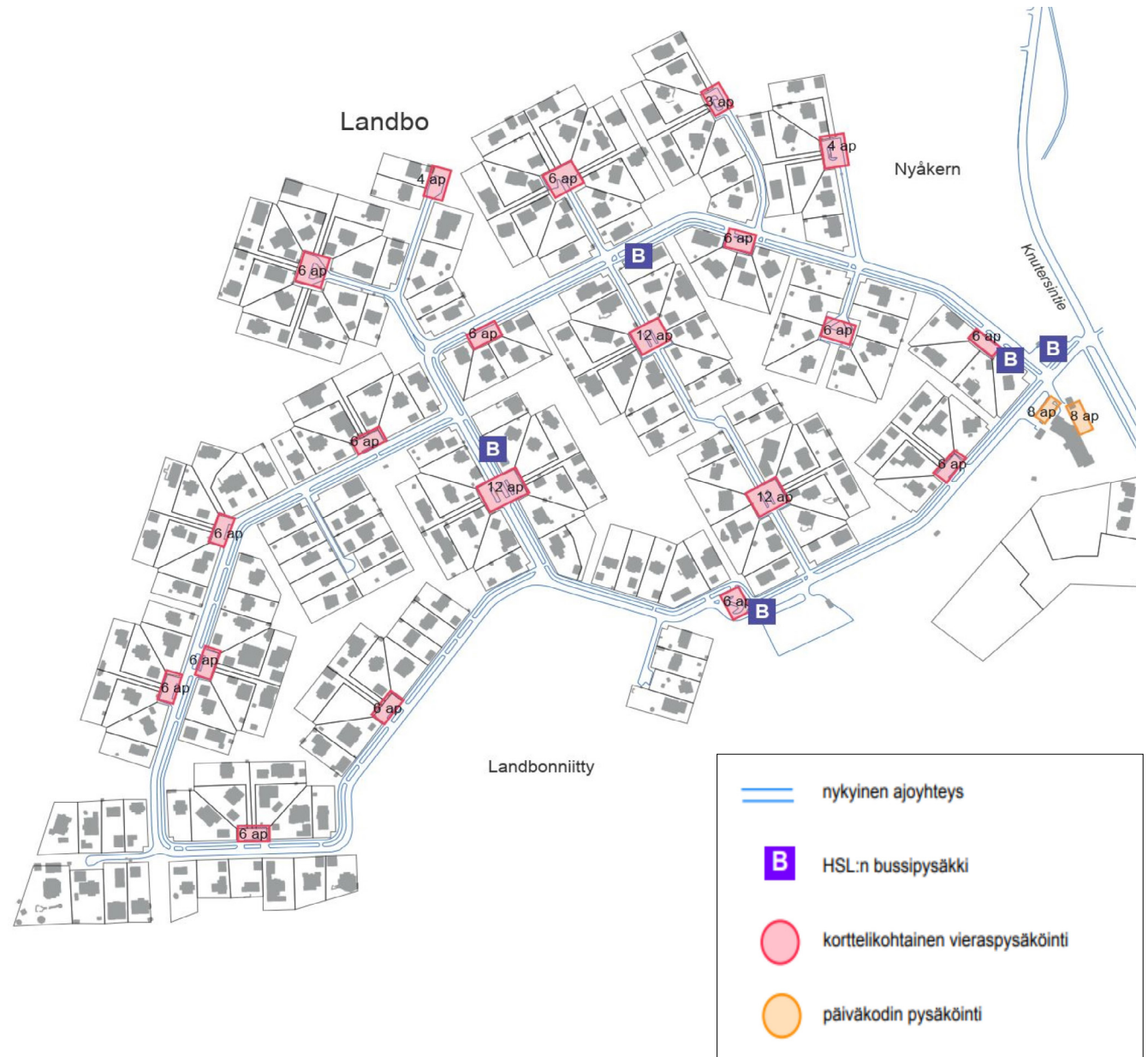
Landbon alueen eteläpuolella sijaitsee Sakarinmäen koulu ja nuorisotalo. Alueen pohjoispuolella Knutersintien varressa on Ullunan tila.



Liikenne ja paikoitus

Landbo sijaitsee hyvien yhteyksien varrella Porvoonväylän pohjoispuolella, alueelle saavutaan Knutersintien liittymän kautta. Julkisen liikenteen osalta HSL:n bussilinja liikennöi Landbon, Karhusaaren ja Itäkeskuksen välillä, Landbossa on viisi pysäkkiä. Asuintapa alueella nojaa kuitenkin vahvasti yksityisautoiluun. Landbon pääkadut ovat leveitä ja niiden yhteydessä on viherkaistalla erotetut jalankulku- ja pyöräilytiet.

Alueella ei ole muita huollettuja tai merkittäviä kevyen liikenteen reittejä tai ulkoilureittejä. Alueen vieraspaikoitus on sijoitettu keskitetysti katualueille merkittyihin pysäköintiruutuihin.



Kuva 13. Vieraspysäköintipaikkojen ja bussipysäkkien sijainnit.

Palvelut

HSL

Joukkoliikenne perustuu yhden bussilinjan varaan. Reitti kulkee Landbontieltä Riihikaliontien kautta Isonniityntielle ja sieltä jatkaa Sknutersintielle. Landbon pientaloalueelta reitti kulkee Sakarinmäen koulun kautta joko Karhusaassa poiketen tai sitten suoraan Itäkeskukseen.

Päiväkotitoiminta

Landbon päiväkotirakennus sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa. Päiväkotitoiminta rakennuksessa on lakannut vähäisen lapsiluvun vuoksi elokuussa 2021. Päiväkotitoiminta jatkuu Sakarinmäen koulun yhteydessä n. 2 km päässä Landbon pientaloalueesta.

Peruskoulu

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.

Urheilukenttä

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee valaistu jalkapallo- ja luistelukenttä. Alueella on myös pelikenttä lentopallon ja koripallon pelaamiseen sekä liikunnallisia leikkivälineitä. Alueella sijaitsee myös ulkoliikunta- paikka, jossa on kuntoiluvälineitä.

Leikkipaikka Karhuneva

Nykyinen leikkipaikka sijaitsee Karhunevantien. Suunnitteluperiaatteissa tutkitaan leikkipaikan siirtomahdollisuutta urheilukentän viereen Landbontien varteen.

Rinki-ekopiste sekä kiertävän keräysauton pysäkki

Kierrätyspiste sekä kiertävän keräysauton pysäkki sijaitsevat Landbontien varrella osoitteissa Landbontie 1 ja 2.

Päivittäistavarakauppa

Kaupallisten lähipalveluiden saavutettavuus perustuu henkilöautoliikenteeseen. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 4 km päässä Östersundomissa.

Yhdyskuntatekniikka

Östersundomin vesihuoltoverkostot ovat Sipoon Veden hallinnoimia. Koko alueen vesihuolto perustuu Uudella Porvoontielle kulkeviin runkovesijohtoon ja -viemäriin. Käyttövesi johdetaan verkostoon Sipoon suunnasta ja jätevesi johdetaan Helsinkiin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Runkolinjojen kapasiteetti on ylittymässä lähivuosina tai on jo ylittynyt, mikä vaikuttaa myös Landbon vesihuollon järjestämiseen. Landbon vesihuoltojärjestelyt ovat riippuvaisia koko Östersundomin alueen asukasmäärän kehityksestä, koska koko Östersundomin vesihuolto toimii samojen runkolinjojen varassa.

Mikäli Östersundomin runkoverkostoon johdettaisiin vettä Helsingin suunnasta, olisi nykyisillä verkostojärjestelyillä Landbohon mahdollista lisätä noin 150 asukasta. Jos Helsingistä johdettavan lisäveden lisäksi venttiilijärjestelyin luotaisiin Östersundomin alueelle tilapäisesti nykyisestä poikkeava painepiirijako, jossa itäinen Östersundom saisi vetensä Sipoosta ja läntinen Östersundom Helsingistä, olisi Landbohon mahdollista sijoittaa noin 300 lisäasukasta. Pitkän tähtäimen tarve vesihuollon kapasiteetin

varmistamiseksi alueella on Uuden Porvoontien runkolinjojen saneeraus kapasiteetiltaan suuremmiksi, jolloin koko Östersundom voi toimia saman painepiirin alueella. Edellä esitetyt vaihtoehdot voivat toteutua tilanteessa, jossa HSY ja Sipoon Vesi pääsevät sopimukseen vesihuoltovastuiden jaosta alueella, koska vaihtoehdot vaativat veden syöttämistä verkostoon HSY:n alueelta.

Nykytilassa, jossa vesi johdetaan verkostoon vain Sipoon suunnasta, eikä vesihuoltoverkostolle tehdä muutostoimenpiteitä, ei voida olemassa olevilla tiedoilla määrittää kuinka suuri asukasluvun lisäys Landbossa on mahdollinen ilman että vesihuollon kapasiteetti ylittyy. Tämän tilanteen tutkiminen vaatii lisäselvityksiä. Kaikkien skenaarioiden yhteydessä Landbon paineenkorotusaseman pumppujen saneeraustarve tulee selvittää.

Landbon asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan olemassa olevien puistomuuntamoiden (2 kpl) siirtämistä. Lisäksi tutkitaan uusien muuntamoiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuuksia.

Muut selvitykset

Maanomistus ja vuokraus

Landbon korttelialueista pääosa on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet, kuten kadut ja lähivirkistysalueet sekä pääosan puistoalueista. Lisäksi kaupunki omistaa alueella sijaitsevat huoltorakennusten (AH-33) korttelialueet.

Maaperä

Alueen maaperä on pääsääntöisesti kallioista moreenimaata lukuun ottamatta itäreunan savialueita. Suurin osa alueesta kuuluu pohjasuhteiden perusteella normaalisti rakennettaviin alueisiin. Rakennettavuuden kannalta erityisen edullisia ovat loivapiirteiset kallioalueet, kun taas jyrkät kallioseinämät ovat vaikeita rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Landbon asuinalue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alue on liitetty Sipoon kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, ja se on sähkön jakeluverkon piirissä. Alueella ei ole kaukolämmitystä, mutta

muutamilla tonteilla on maalämpökaivoja. Jätehuollon osalta Landbo kuuluu HSY:n järjestämän jätehuollon piiriin. Alueella on yksi HSY:n kierrätyspiste Knutersintien risteuksen tuntumassa.

Voimajohdot

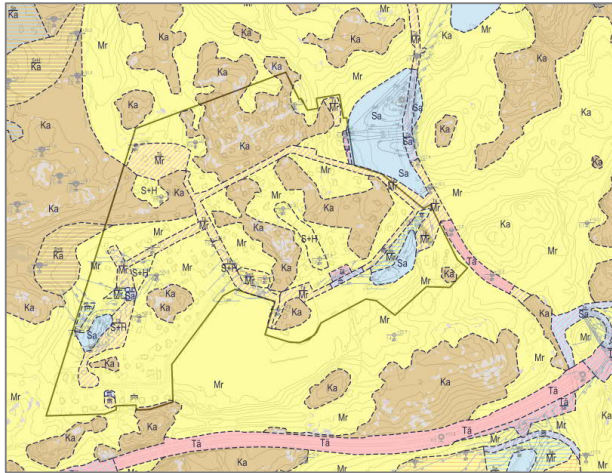
Alueen eteläpuolella kulkevat Fingrid Oy:n 400 kV ja Keravan Energian 110 kV voimajohdot. Fingrid Oy on suunnitellut uutta 400 kV voimajohtoyhteyttä Länsisalmen ja Anttilan sähköasemien välille pääkaupunkiseudun kasvavan sähköntarpeen kattamiseksi. Yhteys on esitetty Uusimaa 2050 -kaavan liitteenä.

Nykyiset voimajohdot sijaitsevat lähimmillään alle 50 metrin päässä Landbon suunnitteluperiaatealueen nykyisistä lähimmistä tonteista.

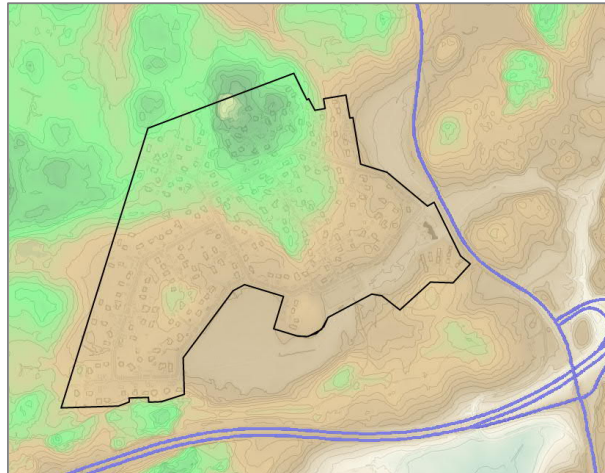
Uutta 400 kV johtoa ei ole vielä suunniteltu.

Melu

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Porvoonväylä, jonka liikenteen melu- ja ilmalaatuvaikutukset kaava-alueelle ovat kuitenkin vähäiset. Porvoonväylän ja kaava-



Kuva 14. Alueen maaperäkarta.

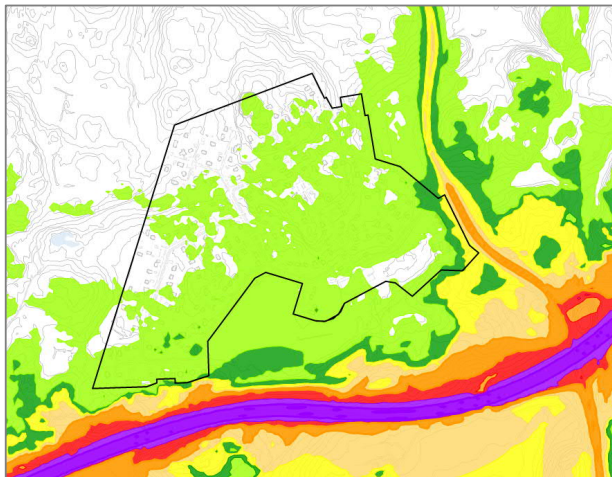


Kuva 15. Alueen korkeusvyöhykkeet.

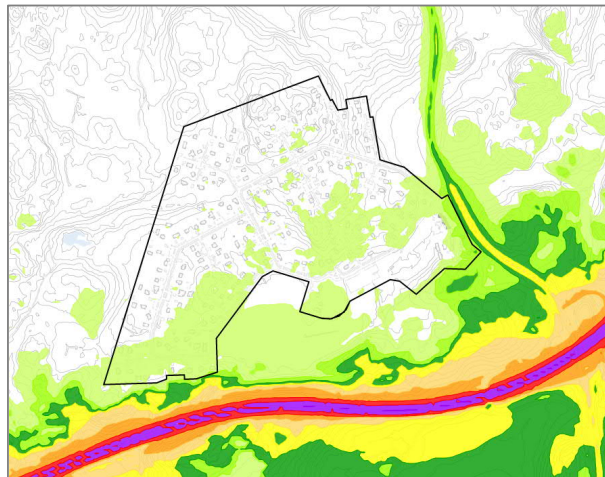
alueen välissä on laaja ja meluntorjunnan näkökulmasta riittävän korkea kallioalue, näkökulmasta riittävän korkea kallioalue, jonka ansiosta suunnittelualue jää kokonaisuudessaan alle päiväajan LAeq 55 dB ohjearvon mukaisen melutason.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Knutersintien päiväajan LAeq 55 dB melualue ulottuu noin 50-60m etäisyydelle tiestä.

Varsinaisen kaavamuutoksen myötä tapahtuvalla liikennemäärän kasvulla suunnittelualueen sisällä ei ole liikenteen vaikutusten kannalta merkitystä.



Kuva 16. Tieliikennemelu päivällä.



Kuva 17. Tieliikennemelu yöllä.

Rakennettu ympäristö

Nykyinen rakennuskanta

Landbota pidetään yleisesti vapaan rakentamisen pientaloalueena, eikä voimassa olevassa asemakaavassa anneta tarkkoja määräyksiä erillispientalojen materiaaleista, massoittelusta tai asemoinnista tontilla. Ainoa rakennusten ulkonäköä koskeva määräys on, että rakennusten kattoväriyksen tulee olla kortteleittain tai rakennusryhmittäin yhtenäiset. Kaava on antanut tontinomistajille vapaat kädet toteuttaa toiveidensa mukaisia erillispientaloja, ja alueesta on näin muodostunut pientalojen arkkitehtuurin ja julkisivumateriaalien osalta monipuolinen ja vaihteleva.

Suurin osa rakennuskannasta on rakennettu 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvun alussa. Rakennukset ovat näin ollen keskenään melko saman ikäisiä, mutta yksityiskohdiltaan erilaisia. Landbon vallitseva rakennustyyli on kuitenkin niin kutsuttu uusvanha harjakattoinen omakotitalo. Julkisivumateriaaleissa esiintyy vaihtelevasti sekä puuverhousta, tiilimuurausta, rappausta että hirsijulkisivuja.

Alueella ei ole pyritty rakennusryhmittäiseen yhtenäisyyteen, ja jokaisella rakennuksella on oma identiteettinsä. Pientalot ovat kooltaan keskikokoisia tai suuria, noin 150-230 k-m². Rakennusten kerroskorkeus on I-II¹/₂, ja maastonmuodoista johtuen useita rakennuksia on toteutettu erilaisina rinneratkaisuina.

Rakennukset ovat lähes poikkeuksetta harjakattoisia. Tiilikate on tyypillisin vesikatteen materiaali. Useissa rakennuksissa on suosittu valkoista tehosteväriä esimerkiksi vuorilaudoissa, ikkunanpuitteissa ja sadevesijärjestelmissä, mutta myös poikkeuksia esiintyy.

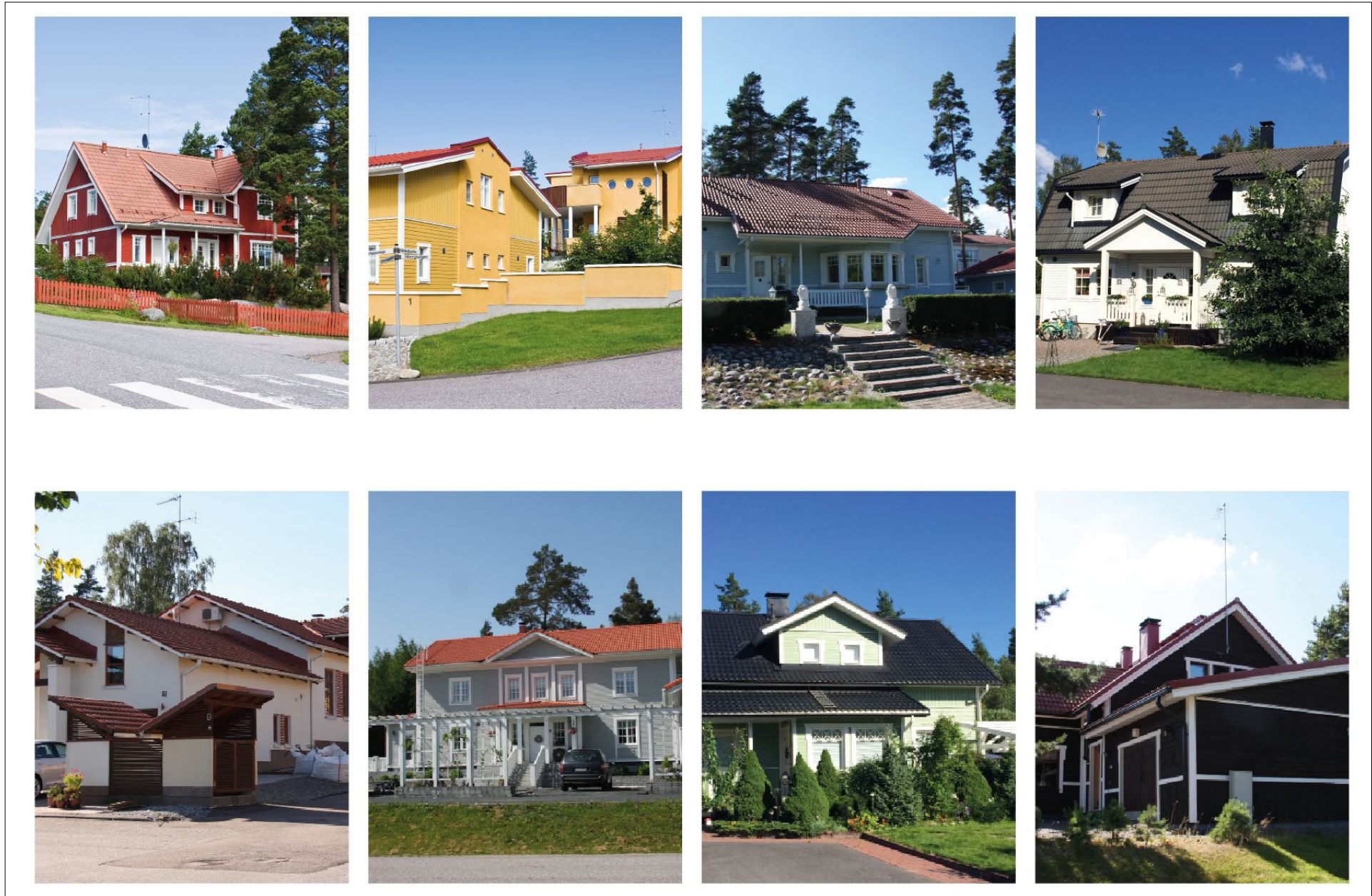
Pihojen aitaamisesta ei ole annettu voimassa olevassa asemakaavassa tarkkoja määräyksiä. Pihoja on aidattu vaihtelevasti valkoiseksi maalatuin muurein sekä teräs-, puu- ja pensasaidoin. Pihat ovat keskimäärin suuria ja usein kallioisia.

Tonttien suuresta koosta huolimatta pihat ovat paikoin suurelta osin päällystettyjä, ja niiden kasvillisuuden määrä vaihtelee. Tonteilla on asuinrakennuksen lisäksi tyypillisesti autotalli tai -katos ja muita piharakennuksia ja -rakennelmia.



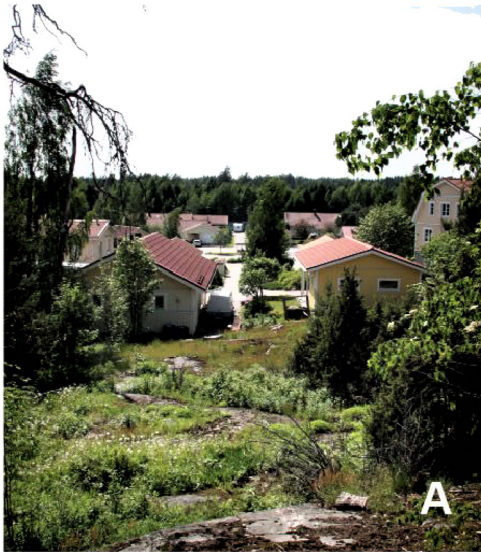
Kuva 18. Esimerkkejä julkisivumateriaaleista ja -väreistä.

Valokuvia Landbon nykyisestä rakennuskannasta



Kuva 19. Valokuvia alueen rakennuksista.

Huomioita Landbon yleisistä alueista



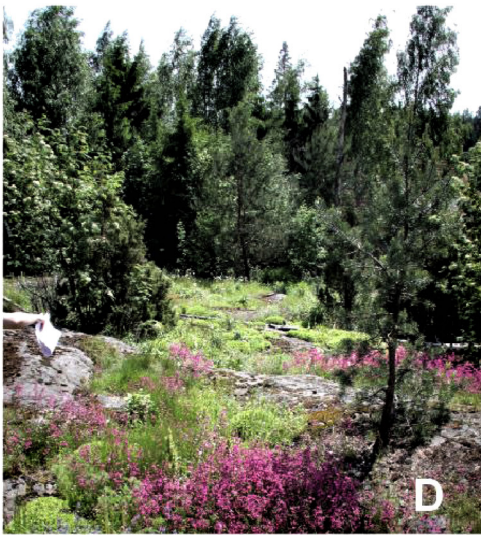
Näkymä alueen keskeltä selännealueen laelta.



Pihat on päällystetty erilaisin läpäisemätömin materiaalein, esim. asfaloitu.



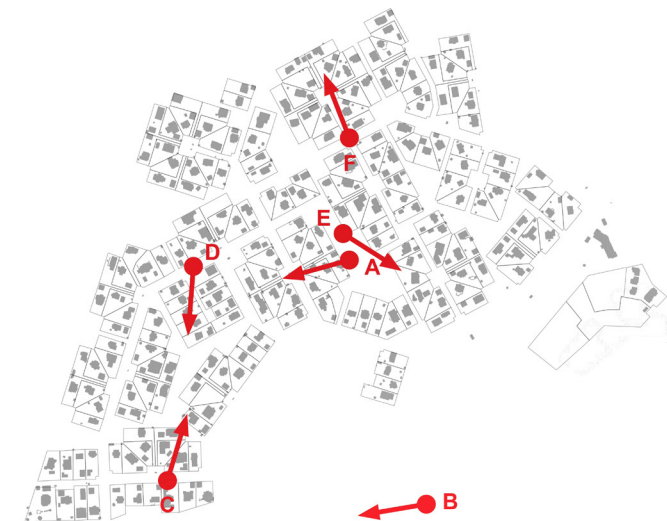
Alueen länsipuoli on maastoltaan matalaa ja alavaa, pihat ovat keskimäärin suuria ja avoimia.



Alueen keskiosassa on monipuolista luonnonkasvillisuutta.



Tonttikaduille muodostuu pitkiä avoimia näkymälinjoja.

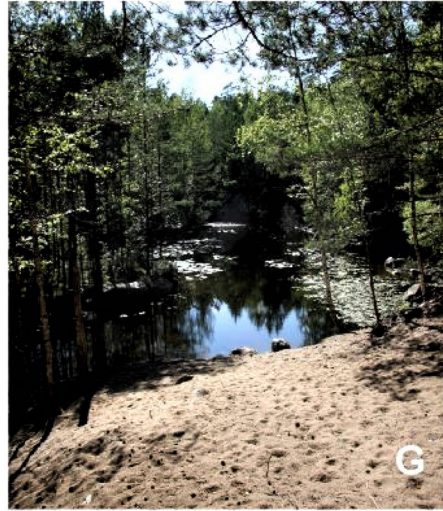


Kuva 20. Valokuvia yleisistä alueista.

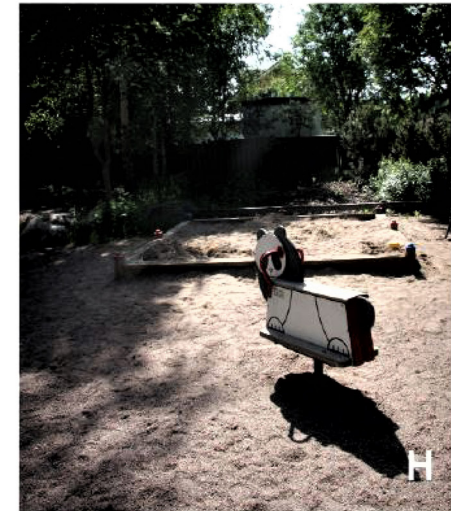
Huomioita Landbon yleisistä alueista



Ulkoilureitti kohti Sipoonkorpea ja uima-
paikkana toimivaa hiekkakuoppalampea.



Alueen länsipuolelle sijoittuva hiekkakuop-
palampi on suosittu lähivirkistyspaikka.



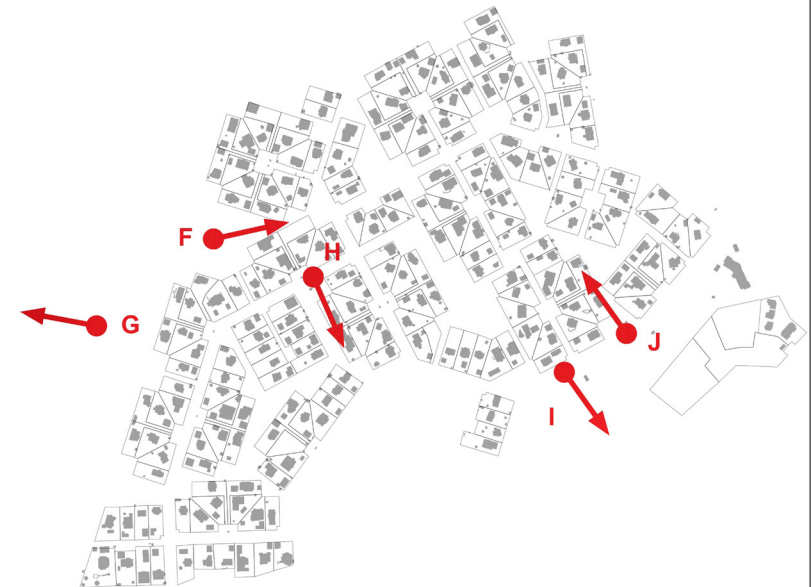
HKR:n ylläpitämä Karhunnevan leikkipaik-
ka on ainoa AH-33 -kaava-alueelle toteutu-
nut asumista tukeva toiminto.



Alueen eteläpuolella sijaitseva liikuntapaik-
ka.



Toteutumaton AH-33 tontti.



Kuva 21. Valokuvia yleisistä alueista.

Lähdeluettelo

Tausta-aineisto

Lounais-Sipoosta Helsinki - maaseudusta kaupunkia: Sosiokulttuurinen selvitys liitos-alueesta, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2009.

Rannikon laaksoista metsäylängöille: Osayleiskaavatasoinen selvitys Östersundomin alueelta, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2009.

Landbo-Östersundom maankäytön idea-luonnos, Eriksson Arkkitehdit Oy 2011.

Tarkastelualueen voimassa oleva maakuntakaava.

Landbon voimassaolevat asemakaavat Helsinki alueittain 2013, Helsingin kaupunki Tilastokeskus 2014.

Uudistuva kaupunki HOT-R hankkeen loppuraportti, Aalto-yliopisto 2012.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä.

Hyödyllistä luettavaa:

[Tietoa Helsinki-pientaloista](#)

[Kaavat ja suunnitelmat](#)

[Östersundomin osayleiskaava](#)

Lähtötietokartat:

[Paikkatietoikkuna](#)

[Maanmittauslaitos](#)

[Kaupunkimittauspalvelut](#)

[Helsingin karttapalvelu](#)

Muut valokuvat:

Vilma Autio
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Simo Karisalo
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Pia Viitanen
Helsingin kaupunki,
kaupunkiympäristön toimiala

Suunnitteluperiaatteet ovat nähtävillä karttapalvelussa,
osoitteessa: kartta.hel.fi

Asiakirjaa täydennetään suunnitteluperiaatetyön valmistelun aikana.

Helsinki

Landbon
pientaloalueen
suunnitteluperiaatteet

KYLK 7.3.2023