



14.03.2023

Asia/3

§ 149 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

HEL 2021-012712 T 10 03 03

Hankenumero 4604_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 7.3.2023 päivätyt Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet (liite nro 4) asemakaavan muutoksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat suunnittelija Pia Viitanen, projektipäällikkö Niina Tuokko ja tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Viitanen, suunnittelija, asemakaavoitus, puhelin: 310 37090
pia.viitanen(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Niina Tuokko, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 76784
niina.tuokko(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti (kaupunki- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, lähtötiedot ja nykytilanne, päivätty 7.3.2023
- 4 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, päivätty 7.3.2023
- 5 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, selostus, päivätty 7.3.2023
- 6 Havainnekuva, 7.3.2023
- 7 Palomäentien tonttien alustava viitesuunnitelma, päivätty 27.9.2022
- 8 Vuorovaikutusraportti 16.5.2022, täydennetty 7.3.2023, verkkotilaisuuden keskustelupalstan muistiot 2.12.2021 ja 23.5.2022
- 9 Päätöshistoria (7.3.2023)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä OASista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mielipiteensä suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mielipiteensä päivitetystä OASista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Landbon pientaloaluetta, joka sijaitsee Östersundomin Ultunassa Porvoonväylän pohjoispuolella.

Suunnitteluperiaatteet antavat lähtökohdan Landbon pientaloalueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle tulkiten ja tarkentaen Östersundomin maakuntakaavaa. Suunnitteluperiaatteiden keskeisenä lähtökohdana on, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavoitusta eikä rajoiteta alueen myöhempää kehittymistä maakuntakaavan mukaisesti raideliikenteeseen tukeutuvana alueena.

Suunnittelualueella on hieman alle 700 asukasta. Asukasluvun kehitys alueella on ollut laskeva. Koko Landbon osa-alueella väkiluku on vähentynyt vuosina 2010–2020 n. 15 %. Täydennysrakentamisen keskei-



senä 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. Tavoitteena on, että suunnitteluperiaatteiden mukainen kehitys voi toteutua jo 2020-luvun aikana.

Täydennysrakentamisen laajuus ja paikat sekä alueelle sopiva rakentamisen tapa on esitetty periaatetasolla. Erillispientalo- ja paritaloasuminen esitetään keskitettäväksi nykyiselle erillispientaloalueelle ja rivitaloasuminen painottuu suunnittelualueen eteläosiin nykyisten rivitalojen läheisyyteen.

Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelu jatkuu asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluna.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista lisäämällä pientaloasumisen mahdollisuuksia Helsingissä ja edistämällä asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista. Suunnitteluperiaatteissa esitetty ratkaisu on voimassa olevan Östersundomin alueen maakuntakaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Landbon pientaloalue on rakentunut 1990-luvulla laaditun asemakaavan mukaan. Tontit ovat verrattain suuria ja rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Koska asemakaava rajaa asuntojen määrän pientalotonteilla yhteen, on useimmilla tonteilla jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tonttien väleissä on puistoksi kaavoitettuja kapeita puustoisia alueita. Useimmat niistä ovat muotonsa vuoksi hankalasti käytettävissä yleisinä virkistysalueina, mutta ne lisäävät alueen vehreyttä ja pihojen yksityisyyttä. Vehreys ja ympäröivät metsät ovat alueen keskeisiä vetovoimatekijöitä.

Landbo on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Varsinainen rakennettu pientaloalue sijoittuu Landbossa osin laaksopainanteeseen ja osittain selänteen lakialueelle. Suunnittelualueen 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 syksyllä 2022 aloittanut 30-paikkainen vammaisten työ- ja päivätoimintakeskus. Alueelle on lisäksi suunnitteilla kehitysvammaisten hoitolaitos yksityisenä hankkeena. Kaupallisten lähipalveluiden saavutettavuus perustuu henkilöautoliiken-



teeseen, lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 4 km päässä Östersundomissa. Joukkoliikenne perustuu yhden bussilinjan varaan.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa. Pääosassa suunnittelualaue-
ta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, jonka Sipoon kun-
nanhallitus on hyväksynyt vuonna 1995.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja lähivirkistysalueet sekä pääosan
puistoalueista. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Suun-
nitteluperiaatteiden laatiminen on käynnistynyt tontin omistajien ja kau-
pungin aloitteesta.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot
suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana saaduista viranomaisten
kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyi-
hin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä
kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viran-
omaistahojen 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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja
valmisteluaineistosta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunni-
telmasta ja valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan sekä
suunnitteilla olevan uuden voimajohdon tilantarpeeseen, uusiin suunnit-
telualueelle sijoitettaviin puistomuuntamoihin sekä vesihuollon kapasiteetin
riittävyteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu siten, että voimajohtojen ja
maankäytön yhteensovittamista jatketaan kaavamutoksen valmiste-
lussa riittävin selvityksin ja määräyksin. Suunnitteluperiaatteissa huo-
mioidaan uusien puistomuuntamoiden tilantarve. Asemakaavan muuto-
sehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan vesihuollon yleissuunni-
telma, jossa varmistetaan vesihuollon kapasiteetti ja mahdollisesti tar-
vittavat vesihuoltoverkoston saneeraustoimenpiteet kustannusarvioi-



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

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistosta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kannanottoja.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskivat Landbon pientaloalueen täydennysrakentamisen periaatteet -raportin suunnitteluaineistoa vuodelta 2014, yleisiä alueita, liikennettä, suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, asukastilaisuutta ja tiedonsaantia. Aineisto oli nähtävillä 29.11.–20.12.2021.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viheralueiden laajamittaisia käyttötarkoituksen muutoksia ei suunnitteluperiaatteissa eikä asemakaavan muutoksessa ehdoteta. Täydennysrakentamista ehdotetaan pääasiassa nykyisille tonteille. Kirjallisia mielipiteitä saapui 27 kpl.

Mielipiteet suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta ja valmisteluaineistosta koskivat alueen luontoselvityksiä, viheryhteyksiä, luontoarvoja, viheralueiden täydennysrakentamista, kapeita puistokaistaleita, puustoa, avokallioita, mahdollisia kartoittamattomia muinaisrantakivikkoja ja siirtolohkareita, eläimiä ja lintuja, alueen nykytilaa ja tarvetta asemakaavan muutokselle, väestönkehitystä, palveluita, ihmisten oikeuksia, asuinympäristöä, lasten leikkipaikkaa, AH-33-tonttien käyttötarkoituksen muutoksia, täydennysrakentamisen painottumista tietyille alueelle, alueelle ehdotettuja rivi- ja paritaloja, lähelle rakentamista, yksityiskohteisempaa tonttien ja uudisrakennusten sekä viheralueiden suunnittelua, yksityisyyttä, rikollisuutta, rakentamisaikaista haittaa, vesihuoltoa, vieraspysäköintialueita, liikennettä, hiihtolatuja sekä yhdysreittiä Sipoonkorven 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. Aineisto oli nähtävillä 16.5.–6.6.2022.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on tarkasteltu viherreittien, lasten leikkipaikan sijainnin ja alueelle ehdotettujen rivitaloasuntojen osalta. Jatkosuunnittelussa on poistettu pohjois-eteläsuuntainen virkistysreitti sekä sen varteen sijoittuva leikkipaikka suunnitteluperiaatteiden tavoitteista. Uutta leikkipaikkaa suunnitellaan



Landbon liikuntapaikan yhteyteen. Pientaloalueelle ehdotettujen rivitalojen tilalle on esitetty erillispientalo ja paritaloasumista. Rivitaloasumista tutkitaan osoitteissa Palomäentie 5 ja 7. Kirjallisia mielipiteitä saapui 31 kpl.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskivat Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamista, rivitaloasumista yleisesti Landbon pientaloalueella, viherkaistoja sekä suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistossa esitettyä viheryhteyttä, uutta leikkipaikkaa, vieraspysäköintialueita ja liikennettä ja liikenteestä aiheutuvaa melua. Lisäksi tuotiin esille lintujen elinympäristöön liittyviä seikkoja. Aineisto oli nähtävillä 24.10.–11.11.2022.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että rivitaloasumista, viherreittiä, leikkipaikkaa ja vieraspysäköintiä sekä Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamisen sijaintia ja määrää tarkastellaan uudelleen asukkailta saadun palautteen pohjalta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Viitanen, suunnittelija, asemakaavoitus, puhelin: 310 37090
pia.viitanen(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Niina Tuokko, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 76784
niina.tuokko(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti (kaupunki- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, lähtötiedot ja nykytilanne, päivätty 7.3.2023
- 4 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, päivätty 7.3.2023
- 5 Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, selostus, päivätty 7.3.2023
- 6 Havainnekuva, 7.3.2023
- 7 Palomäentien tonttien alustava viitesuunnitelma, päivätty 27.9.2022
- 8 Vuorovaikutusraportti 16.5.2022, täydennetty 7.3.2023, verkkotilaisuuden keskustelupalstan muistiot 2.12.2021 ja 23.5.2022
- 9 Päätöshistoria (7.3.2023)



14.03.2023

Asia/3

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä OASista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mielipiteensä suunniteluperiaatteiden luonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mielipiteensä päivitetystä OASista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Valmistelija

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.03.2023 § 140