

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Landbon suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 5.10.2022

Diaarinumero HEL 2021-012712
Hankenumero 4604_4
Oas 1563-01/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos laaditaan, miten suunnittelu etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 11.11.2021 päivätyn suunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelualueen rajauksen, suunnittelijoiden sekä kaavan etenemisen osalta. Palomäentie 5 ja 7 asuintontit sekä Landbontien varrella sijaitsevan pallokentän alue on otettu mukaan suunnittelualueeseen. Maisemasuunnittelusta ja teknillis-taloudellisesta suunnittelusta vastanneet henkilöt ovat vaihtuneet. Alkuperäiseen OAS:an nähden myös kaavan eteneminen muuttuu. Tehdyt muutokset on kirjoitettu punaisella.



Kuva 1. Ilmakuva. Suunnitelman aluerajaus on muuttunut. Uusi suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Tiivistelmä

Landbon pientaloalueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos. Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet ja osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita sekä linjaavat mahdollisia käyttötarkoitumusmuutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin kootaan lisäksi periaatteellisia suunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat niiden jälkeen laadittavaa asemakaavan muutosta.

Suunnittelun etenemistä voi seurata karttapalvelusta verkko-osoitteessa <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>, johon myös OAS tarvittaessa päivitetään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisun) tavoitteena on mahdollistaa alueen nykyisen käyttämättömän rakennusoikeuden joustavampaa hyödyntämistä ja täydennysrakentamista alueen nykyisillä tonteilla sekä mahdollisesti tonttien väleihin rajautuvilla viheralueen osilla. Täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan maanomistajien tarpeisiin, pientaloasuntojen kysyntään sekä luomaan edellytykset taloudellisesti kestäväälle kaupunkirakenteelle. Tavoitteena on saada myös lisää käyttäjiä alueen päiväkotij- ja koulupalveluille. Näistä palveluista on alueella ylitarjontaa, koska Östersundomin asukasluku on taantunut viime vuosikymmenen aikana. Väestökehityksen kääntäminen on tarpeellista myös alueen bussiliikenteen pysyvyyden turvaamiseksi. Landbon nykyisen vesihuollon kapasiteetti riittää alustavien tarkastelujen perusteella noin 300 uudelle asukkaalle.

Suunnitteluperiaatteet voivat linjata esimerkiksi rakentamisen tehokkuutta, rakentamistapaa tai asuntojen määrää tonteilla. Lisäksi voidaan tarkastella, miten täydennysrakentaminen mahdollistetaan. Tonttien käyttötarkoituksia voidaan tutkia ja tarvittaessa esittää niihin muutoksia. Myös virkistykseen liittyvien toimintojen kehittämistä voidaan tarkastella.

Tontin omistajalla on oikeus päättää, hakeeko mahdollista suunnitteluperiaatteiden mukaista lisärakentamista omistamalleen tontille. Suunnitteluperiaatteet eivät siten pakota rakentamiseen. Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeusvaikuttaisia asemakaavan tavoin, eikä niillä ole vaikutusta voimassaolevan asemakaavan määrittelemään rakennusoikeuteen tai kiinteistöveroon. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta tullaan mahdollisesti nostamaan vain niillä tonteilla, joiden omistajat sitä erikseen pyytävät.

Suunnitteluperiaatteista päättää kaupunkiympäristölautakunta, minkä jälkeen laaditaan asemakaavan muutos. Suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutoksen laadinnan aikana suunnittelualueelle ei myönnetä poikkeamispäätöksiä asuntojen lukumäärään tai rakennusoikeuden nostoon liittyen.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa vaan suunnittelua ohjaa Östersundomin alueen maakuntakaava. Helsingin Östersundomin alueella on käynnistetty osayleiskaavan valmistelu keväällä 2022. Landbon suunnitteluperiaatteissa tai asemakaavan muutoksessa ei tehdä sellaisia muutoksia alueen maankäyttöön, jotka rajoittaisivat yleiskaavoituksen mahdollisuuksia.

Suunnittelualan laajennus

Puistoalueella (VP) sijaitseva hiekkakenttä, miniareena sekä ulkokuntoilupaikka

Landbontien varrella sijaitsee valaistu hiekkakenttä, miniareena sekä ulkokuntoilupaikka. Miniareenalla on mahdollisuus pelata kori- ja lentopalloa, jalkapalloa sekä salibandyä. Talvella hiekkakenttä jäädytetään luistelua varten. Alue sijaitsee voimassa olevan kaavan mukaan puistoalueella (VP).

Karhunevantiellä sijaitsevaa nykyistä lasten leikkipaikkaa ehdotetaan siirrettäväksi hiekkakentän läheisyyteen. Leikkipaikan tarkempaa sijaintia hiekkakentän läheisyydessä tutkitaan suunnittelun edetessä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP) osoitteessa Palomäentie 5 ja 7

Palomäentien alueen asemakaavan on hyväksynyt Helsingin kaupunginvaltuusto v. 2000. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Palomäentien alue sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP).

Palomäentie 5 ja 7 rakentamattomat asuintontit ovat molemmat kooltaan noin 6000 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin neljälle asuintontille saa rakentaa yhteensä 23 asuntoa. Näistä kahdelle tontille on rakennettu yhteensä 15 asuntoa. Käytämätöntä rakennusoikeutta on yli 3000 k- m² jäljellä. Tonttitehokkuus on voimassa olevassa kaavassa 0,25.

Alue on vesihuollon piirissä. Rakentamattomien tonttien alueella ei ole luontotietojärjestelmään merkittyjä kohteita. Tonteilla kasvaa pääosin hyvin tiheästi pienikokoista lehtipuustoa. Tontin länsikulman kautta kulkee Sipoon Veden paineviemäri ja vesijohto, jotka tulee säilyttää lainvoimaisen kaavan johtorasitteen mukaisesti.

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistossa (nähtävillä 16.5. – 6.6.2022) esitettyjen rivitalojen katsotaan soveltuvan paremmin Palomäentien alueelle. Jatkosuunnittelussa tutkitaan vaihtoehtoa, jossa uusi rivitaloasuminen sijoitettaisiin kokonaisuudessaan Pa-

lomäentie 5 ja 7 rakentumattomille tonteille. Palomäentien ympäristön nykyinen rakennuskanta koostuu 2000-luvun alkupuolella rakennetuista pari- ja rivitaloista.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Landbontien eteläpuolella sijaitsevaan yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), jolla päiväkotirakennus sijaitsee, ei ole tiedossa muutostarpeita.

Puistoalue (VP) Landbontien eteläpuolella

Landbontien eteläpuolella olevalle puistoalueelle (VP), joka sijaitsee urheilukentän ja päiväkodin välissä, ei ole tiedossa muutostarpeita.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue (ET)

Landbontien eteläpuolella sijaitsevalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialueelle (ET), jolla jäteveden pumppaamo sijaitsee, ei ole tiedossa muutostarpeita.

Osallistuminen ja aineistot

Päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja muuhun valmisteluaineistoon voi tutustua 24.10.–11.11.2022 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet **päivitystä** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.11.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijoille. Tapaamis-aika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet ja kannanotot päivitetystä OAS-aineistosta on saatu, suunnittelu etenee. Tämän jälkeen laaditaan päivitetty luonnos suunnitteluperiaatteista, joita on tarkennettu sekä 16.5.-6.6.2022 nähtävillä olleesta suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistosta saadun palautteen pohjalta, että 24.10.–11.11.2022 nähtävillä olevasta päivitetystä OAS-aineistosta saadun palautteen pohjalta.

Suunnitteluperiaatteet viedään päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan alkuvuodesta 2023. Suunnittelun etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu tarkemmin viimeisellä sivulla.

Täydennysrakentamisesta kiinnostuneiden tontinomistajien kanssa pidetään teams-suunnittelukokouksia ennen varsinaisen asemakaavoitustyön käynnistymistä arviolta vuoden 2023 alkupuolella.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Landbon omakotiyhdistys
 - Östersundom-seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Keravan Energia Oy
 - Fingrid Oy
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Sipoon kunta
 - Sipoon Vesi
 - Metsähallitus
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Invalidiliitto ry
 - Kynnys ry
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinoloihin ja -ympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointia suorittavat valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja lähivirkistysalueet sekä pääosan puistoalueista. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa.

Hanke on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista sekä kaupungin aloitteesta. Jos yksityisen tontin maan arvo nousee kaavaratkaisun myötä merkittävästi, kaupunki valmistelee mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan / tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Landbon pientaloalueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1990–2000-lukujen vaihteessa rakennetuista erillispientaloista. Alueen rakennetta leimaavat neliön muotoiset korttelialueet, joiden keskellä sijaitsee kääntöpaikka, vieraspysäköinti sekä korttelikohtaiset postilaatit ja ajo tonteille. Yleisilmeeltään Landbon pientaloalue on vihreä ja moni-ilmeinen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52 hehtaaria. Joulukuussa 2020 alueella oli noin 670 asukasta.

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Pääosassa suunnittelualueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, jonka Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt vuonna 1995. Asemakaavassa korttelialueet on merkitty pääosin erillispientalontonteiksi (AO-33), jotka ovat kooltaan noin 1 000–2 000 m². Erillispientalojen rakennuspaikkoja suunnittelualueella on 214 kpl. Alueella on myös yhdeksän asumista palvelevaa huoltorakennusten korttelialuetta (AH-33) sekä yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y). Karhunevantiellä sijaitseva AH-33-korttelialue on rakennettu lasten leikkipaikaksi. Muut AH-33 -korttelit ovat rakentamattomia. Landbontien eteläpuolella sijaitseva Y-korttelialue on rakentamaton. Kyseiselle Y-korttelialueelle on keväällä 2022 jätetty rakennuslupahakemus koskien hoivakodin rakentamista.

Suunnittelualue rajautuu pääasiassa puistoalueisiin (VP) ja lähivirkistysalueisiin (VL). Erillispientalojen tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuutena $e_t=0.25$ ja kerrosluku on $1\frac{1}{2}$. Rakennuspaikalle saa myös sijoittaa työ- ja toimistotiloja yhteensä enintään $\frac{1}{4}$ rakennusoikeudesta. Lisäksi tontille saa rakentaa erillisiä autotalli- ja talousrakennuksia

yhteispinta-alaltaan 100 m² sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Erilispientalotonteille on rakennettava kaksi autopaikkaa. Asemakaava ei ole kaikilta osin toteutunut, sillä sallitusta rakennusoikeudesta on käytetty vain n. 60 %. Yksi alkuperäisen asemakaavan mukaisista pientalotonteista on jaettu kahdeksi tontiksi kaavamuuksella vuonna 2013.

Suunnittelualue rajautuu etelässä asemakaavoitettuun alueeseen. Muutoin ympäröivää aluetta ei ole asemakaavoitettu.

Suunnittelualueen lounaisosaan on merkitty lisättävä viheryhteys Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA:ssa. Lisäksi suunnittelualueen luoteisosassa on muinaisrantakivikko sekä kaksi siirtolohkareta. Rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita ei suunnittelualueella ole.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Landbon päiväkoti. Päiväkotitoiminta on lakannut vähäisen lapsiluvun vuoksi elokuussa 2021. Päiväkotitoiminta jatkuu Sakarinmäen koulun yhteydessä noin 2 km päässä Landbon pientaloalueesta. 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.

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 keväällä 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 kymmenilletuhansille uusille asukkaille.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Landbon täydennysrakentamisen tarkastelu (Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelu 2021)
 - Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2016)
 - Landbon täydennysrakentamisen periaatteet –raportti (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014)
 - Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingin vuoden 2009 liitosalueella (Helsingin kaupunki, Ympäristökeskus 2011)
-

- **Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä.**

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37308,
tuukka.linnas(a)hel.fi

Pia Viitanen, suunnittelija, p. (09) 310 37090,
pia.viitanen(a)hel.fi

Liikenne

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37137,
johanna.iivonen(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Niina Tuokko, projektipäällikkö, p. (09) 310 76784
niina.tuokko(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anna-Maaria Särkkä, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 42161
anna-maaria.sarkka(a)hel.fi

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 38419,
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 5.10.2022

Tuukka Linnas
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajien hakemusten johdosta sekä kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS oli nähtävillä 29.11–20.12.2021, asukastilaisuus pidettiin 2.12.2021 verkossa Uutta Östersundomia – tilaisuuden yhteydessä
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehden itäpainoksessa
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Suunnitteluperiaatteet

- suunnitteluperiaatteet oli nähtävillä 16.5. – 6.6.2022, asukastilaisuus pidettiin 23.5.2022 verkossa Uutta Östersundomia – tilaisuuden yhteydessä
- nähtävilläolosta ilmoitettiin Helsingin Uutiset -lehdessä sekä verkkosivuilla: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/>
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutus-raportissa, joka löytyy karttapalvelusta: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>



Päivitetty OAS

- päivitetty OAS nähtävillä 24.10. – 11.11.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehden itäpainoksessa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Suunnitteluperiaatteet, päivitetty

- päivitetty suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2023
- valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>

Asemakaavan muutosehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville arviolta **syksyllä 2023**. Maanomistajille lähetetään lisäksi erillinen kirje. Maanomistajien tulee ilmoittaa kiinnostus täydennysrakentamiseen omistamillaan tonteilla viimeistään tässä vaiheessa.
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla: <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta **alkuvuodesta 2024**
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.