

Sipoon Veden lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12881, Landbon pientaloalue / Sibbo Vattens utlåtande om ändringsförslaget till detaljplanen nr 12881, småhusområdet i Landbo

Sipoon Vesi -liikelaitoksen johtokunta / Direktionen för affärsverket Sibbo Vatten 20.08.2024 § 27

1480/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: liikelaitosjohtaja / affärsverksdirektör Matti Huttunen, matti.huttunen(at)sipoo.fi

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu pyytää Sipoon Veden lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881, Landbon pientaloalue, asiakirjoista:

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 kartta (Liite 1)
- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 selostus (Liite 2)
- Vuorovaikutusraportti (Liite 3)

Lausunto pyydetään lähettämään kirjaamoon 26.6.2024 mennessä. Lausunnon antamiselle on pyydetty lisääaikaa 24.6.2024 ja lisääika on myönnetty 25.6.2024 sähköpostitse suunnittelija Pia Viitasen toimesta 31.8.2024 saakka.

Helsinki on laatinut Landbon asemakaava-alueelle täydennyskaavan, joka mahdollistaa alueen maltillisen täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla joustavoittamalla alueelle jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden käyttämistä. Kaava-alue on harvaan asuttu omakotialue suurilla tonteilla. Tonttien rakennusoikeus on $e=0,25$ ja niistä on käytetty vain noin 40 %, koska tontille voi rakentaa kaavan mukaan vain yhden asunnon.

Alueen vanhetessa alueen asukasmäärä on pienentynyt, kun perheen lapset ovat kasvaneet ja muuttaneet pois. Kaavamuutoksella tilanne muutetaan siten, että alueelle voidaan rakentaa uusia kiinteistöjä alueen ilmettä muuttamatta.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa riittävä asukaspohja päiväkotij- ja koulupalveluiden sekä joukkoliikenteen ja kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla.

Ensimmäisessä vaiheessa on valittu 19 yksityistä tonttia, joille voi rakentaa toisen asuinrakennuksen. Tonttien omistajat valittiin siten, että ne haluavat toteuttaa kiinteistölle toisen asunnon nopeasti. Lisäksi puistoalueille muodostetaan 12 uutta tonttia. Yhteensä ensimmäisessä vaiheessa toteutettaisiin 31 uutta kiinteistöä ja uutta asuinkerrosalaa 1856 kerrosneliometriä. Tämä mahdollistaa arviolta noin 100 uutta asukasta alueelle. Lisäksi toteutetaan uutta yleisten rakennusten kerrosalaa 516 kerrosneliometriä. Toisessa vaiheessa annetaan lopulle tonteille oikeus kahteen asuntoon ja toiseen rakennuspaikkaan. Tämä edellyttää laajamittaista vesihuollon kapasiteetin nostoa Östersundomin alueella.

Asiaa käsiteltiin Helsingin kaavoituksen ja Sipoon Veden välisissä neuvottelussa 18.6.2024. Tilaisuudessa Sipoo Vesi totesi, että kaavoituksen ensimmäinen vaihe on toteutettu ottaen huomioon Östersundomin vesihuollon tämän hetken tilanne. Näin ollen asemakaava-alueen ensimmäinen vaihe voidaan toteuttaa. Toinen vaihe vaatii koko Östersundomin kapasiteetin noston ja käytännössä uusien runkojohtojen rakentamisen HSY:n verkostosta Östersundomiin.

Lausunto

Sipoon Vesi on teettänyt alueen vedenjakelu- ja jätevesiverkostosta tarkastelun kapasiteetin riittävydestä. 2.8.2024 valmistuneen selvityksen perusteella Landbon alueelle suunnitellut asukaslisäykset ovat mahdollista toteuttaa vesihuollon näkökulmasta paikallisin toimenpitein, joskin ne heikentävät aavistuksen ennestään rajoilla olevaa kapasiteettitilannetta. Kokonaisuutena tarkasteluna Landbon asemakaavamuutoksen aiheuttama lisävesitarve on kuitenkin koko Östersundomin alueen kulutukseen verrattuna hyvin pientä. Tarvittavat toimenpiteet alueella toteuttaa Sipoon Vesi.

Asemakaavamuutoksessa esitettyjen lisäkiinteistöjen ja Karhusaaren Kölikujan kiinteistöjen liittämisen jälkeen kapasiteettia ei ole jäljellä vaan uusien asuinkiinteistöjen liittäminen edellyttää laajempaa lisäkapasiteetin rakentamista alueelle. Edellä mainittu tilanne koskettaa koko Östersundomin aluetta, ei ainoastaan Landbon asuinalueita.

Esittelijä / Föredragande Vesiliikelaitoksen johtaja / Direktör för affärsverket Huttunen Matti

Ehdotus / Förslag Johtokunta antaa valmistelun mukaisen lausunnon.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Direktionen ger utlåtande i enlighet med beredningen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Johtokunta hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Direktionen godkände enhälligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Ak12881_kartta

Liite Bilaga 2 - Ak12881_selostus

Liite Bilaga 3 - Ak12881_vuorovaikutusraportti