



03.10.2016

Kaj/3

§ 848

V 26.10.2016, Vartiosaaren osayleiskaavan hyväksyminen (nro 12373)

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen 24.11.2015 päivätyn ja 17.5.2016 sekä 21.9.2016 muutetun piirustuksen nro 12373 mukaisena ja osayleiskaavaselostuksesta ilmevin perustein oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että esitykselle liitetään elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätös (liite 6) ja asiaan liittyvä vetoamus liitteineen (liite 7 ja 8).

Palautusehdotus:

Otso Kivekäs:

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus palautetaan valmisteluun siten, että osayleiskaava valmistellaan virkistys- ja viheraluevaihtoehdon pohjalta viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Kannattaja: Marcus Rantala

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Vastaehdotus:

Laura Rissanen:

Kaupunginhallitus esittää, että asia käsitellään kaupunginvaltuuston 26.10.2016 kokouksessa.

Kannattaja: Lasse Männistö



03.10.2016

Kaj/3

Vastaehdotus:
Henrik Nyholm:

Päätösehdotuksen kolmanneksi kohdaksi (3) lisätään seuraavaa:

Mikäli osayleiskaavan mukaiseen asuinrakentamiseen päädytään tulee Vartiosaaren rakentaminen sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelu-
kauden loppuun säilyttäen Vartiosaari virkistyskäytössä mahdollisim-
man pitkään. Rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitio-
vaunuyhteys on olemassa Yliskylän ostoskeskukseen ja valtuustossa
on tehty sitova päätös raitiovaunuyhteydestä Vartiosaaren.

Kannattaja: Otso Kivekäs

1. äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Otso Kivekkään palautusehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 9

Jorma Bergholm, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Osku Pajamäki,
Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen,
Mirka Vainikka

Ei-äännet: 6

Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Henrik Nyholm, Hannu Oskala,
Marcus Rantala, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 - 6.

2. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Laura Rissasen vastaehdotuksen mukaan muutettuna

Jaa-äännet: 6

Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Henrik Nyholm, Hannu Oskala,
Marcus Rantala, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 9

Jorma Bergholm, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Osku Pajamäki,



Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi Laura Rissanen vastaehdotuksen äänin 6 - 9.

3. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Henrik Nyholmin vastaehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 10

Jorma Bergholm, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 5

Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Henrik Nyholm, Marcus Rantala, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi Laura Rissanen vastaehdotuksen ja esittelijän muutetun ehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 kartta, päivätty 24.11.2015 ja muutettu 17.5.2016 ja 21.9.2016
- 2 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 selostus, päivätty



- 24.11.2015 ja muutettu 17.5.2016 ja 21.9.2016
- 3 Vartiosaaren liikennejärjestelmä 24.11.2015, muutettu 3.5.2016
- 4 Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016 liitteinen
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätös (kirjoitusvirheen korjaus, HL 51 §, 21.10.2016, LSM)
- 7 Vetoamus Meri-Rastilan, Kivinokan ja Vartiosaaren puolesta
- 8 Vetoamus Meri-Rastilan, Kivinokan ja Vartiosaaren puolesta (liitteet)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen 24.11.2015 päivätyin ja 17.5.2016 sekä 21.9.2016 muutetun piirustuksen nro 12373 mukaisena ja osayleiskaavaselostuksesta ilmevin perustein oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Tiivistelmä

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin seitsemän kilometriä linnuntietä Helsingin keskustasta. Noin 82 ha:n kokoinen saari on pääosin virkistys- ja lomakäytössä. Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan vaihteleva ja rikas. Rantoja kiertää kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha huvila-alue.



Vartiosaari osoitettiin vuoden 2002 yleiskaavassa selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Osayleiskaavatyo käynnistyi vuonna 2011.

Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Vartiosaaren uusi 5 000 - 7 000 asukkaan merellinen kaupunginosa tukeutuu keskustasta Laajasalon kautta kulkevaan raitiotieyhteyteen. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsinkiin.

Saaren rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, monipuolinen luonto ja meri ovat suunnittelun lähtökohtana ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen. Uusi asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin. Vihreällä rantavyöhykkeellä puutarhamaista huvila-alueetta täydennysrakennetaan maltillisesti ja uuden rantareitin varteen syntyy merellinen virkistysalue.

Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon. Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Perustamisolosuhteiltaan keskimääräistä ongelmattomampi Vartiosaari on helposti ja nopeasti saatavissa rakentamiskelpoiseksi ja kaavoitettavissa asuinkäyttöön.

Esittelijän perustelut

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Osayleiskaavalla pyritään vastaamaan Helsingin seudun erityistavoitteisiin ja varmistamaan asuntotuotannon turvaaminen sijoittamalla uusi asuinalue olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen ja raideliikenteen varrelle. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan yhteen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen kanssa. Osayleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vartiosaari on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valkoi-seksi alueeksi, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Lisäksi Vartiosaari on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.



Helsingin yleiskaava 2002:ssa Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa ja siellä on voimassa rakennuskielto osayleiskaavan laatimiseksi.

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Osayleiskaava on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 180 - 190 milj. € (hintataso 03/2015, alv 0 %). Kustannukset painottuvat rakentamisaikaan. Kaupungin uusista tonteista saatavat tulot, arviolta 190 - 230 milj. €, kertyvät pitkän ajanjakson kuluessa. Rakentamiskustannusten laskenta perustuu määrälaskentaan ja yksikköhinnoitteluun. Tonttitulojen arviointi perustuu AM-ohjelman 2012 mukaiseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Vartiosaaren liikennejärjestelmä

Vartiosaaren hyväksytyt liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet ovat:

1. Vartiosaaren joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta voi jatkua Vartiosaaren.
2. Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaaren suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.
3. Alueen pysäköinti perustuu kerrostalovaltaisilla alueilla pääosin laitospysäköintiin.

Kaavakartassa olevan määräyksen mukaan Vartiosaaren kerrostalovaltaista rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Sitovalla päätöksellä tarkoitetaan päätöstä Vartiosaaren raitiotiestä, jota varten laaditaan asemakaavatuksen aikataulussa raitiotien yleissuunnitelma ja hankesuunnitelma.

Raitiovaunuyhteyden lisäksi Vartiosaareissa varaudutaan myös bussin liikennöintiin, jotta mahdollistetaan vaihdoton yhteys Herttoniemeeseen ja siten myös itään suuntautuville matkoille tarjotaan kilpailukykyinen joukkoliikenteen vaihtoehto.

Vartiosaaren rakentaminen lisää autoliikennettä ja sen vaikutukset näkyvät Laajasalossa ja Herttoniemessä, joissa ruuhkautuminen lisään-



tyy. Laajasalon ja Herttoniemen katuverkossa on kuitenkin rajalliset mahdollisuudet tehdä merkittäviä toimenpiteitä kasvavan autoliikenteen mahdollistamiseksi. Liikennejärjestelmäraportissa todetun mukaisesti Laajasalon ja Herttoniemen alueelle laaditaan kokonaisvaltainen liikennesuunnitelma Laajasalontien bulevardin alueen sekä Vartiosaaren asemakaavoituksen yhteydessä.

Vartiosaaren osayleiskaava mahdollistaa jatkoraitiotieyhteyden Vartiosaaresta Vuosaareen. Uuden yleiskaavan (kaupunkikaavan) taustaselvitykseksi tehdyssä raideliikenteen verkkoselvityksessä todetaan, että tämä raitiotieyhteys Vartiosaaren ja Vuosaaren välillä ei ole yhteiskuntataloudellisesti kannattava.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osayleiskaavan osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja suunnittelun aikana on useassa eri vaiheessa ollut mahdollista esittää mielipiteitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja maankäyttövaihtoehdoista esitettiin 132 mielipidettä. Osayleiskaavaluonnoksesta jätettiin 59 mielipidettä.

Osayleiskaavaehdotusta on kehitetty ja muutettu saatujen mielipiteiden ja viranomaiskannanottojen sekä tehtyjen selvitysten pohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2015, jonka jälkeen kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 18.12.2015 - 29.1.2016.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 57 muistutusta. Nähtävilläpidon jälkeen saapui kolme kirjettä. Lisäksi saatiin Helen Oy:n, Helen sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, liikennelaitos -liikelaitoksen, liikenneviraston, museoviraston, pelastuslautakunnan, suomenkielisen työväenopiston, taidemuseon, Uudenmaan liiton, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot. Asuntotuotantotoimisto, kiinteistöviraston tilakeskus ja nuorisoasiainkeskus eivät jättäneet lausuntoa.

Nähtävilläpidon aikana saadut muistutukset ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ilmenevät vuorovaikutusraportista (liite 4).

Muistutukset

Muistutukset ja kirjeet koskivat suurelta osin Vartiosaaren luonnon- ja virkistysympäristön muuttumista osayleiskaavan myötä rakennetuksi kaupunginosaksi sekä Vartiosaaren kulttuuriympäristön ja -arvojen säi-



lymistä. Huolta kannettiin luonnon monimuotoisuuden katoamisesta ja lepakoiden, lintujen, metsien ja muiden luonnonarvojen säilymisestä. Vartiosaarta toivottiin kehitettävän ennen kaikkea virkistysaarena, ja tonttimaan löytymistä muualta mm. tiivistämällä jo rakennettuja alueita.

Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että maakuntakaava ei ole riittävästi ohjeena kun tarkastellaan Vartiosaaren ja muiden kaupunginosien toteuttamisen yhteisvaikutuksia, jotka syntyvät merellisestä kaupunginosien nauhasta uuden saaristoreitin varrella. ELY-keskus katsoo, että rakentamisen tapaa ja määrää on edelleen sovittava olemassa olevaan ympäristöön paremmin, jotta valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet saadaan turvattua.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä kannattaa pyrkimystä tehdä alueesta kestävää liikkumista edistävä ja mahdollisimman autoriippumaton.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää osayleiskaavan mahdollistamaa saaren keskiosan tiivistä rakentamista ristiriitaisena saaren olennaisesti liittyvien ja RKY-2009:ssä todettujen valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen kanssa. Suunnittelun lähtökohtana tulee kaupunginmuseon johtokunnan mukaan olla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti saaren merkittävät ympäristöarvot, joten Vartiosaaren rakentamisen tulisi jatkua pienimuotoisena myös saaren sisäosissa. Lausunnossa todetaan myös, että osayleiskaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on ristiriidassa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan kanssa.

Kiinteistölautakunta esittää, että pysäköintijärjestelyihin on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Keskitettyihin autopaikkojen pysäköintilaitoksiin perustuvaa päätarkaisua pidetään toimivana, ja laitosten käyttöä tehostavia nimeämättömien autopaikkojen ratkaisua voidaan suosia lievemmillä pysäköintinormeilla. Kiinteistölautakunta katsoo, että hyvällä suunnittelulla pysäköintilaitokset voidaan toteuttaa kustannustehokkailla, pääosin maanpäällisillä pysäköintilaitoksilla, joihin voidaan tuoda myös muita toimintoja.

Museoviraston lausunnossa esitettiin, ettei osayleiskaava täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevaan erityistavoitetta. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Lausunnossa esitettiin myös, että kaava on alueen käyttöä ohjaavan maakuntakaavan vastainen, eikä



täytä maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan laatimiselle asettamia sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaalimisesta (MRL 39 §). Museovirasto katsoo, että raitiotien varaan rakentuva usean tuhannen asukkaan kerrostalovaltainen lähiö on räikeässä ristiriidassa Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvojen ja ominaispiirteiden kanssa.

Uudenmaan liitto katsoo, että kaavaratkaisu poikkeaa maakuntakaavasta, koska siinä osoitetaan merkittävää rakentamista maakuntakaavan valkoiselle alueelle. Maakuntakaavasta poikkeamista ja uuden alueen rakentamiskäyttöön ottamista on mahdollista perustella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan raideyhteydellä, mutta silloin uudisrakentaminen on yksiselitteisesti sidottava päätökseen raiteiden toteutuksesta. Sitova päätös tulee Uudenmaan liiton mukaan määritellä kunnan rahoituspäätökseksi.

Yleisten töiden lautakunta esittää laakson eteläpuolella olevien korttelialueiden pienentämistä ja kaupunkiviljelykeskuksen ja kaupunginosa-
puiston laajentamista yhtenäiseksi viheraluekokonaisuudeksi. Paikoin jyrkkä topografia on jatkosuunnittelun ja rakentamisen ympäristöllinen ja taloudellinen haaste, joten riittävän varhaisessa vaiheessa tulee tehdä kattavat massataloudelliset laskelmat ja suunnitelmat.

Ympäristölautakunnan lausunnossa nähtiin Vartiosaaren suurimman arvon olevan luonnonarvojen, kulttuuriarvojen ja maisema-arvojen muodostama kokonaisuus, ja ehdotetun rakentamisen nähtiin aiheuttavan suuria muutoksia saaren metsäiseen maisemakuvaan ja luonnonympäristön kokonaisuuteen etenkin saaren keskiosissa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta. Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että

- kaavakarttaan on lisätty kulttuuriperintökohteiden kaavamääräys: "Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poista-minen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kulttava museoviranomaisia:'
- Liuskekilouhos ympäristöineen on merkitty aluemerkinällä V /s ja A/s, jossa alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää. Louhoksen sijainti tutkitaan asema-



kaavavaiheessa, jolloin puisto- ja rakentamisalueet suunnitellaan tarkemmin louhoksen sijaiti huomioiden.

- Saaren koillisosassa sijaitseva kummeli on merkitty osayleiskaavaan kohdemerkinnällä ja siihen liittyvällä suojelumerkinnällä s (suojeltava alueen osa).
- kaavakarttaan on lisätty määräys "Asemakaavavaiheen suunnittelussa otetaan käyttöön Helsingin viherkerroinmenetelmä tonttien viherpinta-alan riittävän määrän ja laadun turvaamiseksi."
- raitioliikenteen sitovan päätöksen määrittelyä on tarkennettu selostuksessa kohdassa 7.10. "Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Sitovalla päätöksellä tarkoitetaan valtuuston aikanaan tekemää päätöstä Vartiosaaren raitiotiestä, jota varten laaditaan asemakaavoituksen aikataulussa raitiotien yleissuunnitelma ja hankesuunnitelma."

Osayleiskaavan yhteydessä laadittua Vartiosaaren liikennejärjestelmäraporttia (liite 3) on päivitetty ja vastaavat korjaukset on tehty selostukseen. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, sekä selostukseen joitakin pienempiä tarkistuksia ja täydennyksiä.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 kartta, päivätty 24.11.2015 ja muutettu 17.5.2016 ja 21.9.2016
- 2 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 selostus, päivätty 24.11.2015 ja muutettu 17.5.2016 ja 21.9.2016
- 3 Vartiosaaren liikennejärjestelmä 24.11.2015, muutettu 3.5.2016
- 4 Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016 liitteineen
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva 3.5.2016



03.10.2016

Kaj/3

2

Havainnekuva 24.11.2015, tarkistettu 3.5.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Kaupunginmuseo
Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Pelastuslautakunta
Suomenkielinen työväenopisto
Taidemuseo
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.09.2016 § 834

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



03.10.2016

Kaj/3

26.09.2016 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.9.2016

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Vartiosaaren osayleiskaavan nro 12373 kaavakartassa on huomattu kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen (17.5.2016) kaksi virhettä: kaksi kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä on virheellisesti merkitty raideliikenteen yhteystarvemerkinä. Aikaisemmissa kaavavaiheissa kaavakartan merkinnät olivat oikein.

Virheet on korjattu kaavakarttaan oikeilla merkinnöillä 21.9.2016. Lisäksi kaavakartan nimiöön on lisätty mittakaava 1:4000.

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.05.2016 § 182

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Ksv 1001_2

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2015 päivätyn ja 17.5.2016 muutetun 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.



Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

Käsittely

17.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Hylkäysehdotus:

Pekka Buttler: Esitämme että ehdotus Vartiosaaren osayleiskaavaksi hylätään.

Kannattaja: Elina Moisio

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitämme että ehdotus Vartiosaaren osayleiskaavaksi hylätään.

Jaa-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretnie-
mi, Matti Niiranen, Elina Palmroth-Leino, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Pekka Buttler, Elina Moisio

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2.

Varajäsen Pekka Buttler sekä jäsen Elina Moisio jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Me allekirjoittaneet esitämme mielipiteenämme:

- että Kaupunkisuunnitteluviraston osayleiskaavaan saamat lausunnot, erityisesti kaupunginmuseon johtokunnan lausunto, museoviraston lausunto ja ympäristölautakunnan lausunto antavat vakavasti aihetta har-
kita uudelleen valitun suunnitteluperiaatteen sopivuutta.
- että on ilmeistä, että Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähes yksin näke-



myksessä, että ympäristöarvojen ja kulttuurihistoriallisten arvojen suojeleminen voidaan toteuttaa yhdistettynä osayleiskaavaaluonnoksen massiivisen rakentamisen kanssa.

- että Helsingin ja helsinkiläisten kokonaisetua palvelisi paremmin, että Vartiosaarta kehitettäisiin ympäristö- ja virkistysarvojen pohjalta, kuitenkin siten, että kaikille helsinkiläisille mahdollistettaisiin ympärivuotinen mutkaton pääsy Vartiosaarelle.

Näiden seikkojen nojalla jätämme seuraavan eriävän mielipiteen Vartiosaaren osayleiskaavan käsittelyyn: Helsingin kaupungin tulee viipymättä keskeyttää käynnissä oleva Vartiosaaren kaavoitus ja aloittaa uusi kaavoitusprosessi joka asettaa kulttuurihistorialliset, maisemalliset, ympäristölliset ja virkistysarvot Vartiosaaren tulevan suunnittelun lähtökodiksi.

03.05.2016 Pöydälle

01.12.2015 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

24.11.2015 Pöydälle

12.05.2015 Ehdotuksen mukaan

28.04.2015 Pöydälle

26.11.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

19.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294
ritva.luoto(a)hel.fi

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi

Mikko Haanperä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37301
mikko.haanpera(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Mikko Uro, viestintäsuunnittelija, puhelin: 310 37394

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



mikko.uro(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 23.02.2016 § 16

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antaa seuraavan lausunnon Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksesta.

Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti, että rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös ja on erikseen selvitettävä, onko alueesta mahdollista tehdä vähäautoinen.

Kaupunkisuunnitteluviraston osayleiskaavaluonnoksessa Vartiosaaren uusi 5 000–7 000 asukkaan kaupunginosa tukeutuu raitiotieyhteyteen. Sillat liittävät Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä. Saaren rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, monipuolinen luonto ja meri tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen. Uusi tiiviisti rakennettu asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin sen halki kulkevan pääkadun ja raitiotien varrelle. Vihreällä rantavyöhykkeellä puutarhamaista huvila-aluetta täydennysrakennetaan maltillisesti ja uuden rantareitin varteen syntyy monipuolinen merellinen virkistysalue.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa Vartiosaari on osoitettu edellisen maakunta-kaavavaiheen pohjalta pääkäyttötarkoituksen osalta valkoiseksi alueeksi. Vartiosaaren valtakunnallinen kulttuuriympäristöstatus (RKY 2009) on otettu vaihemaakuntakaavassa huomioon ja saari on kokonaisuudessaan merkitty karttaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Saaren kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot

Vartiosaari on Museoviraston inventoinnissa (RKY-2009) valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Saari on osa Helsingin höyrylaivareittien varrelle syntyneitä kesähuvila-asutusta. Vartiosaaren kesähuvila-alue on edustava esimerkki Helsingin itäiseen saaristoon sijoittuvasta huvila- ja puutarhakulttuurista. Museovirasto on tehnyt Vartiosaaresta rakennussuojeluesityksen rakennusperintölain nojalla.



Vartiosaaren alue kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripuiston

kehittämissuunnitelmaan. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä.

Vartiosaaresta on tehty kulttuuriympäristöselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy. 2012), joka käsittää rakennukset ja saaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin. Selvityksen perusteella Vartiosaaren koko ranta-alueita osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria voidaan pitää erittäin merkittävänä. Selvityksen tuloksena on myös tullut esiin, että saaren sisäosien suoalueet muokattiin viljelykäyttöön 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Lisäksi lopputuloksena oli, että huviloiden alkuperäinen suhde maisemaan ja ympäröivään metsäluontoon on säilynyt poikkeuksellisen yhtenäisenä ja ehjänä Helsingin merellisessä maisemakuvassa rantavyöhykkeen paikoittaisesta umpeenkasvusta huolimatta.

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky) on laadittu vuonna 2014. Siinä on tutkittu ranta-alueen kehittämistä siten, että huvila-alueen kulttuuriarvot voivat säilyä. Ranta-alueelle on osoitettu vain harkittuihin paikkoihin pienimittakaavaista, alueen ominaisluonteen huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Arvokkaimmiksi luokiteltujen huviloiden pihapiireihin on osoitettu palauttavia toimenpiteitä.

Osayleiskaavan tavoitteena mainitaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ja kehittyminen Vartiosaaren kesähuvila-asutuksen kannalta tärkeillä ranta-alueilla; sen sijaan osayleiskaava merkitsee suuria muutoksia saaren keskiosassa, joka osayleiskaavassa on osoitettu uudisrakentamiseen. Saaren keskiosan rakentuminen muuttaa huvilasaaren kokonaisuuteen, luonteen ja ympäristön huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupunginosaksi.

Osayleiskaavassa Vartiosaaresta suojellaan yhteensä noin 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa kuten rantasaunoja ja talousrakennuksia. Huvilarakennusten lisäksi suojeltaviksi on osoitettu säilytettäviä saaren huviloiden puutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita. Kaikilla suojeltaviksi merkityillä alueilla korostetaan kulttuurihistoriallisten ja puutarhahistoriallisten arvojen säilyttämistä. Kaupunginmuseon johtokunta pitää osayleiskaavaluonnosta tältä osin hyvin rantavyöhykkeen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioon ottavana. Johtokunta kuitenkin korostaa, että tarkemmat suojelu-



tavoitteet tulee asemakaavavaiheessa määritellä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Vartiosaaren kaakkoisosassa sijaitsevaa mahdollista muinaishautaa on selvitetty. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, ettei paikalla ole jälkiä muinaishaudasta ja näin ollen sen rauhoitus puretaan. Saaren koillisosassa sijaitsee muinaismuistolain suojelema kummeli. Kummeli sijaitsee V/s – alueella: Virkistysalue, jonka luonto-, maisema ja kulttuurihistorialliset ja geologiset arvot tulee säilyttää. Saaren keskiosassa on liuskekilouhos. Se sijaitsee osittain V/s - alueella ja osittain kerrostalovaltaisella AK -alueella. Kummeli ja liuskekilouhos tulee ottaa huomioon tulevassa suunnittelussa. Ensimmäisen maailmansodan linnoitteita ei ole saarella.

Maisema, luonto ja kulttuuriympäristö muodostavat Vartiosaassa herkkäsuhteisen kokonaisuuden.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää osayleiskaavan mahdollistamaa saaren keskiosan tiivistä rakentamista ristiriitaisena saaren olennaisesti liittyvien ja RKY-2009:ssä todettujen valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen kanssa. Suunnitelun lähtökohtana tulee olla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti saaren merkittävät ympäristöarvot, joten Vartiosaaren rakentamisen tulisi jatkua pienimuotoisena myös saaren sisäosissa. Osayleiskaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on myös ristiriidassa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen kaavamerkinnän kanssa.

Vartiosaaren asema tulevaisuudessa korostuu, kun uuden yleiskaavan mitoituksen mukaisesti asukasmäärät kasvavat huomattavasti läheisillä asuinalueilla. Laajojen lähellä sijaitsevien ja helposti saavutettavien kaupunkiluontokohteiden käyttöarvo nousee entisestään. Vartiosaari tulisi olemaan tarpeellinen ja houkutteleva virkistäytymisen paikka uusille asukkaille. Tiivistyvä kaupunki tarvitsee henkireikänsä, Vartiosaari on näistä yksi. Kaupunginmuseon johtokunta korostaa, että rannat, lähisaaristo ja siihen liittyvä huvilakulttuuri ja saaristoluonto tekevät Helsingistä ainutlaatuisen merellisen pääkaupungin, joka kiinnostaa myös matkailijoita.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla laajamittaista rakentamista sallivan Vartiosaaren osayleiskaavan hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846



03.10.2016

Kaj/3

sari.saresto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 23

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Vartiosaaren osayleiskaavasta nro 12373:

Pelastuslautakunta puoltaa kaavoitusratkaisua, jossa Vartiosaaren tavoitettavuutta parannettaisiin kahdella eri sillalla: Laajasalo – Vartiosaari, sekä Ramsinniemi – Vartiosaari.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon pelastustöiden mahdollistaminen RakMK E1 kohdan 11.2.1 mukaisesti. Edellä mainittu tulee huomioida soveltuvin osin myös mahdollista raideyhteyttä kehitettäessä.

Vartiosaaren alueelle tulee kaavoittaa vesiasemat riittävän sammutusveden saannin varmistamiseksi pelastuslaitoksen antamien ohjeiden mukaan.

09.06.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 75

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Vartiosaari on kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilasaari, joka tällä hetkellä on pääasiassa loma- ja virkistyskäytössä.

Liikenne ja yhdyskuntatekniikka

Laajasalon raitiotien ja Kruunusiltojen suunnittelu on käynnissä. Kruunusiltojen rakentaminen ja sen mahdollistama suora raitiotieyhteys kes-



kustasta Laajasalon kautta Vartiosaaren on edellytys kestävän yhdyskuntarakenteen toteutumiseksi Vartiosaaren alueella. Ilman Kruunusilta Vartiosaaren ei ole mahdollista järjestää vaihdotonta joukkoliikennettä kantakaupunkiin.

Vartiosaaren katuverkko perustuu alueen keskellä kulkevaan kokoojakatuun sekä sitä täydentäviin tonttikatuun. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon katualueilla riittävät tilavaraukset kaikkia liikennemuotoja ja yhdyskuntateknisiä toimintoja - myös katujen ylläpitoa, lumen välivarastointia, istutuksia ja imeytykseen perustuvia hulevesiratkaisuja - varten. Pysäköinti tulee ensisijaisesti järjestää tonteille, jolloin kadunvarsipysäköinti on vain täydentävä ratkaisu.

Lumi ja hulevedet

Helsingissä on jatkuvasti pulaa lumen välivarastointipaikoista. Tiivistävässä kaupungissa tilanne pahenee. Aurauslumelle tulee olla varattuna tilaa sekä yleisiltä alueilta että tonteilta.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksessa on laadittu kattava hulevesien hallintaselvitys, jossa oli mukana myös rakennusviraston edustajia. Selvitys luo hyvän pohjan jatkosuunnittelulle.

Viheralueet, maisema ja kulttuurihistoria

Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteiksi on muiden muassa asetettu Vartiosaaren liittäminen osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistys- ja matkailupalveluja. Vartiosaaren alueella tulee korostua monipuolinen luonto, ekologisuus, kasvilajien monipuolisuus, puutarhamaisuus, kulttuurimaisema, huvilakulttuuri, merellisyys ja luonnonmukaiset vanhat metsät.

Tavoitteiden toteutuminen on lähes mahdotonta näin massiivisella rakentamisella. Tämä tarkoittaa, että maastonmuodot ja viheralueiden käyttö on otettava huomioon erityisellä tarkkuudella jo nyt osayleiskaavassa niin, että maastovauriot, louhinnat ja täytöt koko alueella ja erityisesti luonnonmukaisissa vanhoissa metsissä, virkistysalueilla, puistoissa ja puutarhoissa jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Vartiosaaren laaksoalueella sijaitsevaa palstaviljelyaluetta luonnehditaan suunnitelmassa Vartiosaaren sydämeeksi. Säilyäkseen tämä tunnelmaltaan ainutlaatuinen laaksopainanne kosteikkoaiheineen vaatii palstaviljelyalueen lisäksi ympärilleen rauhallisen vihervyöhykkeen, sillä viherkatot ja muut vastaavat ratkaisut eivät voi korvata tarpeeksi laajoja ja yhtenäisiä vihervyöhykkeitä.



Laakson viheraluekokonaisuus jatkuu kaakon suuntaan muuttuen luonteeltaan toiminnallisemmaksi kaupunginosapuistoksi leikkipaikkoineen, pelikenttineen ja kaupunkiviljelykeskuksineen.

Laakson eteläpuolella olevaan pohjoisrinteeseen suunnitellut korttelit kaventavat koulun kohdalla laakson vihervyöhykettä. Korttelialueiden pienentäminen tai jopa niiden poistaminen kokonaan yhdistää kaupunkiviljelykeskuksen, kaupunginosapuiston ja laaksoalueen viljelyineen ja vesiaiheineen yhtenäiseksi viheraluekokonaisuudeksi. Yhtenäinen viheraluekokonaisuus olisi sekä ylläpidollisesti että ekologisesti toimiva ratkaisu.

Massatalous ja esirakentaminen

Vartiosaari on rakentamisteknisesti poikkeuksellisen hyvä, sillä rakentaminen osoitetaan lähes koskemattomaan luontoon, jossa lisäksi on perinteistä kalliopohjaa. Rakentamisen tuloksena menetetään kohteiden luonnonmukainen tila ikuisesti. Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maaperäolosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon tavomaista nopeammalle käynnistettävyydelle. Alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimijakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hyvin suppealle alueelle. Vartiosaaren maaperä ei ole pilaantunutta. Vartiosaaren paikoin jyrkkä topografia on jatkosuunnittelun ja rakentamisen ympäristöllinen ja taloudellinen haaste. Tästä syystä on erityisen tärkeää tehdä riittävän varhaisessa suunnitteluvaiheessa kattavat massataloudelliset laskelmat ja suunnitelmat. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnontilaisten alueiden säilymiseen rakentamisen aikana.

Veneiden talvisäilytys ja julkinen kaupunkitila

Liikuntavirastolla on käynnissä selvitys veneiden talvisäilytyksestä Helsingissä. Se osoittaa, ettei viimeisten vuosikymmenten aikana huomattavasti kasvanutta venepaikkojen määrää ole riittävästi otettu huomioon maankäytön suunnittelussa.

Veneiden talvisäilytysalueiden puute koetaan jo nyt ongelmalliseksi ja kehitysnusteen mukaan on arvioitu, että vuonna 2030 veneiden talvisäilytyspaikkoja tulee olemaan noin 5 000 kappaletta liian vähän. Tilanteen parantamiseksi on ryhdyttävä erityistoimenpiteisiin jo rakennetuilla alueilla. Tuleville, uusille merellisille asuinalueille tulee maankäytön suunnittelussa varata tarpeellinen tila veneiden talvisäilytyksen tarpeisiin.

Veneily on merellisyyden, luonnon ja kulttuurihistorian ohella olennainen osa Vartiosaaren vetovoimaisuutta asuinalueena. Vartiosaaren osayleiskaavaan on merkitty kaksi venesatamaa. Venesatamat vaativat



vesialueen lisäksi tilavarauksia myös maalle esim. kuljetusten, puhtaanapidon, erilaisten veneilyä tukevien palveluiden ja veneiden talvisäilytyksen tarpeisiin. Jotta myöhemmin vältetään ongelmallisilta tilanteilta ja erityisesti julkisen ympäristön kuten katujen, aukoiden ja viheralueiden kannalta huonoilta ratkaisuilta, tulee Vartiosaaren osayleiskaavaan merkitä venesatamien vaatimat tilan tarpeet myös Vartiosaaren maa-alueella. Veneiden talvisäilytysalueita sovittaessa alueelle tulee huomioida satamien läheisyydessä sijaitsevat kulttuurihistorialliset ja luonnon erityispiirteet. Erityisen hankala on Kaislikon lähelle sijoittuva sata-ma, joka on kokonaisuudessaan tärkeän ranta-alueen vieressä.

Kustannukset

Osayleiskaavan toteuttamisen kustannukset kaupungille ovat kaavaselostuksessa suuruusluokaltaan:

- kadut 24 miljoonaa euroa
- raitiotie 21 miljoonaa euroa
- sillat 44 miljoonaa euroa
- puistot ja virkistysalueet 23 miljoonaa euroa
- palvelurakennukset 40 miljoonaa euroa
- satamat 20 miljoonaa euroa
- korjausvelka 12 miljoonaa euroa

Kaavaselostuksen mukaan kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 180–190 miljoonaa euroa. Vartiosaaren tonttitulot ovat noin 190–230 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Vartiosaaren osayleiskaavan nro 12373 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä kaavamerkintä "Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella." tulisi muuttaa muotoon "Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi V/s, VP/s ja SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella."

Käsittely

16.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



Vastaehdotus:

Henrik Nyholm: Korvataan (18) : "Yleisten töiden lautakunnan mielestä Vartiosaaren ei tule osoittaa rakentamista, vaan aluetta tulee kehittää virkistyskäytössä. Vartiosaari on erittäin merkityksellinen idän viherveston ja rakentaminen saarelle katkaisee Ramsinniemen ja Meri-Rastilaan ulottuvan vihersormen. Tilanteessa, jossa kasvava väestömäärä lisää yhtä lailla myös virkistyskäyttöpaineita, tulee erityisen tarkkaan harkita uusien vielä rakentamattomien alueiden käyttöön ottoa.

Osayleiskaava on paitsi rakentamisen kannalta ylimitoitettu luonnon kantokyvyn näkökulmasta, myös ajoitettu pieleen. Nykyinen aikataulu, joka mahdollistaa alueen rakentamisen aloituksen raitiotien sitovan päätöksen jälkeen, johtaa todennäköisesti alueen valmistumiseen ennen raitiotien ulottumista saarelle asti.

Mikäli osayleiskaavaluonnoksen mukaiseen asuinrakentamiseen päädytään, tulee rakentamisen aloitus siirtää vähintään ajankohtaan missä raitiotie ulottuu lyhimmillään Yliskylän keskukseen asti. Myös siinä tilanteessa on punnittava hyödyt sijoittaa rakentaminen toteutusjärjestyksessä yleiskaavakauden loppuun säilyttäen Vartiosaari virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään."

Kannattaja: Pörrö Sahlberg

Vastaehdotus:

Pörrö Sahlberg: 1: LISÄTÄÄN 1: (ja luonnonmukaiset vanhat metsät), eli (7) viimeinen lause kuulumaan: "Vartiosaarella tulee korostua monipuolinen luonto, ekologisuus, kasvilajien monipuolisuus, puutarhaisuus, kulttuurimaisema, huvilakulttuuri, merellisyys ja luonnonmukaiset vanhat metsät."

2: (ja viheralueiden käyttö & erityisesti luonnonmukaisissa vanhoissa metsissä) eli (8) viimeinen lause kuulumaan: "Tämä tarkoittaa, että maastonmuodot ja viheralueiden käyttö on otettava huomioon erityisellä tarkkuudella jo nyt osayleiskaavassa niin, että maastovauriot, louhinnat ja täytöt koko alueella ja erityisesti luonnonmukaisissa vanhoissa metsissä, virkistysalueilla, puistoissa ja puutarhoissa jäävät mahdollisimman vähäisiksi."

2: (8) ensimmäinen lause: "Tavoitteiden toteutuminen on haasteellista ja vaatii paljon jatkosuunnittelulta." KORVATAAN lauseella: "Tavoitteiden toteutuminen on lähes mahdotonta näin massiivisella rakentamisella."

5: KORVATAAN (12) ensimmäinen lause kahdella lauseella: "Vartiosaari on rakentamisteknisesti poikkeuksellisen hyvä, sillä rakentaminen osoitetaan lähes koskemattomaan luontoon, jossa lisäksi on



perinteistä kalliopohjaa. Rakentamisen tuloksena menetetään kohteiden luonnonmukainen tila ikuisesti."

6: LISÄTÄÄN (12) loppuun: "Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnonalaisten alueiden säilymiseen rakentamisen aikana."

7: Kohdan (15) loppuun lisäys: "Veneiden talvisäilytysalueita sovittaessa alueelle tulee huomioida satamien läheisyydessä sijaitsevat kulttuurihistorialliset ja luonnon erityispiirteet. Erityisen hankala on Kaislikon lähelle sijoittuva satama, joka on kokonaisuudessaan tärkeän ranta-alueen vieressä."

Lisätään lausunnon loppuun kappale:

Yleisten töiden lautakunnan mielestä kaavamerkintä "Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella." tulisi muuttaa muotoon

"Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi V/s, VP/s ja SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella.

Kannattaja: Henrik Nyholm

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: 1: LISÄTÄÄN 1: (ja luonnonmukaiset vanhat metsät), eli (7) viimeinen lause kuulumaan: "Vartiosaassa tulee korostua monipuolinen luonto, ekologisuus, kasvilajien monipuolisuus, puutarhamaisuus, kulttuurimaisema, huvilakulttuuri, merellisyys ja luonnonmukaiset vanhat metsät." 2: (ja viheralueiden käyttö & erityisesti luonnonmukaisissa vanhoissa metsissä) eli (8) viimeinen lause kuulumaan: "Tämä tarkoittaa, että maastonmuodot ja viheralueiden käyttö on otettava huomioon erityisellä tarkkuudella jo nyt osayleiskaavassa niin, että maastovauriot, louhinnat ja täytöt koko alueella ja erityisesti luonnonmukaisissa vanhoissa metsissä, virkistysalueilla, puistoissa ja puutarhoissa jäävät mahdollisimman vähäisiksi." 2: (8) ensimmäinen lause: "Tavoitteiden toteutuminen on haasteellista ja vaatii paljon jatkosuunnittelulta." KORVATAAN lauseella: "Tavoitteiden toteutuminen on lähes mahdotonta näin massiivisella rakentamisella." 5: KORVATAAN (12) ensimmäinen lause kahdella lauseella:

"Vartiosaari on rakentamisteknisesti poikkeuksellisen hyvä, sillä raken-



taminen osoitetaan lähes koskemattomaan luontoon, jossa lisäksi on perinteistä kalliopohjaa. Rakentamisen tuloksena menetetään kohteiden luonnonmukainen tila ikuisesti." 6: LISÄTÄÄN (12) loppuun: "Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnontilaisten alueiden säilymiseen rakentamisen aikana." 7: Kohdan (15) loppuun lisäys: "Veneiden talvisäilytysalueita sovittaessa alueelle tulee huomioida satamien läheisyydessä sijaitsevat kulttuurihistorialliset ja luonnon erityispiirteet. Erityisen hankala on Kaislikon lähelle sijoittuva satama, joka on kokonaisuudessaan tärkeän ranta-alueen vieressä." Lisätään lausunnon loppuun kappale:

Yleisten töiden lautakunnan mielestä kaavamerkintä "Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella." tulisi muuttaa muotoon "Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi V/s, VP/s ja SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella."

Jaa-äännet: 4

Matti Kopra, Terhi Koulumies, Dennis Pasterstein, Mariam Rguibi

Ei-äännet: 5

Antti Möller, Henrik Nyholm, Eija Paananen, Pörrö Sahlberg, Tuomo Valokainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Korvataan (18) : "Yleisten töiden lautakunnan mielestä Vartiosaaren ei tule osoittaa rakentamista, vaan aluetta tulee kehittää virkistyskäytössä. Vartiosaari on erittäin merkityksellinen idän viherverkostolle ja rakentaminen saarelle katkaisee Ramsinniemeen ja Meri-Rastilaan ulottuvan vihersormen. Tilanteessa, jossa kasvava väestömäärä lisää yhtä lailla myös virkistyskäyttöpaineita, tulee erityisen tarkkaan harkita uusien vielä rakentamattomien alueiden käyttöön ottoa. Osayleiskaava on paitsi rakentamisen kannalta ylimitoitettu luonnon kantokyvyn näkökulmasta, myös ajoitettu pieleen. Nykyinen aikataulu, joka mahdollistaa alueen rakentamisen aloituksen raitiotien sitovan



päätöksen jälkeen, johtaa todennäköisesti alueen valmistumiseen ennen raitiotien ulottumista saarelle asti. Mikäli osayleiskaavaluonnoksen mukaiseen asuinrakentamiseen päädytään, tulee rakentamisen aloitus siirtää vähintään ajankohtaan missä raitiotie ulottuu lyhimmillään Yliskylän keskukseen asti. Myös siinä tilanteessa on punnittava hyödyt sijoittaa rakentaminen toteutusjärjestyksessä yleiskaavakauden loppuun säilyttäen Vartiosaari virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään."

Jaa-äännet: 5

Matti Kopra, Terhi Koulumies, Antti Möller, Dennis Pasterstein, Mariam Rguibi

Ei-äännet: 4

Henrik Nyholm, Eija Paananen, Pörrö Sahlberg, Tuomo Valokainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Eriävä mielipide:

Henrik Nyholm: Mielestäni Vartiosaaren ei tule osoittaa rakentamista, vaan aluetta tulee kehittää virkistyskäytössä. Vartiosaari on erittäin merkityksellinen idän viherverkostolle ja rakentaminen saarelle katkaisee Ramsinniemeen ja Meri-Rastilaan ulottuvan vihersormen. Tilanteessa, jossa kasvava väestömäärä lisää yhtä lailla myös virkistyskäyttöaineita, tulee erityisen tarkkaan harkita uusien vielä rakentamattomien alueiden käyttöön ottoa.

Osayleiskaava on paitsi rakentamisen kannalta ylimitoitettu luonnon kantokyvyn näkökulmasta, myös ajoitettu pieleen. Nykyinen aikataulu, joka mahdollistaa alueen rakentamisen aloituksen raitiotien sitovan päätöksen jälkeen, johtaa todennäköisesti alueen valmistumiseen ennen raitiotien ulottumista saarelle asti.

Mikäli osayleiskaavaluonnoksen mukaiseen asuinrakentamiseen päädytään, tulee rakentamisen aloitus siirtää vähintään ajankohtaan missä raitiotie ulottuu lyhimmillään Yliskylän keskukseen asti. Myös siinä tilanteessa on punnittava hyödyt sijoittaa rakentaminen toteutusjärjestyksessä yleiskaavakauden loppuun säilyttäen Vartiosaari virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään.

09.02.2016 Pöydälle

25.08.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin



03.10.2016

Kaj/3

18.08.2015 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Suomenkielinen työväenopisto Rehtori 15.2.2016

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnittelulautakunta on pyytänyt suomenkielisen työväenopiston lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavaaluonnoksesta. Työväenopisto on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Vartiosaaren suunnitelmissa on ollut kolme vaihtoehtoa:

- A. saari säilyy virkistysalueena
- B. saareen rakennetaan noin 5 000-6000 asukkaan kaupunginosa
- C. saareen rakennetaan pientalovaltainen kaupunginosa

Vaihtoehdon B mukaan Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

Tulevaisuuden tutkimuskeskus järjesti yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kaksi niin kutsuttua tulevaisuusklinikkaa, joissa tulevaisuustyöpajamuotoisesti suunniteltiin Vartiosaaren tulevaa asuinalueetta. Tulevaisuusklonikoiden osallistujat ideivat pienryhmissä, millainen Vartiosaari voisi asuinalueena olla ja millaisen asuinalueen he siitä itse haluaisivat.

Tulevaisuusklinikoissa korostettiin, että Vartiosaarta suunniteltaessa pitäisi välttää turhaa sovinnaisuutta ja kokeilla aluetta kunnioittaen niin uudenlaista rakentamista kuin uusia sosiaalisia käytäntöjä. Esimerkiksi erilaiset yhteisomistuksen muodot ja itsehallintokokeilut saivat kannatusta. Jos Vartiosaareen muodostuu vahvoja paikallisyhteisöjä – joiden syntyä alueen suunnittelun pitäisi edistää – nämä yhteisöt voivat osal-



listua aktiivisesti alueen kehittämiseen, myös Työväenopiston yhteistyökumppanina.

Vartiosaaren suunnittelussa voitaisiin hyödyntää myös Helsingin historiaa. Vartiosaari oli esimerkiksi 1900-luvun alussa Helsingin höyrylaivaliikenteen keskuksia.

Asuinalueena Vartiosaari voisi avata helsinkiläisille uuden portin merelle ja jopa auttaa elvyttämään hiipunutta vesiliikennekulttuuria.

Erityisen tärkeänä pidettiin sitä, että Vartiosaaren vahvaa identiteettiä ei hävitettäisi rakentamalla saareen anonyymia ja luonnonympäristöön huonosti sopivaa ”bulkkiarkkitehtuuria. Vartiosaari ansaitsee kunnianhimoista, esteettistä, ekologista ja kestäväää rakentamista. Asiantuntijatilaisuudessa ehdotettiin, että Vartiosaaresta voisi tulla puurakentamisen kansainvälinen esimerkkikohde.

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti, että rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös ja että on erikseen selvitettävä, onko alueesta mahdollista tehdä vähäautoinen. Kaupunkisuunnitteluviraston osayleiskaavaluonnoksessa Vartiosaaren uusi 5 000–7 000 asukkaan kaupunginosa tukeutuu raitiotieyhteyteen.

Uusi asuinalue liittyy osaksi keskustasta Vuosaaren kulkevaa raitiotieja pyöräilyverkostoa. Sillat liittävätkin Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä. Saaren rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, monipuolinen luonto ja meri tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 9.1.2015 on tarkistettu voimassa olevia maakuntakaavoja. Vartiosaari on osoitettu siinä edellisen maakunta-kaavavaiheen pohjalta pääkäyttötarkoituksen osalta valkoiseksi alueeksi. Vartiosaaren valtakunnallinen kulttuuriympäristöstatus (RKY 2009) on otettu vaihemaakuntakaavassa huomioon ja saari on merkitty karttaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Osayleiskaavan tavoitteena mainitaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ja kehittyminen Vartiosaaren kesähuvila-asutuksen kannalta tärkeillä ranta-alueilla; sen sijaan osayleiskaava merkitsee suuria muutoksia saaren keskiosassa, joka osayleiskaavassa on osoitettu uudisrakentamiseen. Saaren keskiosan rakentamisen kautta osayleiskaavan toteutuminen muuttaa huvilasaaren kokonaisuuteen, luonteen ja ympäristön huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupunginosaksi. Se ei ole



enää virkistysalue, vaan nykyaikainen asuinalue puustoineen ja lähialveluineen.

Työväenopiston näkökulmasta toisaalta tiivis rakentaminen on mielekästä, jos osakeskusten väliin ja sisään jää riittävästi luontoa ja muuta virkistysalueita. Opiston kannalta on toivottavaa, että alueelle ulottuu joukkoliikenne ja riittävän tiheät aikataulut myös iltaisin. Opisto voisi opetuksessaan hyödyntää Vartiosaaren ainutlaatuista luontoympäristöä. Toisaalta kaupunkilaiset tarvitsevat myös virkistysalueita ja lähiluontoa, jossa sienestää ja marjastaa ja nauttia luonnon rauhasta. Opisto on toteuttanut erilaisia luontokursseja mm. Nuuksiossa ja Luukissa. Vartiosaari olisi mainittuja alueista lähempänä. Opisto ei saane enää uusia toimitiloja. Opiston opetusta suunnitetaan myös ulos luokahuoneesta. Vartiosaari voisi osaltaan olla opiston ”luontoluokka”.

Työväenopiston kurssitarjonnan tavoitteena on olla lähellä asukkaita eri puolilla Helsinkiä niin, että joukkoliikenne tarjoaa kulkemismahdollisuuden. Osa kaupunkilaisista tulee pitkänkin matkan päästä kursseille, osalle on tärkeää saada opetusta lähialueellaan, mm. ikäihmiset ja pienten lasten vanhemmat.

Opiston palveluverkkosuunnitelman päivitys on tehty. Sen lähtökohtana on että uusille alueille opisto ei suunnittele uusia omia tiloja. Opisto toimii yhteistyössä eri hallintokuntien ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden kanssa niin, että opetustarjontaa on saatavilla uusilla asuntoalueilla kustannustehokkaasti yhteiskäytöllä mm. koulutiloissa yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa. Opiston tarpeet on syytä ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa.

Työväenopiston toiminen ja näkyminen esikaupungeissa pitää asukkaita ja alueita elinvoimaisina, turvallisina ja vireinä myös ilta-aikana. Opisto luo omalta osaltaan yhteisöllisyyttä ja antaa mahdollisuuden elinikäiseen oppimiseen koko kaupungin alueella. Tämä voi toteutua Vartiosaassa, vaikka sitä ei rakennettasikaan, ainakaan kovin tehokkaasti.

Suomenkielinen työväenopisto 4.8.2015

Lisätiedot

Hannele Koli-Siiteri, asiakaspalveluosaston osastopäällikkö, puhelin: 310 88521
hannele.koli-siiteri(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 60

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Päätös

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta toteaa, että Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus kokonaisuuteen nähden pieniä täsmennyksiä lukuun ottamatta vastaa osayleiskaavaluonnosta.

Lautakunta pitäytyy siten 3.9.2015 antamassaan alla olevassa lausunnossa.

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksessa on onnistuneesti pystytty yhdistämään alueeseen liittyvät monet ristiriitaiset tavoitteet. Keskittämällä uusi tehokas kerrostalorakentaminen palveluineen saaren rakentamattomaan keskiosaan on pystytty tarjoamaan mahdollisuus asuntotavoitteen mukaiseen 5 000 - 7 000 uuden asukkaan merellisen asuinalueen muodostamiseen. Samalla on luotu hyvät edellytykset kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rantahuvilaympäristön ja rantaluonnonsäilymiselle sekä rantavyöhykkeen avaamiselle virkistyskäyttöön. Saaren korkealla sijaitsevaa, rantaan voimakkaasti viettävää keskiosaa on kaavaluonnosratkaisussa hyödynnetty tavalla, joka mahdollistaa merinäkömiä suurelle osalle asunnoista.

Raitioliikenne- ja sen jatkoyhteysvaraus Vuosaaren mahdollistaa tavoitellun ns. saaristoratikkareitin ja siihen kuuluvan polkupyöräyhteyden (saaristobaana) toteuttamisen. Täydentämällä keskustaan vievää raitiovaunuyhteyttä toimivalla suoralla linja-autoyhteydellä Herttoniemen metroasemalle Vartiosaaren autonkäyttötarvetta voidaan minimoida ja autopaikoitustarvetta karsia.

Vanha harvahko rantahuvilamiljö on osa Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Se on onnistuneesti esitetty täydennettäväksi tavalla, joka mahdollistaa vanhojen huviloiden säilymisen kaupunkirakennetta ja -kuvaa rikastuttavana osana. Tonteille sijoittaminen ja käyttötarkoituksen joustava kaksoismerkintä AP/P mahdollistaa vanhojen huviloiden monipuolisen käyttämisen niin asumiseen kuin palvelu- ja hallintotoimintaan. Onnistuneella ratkaisulla edistetään huviloiden säilymistä tilanteessa, jossa tavanomainen, vain yhden käyttötarkoituksen ratkaisun mukainen kaavoitusvaiheessa ajateltu (erikois)toiminta päättyy ilman jatkajaa ja huvila jää tyhjilleen. Monipuolinen käyttömahdollisuus nopeuttaa huvilan uuden käyttäjän löytymistä ilman hidasta kaavamuutostarvetta. Vartiosaaren siltayhteys uusine katu-yhteyksineen alentaa huomattavasti huviloiden ylläpito- ja kunnostuskustannuksia. Kaupunki omistaa noin puolet saaren huviloista.

Puistoalueille on jäänyt varsin vähän rakennuksia ja rakennusryhmiä. Niiden säilymisen edistämiseksi tulisi jatkosuunnittelussa pyrkiä muo-



dostamaan rakennuksista ja niiden toimivista pihapiireistä AP/P -tontteja.

Kaupungin pääosin omistaman saaren ranta-alueet on hyvin suuressa määrin varattu kaupunkilaisten virkistykseen. Ohjeellinen ulkoilu- ja rantareitistö sekä niihin liittyvät palvelurakennemahdollisuudet on sijoitettu virkistyskäyttöä tukevalla ja rantaluonnon sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rantahuvilaympäristön säilymistä edistävällä tavalla.

Lautakunta katsoo, että alueen jatkosuunnittelussa ei tule tinkiä asukastavoitteesta. Vain asukastavoitteen ylärajan asukasmäärä voi pitkäläkin tähtäimellä varmistaa alueelle hyvän, autonkäyttötarvetta minimoivan joukkoliikennetason sekä toimivat lähipalvelut. Tiiviin rakentamisen, rantaluonnon, rantavirkistystavoitteiden ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rantahuvilaympäristön vuoksi tulevaisuuden täydennysrakentamisella on hyvin vaikea torjua uusille asuinalueille ominaista ensimmäimuttoaallon jälkeistä asukasmäärän laskutrendiä.

Pysäköintijärjestelyihin on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Lautakunta pitää kaavaselostuksessa pohdittua keskitettyihin autopaikkojen pysäköintilaitoksiin perustuvaa päätöksentekoa toimivana. Pysäköintilaitosten käyttöä tehostavia nimeämättömien autopaikkojen ratkaisuja voidaan suosia lievemmillä pysäköintinormeilla. Hyvällä suunnittelulla pysäköintilaitokset voidaan urbaanin, tiiviisti rakennettavan keskiosan topografiaa hyödyntäen toteuttaa kustannustehokkailla, pääosin maanpäällisillä pysäköintilaitoksilla, joihin voidaan sijoittaa myös muita toimintoja.

03.09.2015 Ehdotuksen mukaan

20.08.2015 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 40

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.



Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus muuttaisi nykyisen luonnontilaltaan rikkaan ja monipuolisen saaren noin 5000–7000 asukkaan tiiviisti rakennetuksi kaupunginosaksi, joka tukeutuisi raitiovaunu-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin.

Vartiosaaren suurin arvo on luonnonarvojen, kulttuuriarvojen ja maisema-arvojen muodostama kokonaisuus. Ehdotettu rakentaminen aiheuttaisi suuria muutoksia saaren metsäiseen maisemakuvaan ja luonnonympäristön kokonaisuuteen etenkin saaren keskiosissa.

Luonnonsuojeluohjelman päivitystyön yhteydessä tehdyn metsäverkostoselvityksen mukaan Helsingin laajat, yhtenäiset yli 40 ha:n kokoiset metsäkokonaisuudet muodostavat monimuotoisia metsäluonnon ydinalueita, jotka ovat metsäverkoston kannalta keskeisiä. Vartiosaaren pinta-alasta 64 ha on metsää, joka täyttää metsäverkostoselvityksen kriteerit. Saari on siten yksi Helsingin metsäverkoston laajimmista metsäalueista, metsäluonnon ydinalueista, jotka tulisi pyrkiä säilyttämään rakentamattomina. Suurin osa metsäalueesta sijaitsee saaren keskiosassa, jonne rakentamista esitetään.

Vartiosaaren metsäalue sijoittuu Itä-Helsingin kulttuuripuiston vihersormelle. Metsäinen runkoyhteys Laajasalosta Meri-Rastilaan ylläpitää vihersormea ja sen toimivuus kaupunkiekologisenä yhteytenä tulee turvata. Rakentaminen jättäisi Vartiosaareen noin 22 ha metsää. Laajan yhtenäisen metsäalueen merkittävä supistuminen heikentäisi koko vihersormen viheryhteyttä.

Vartiosaaressa on yhteensä 20 luontotietojärjestelmän arvokasta luontokohdetta: mm. 12 arvokasta kasvillisuus- ja lintukohdetta, metsäluonnon monimuotoisuusohjelman mukainen metsäkohde, kääpäkohde, ja lisäksi se on kokonaisuudessaan tärkeää lepakkoaluetta. Alueet sijaitsevat osin hajallaan eri puolilla saarta. Niistä ei siten muodostunut usean päällekkäisen luontoarvon kriteerin mukaisesti perustettavia luonnonsuojelualueita. Vartiosaaressa on yksi pienialainen jo perustettu luonnonsuojelualue, joka kattaa Suomen ainoan rantaruttojuuren kasvupaikan.

Osayleiskaavaehdotuksen mukainen rakentaminen supistaisi merkittävästi luonnontilaisia ja monimuotoisia elinympäristöjä. Osayleiskaavassa on esitetty monia haitallisten luontovaikutusten lieventämiseen tähtäviä toimia ja määräyksiä, joilla monia yksittäisiä luontoarvoja voidaan säilyttää. Tämä ei kuitenkaan turvaa riittävästi arvokkaan luontokokonaisuuden säilymistä, jossa luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot muodostavat erottamattoman kokonaisuuden.

Vartiosaaren merkitys luonnontilaisena ja lähes rakentamattomana virkistysaarena sekä metsäverkoston solmukohtana korostuu, kun uu-



den yleiskaavaehdotuksen mitoituksen mukaan Laajasalon asukasluku tulee kaksinkertaistumaan vuoteen 2050 mennessä. Myös muualla Itä-Helsingissä on odotettavissa huomattavia asukasmäärien lisäyksiä. Virkistyskäyttöpaine itäisillä virkistysalueille on jo nyt suuri ja tiivistymisen myötä se kasvaa entisestään. Kaupunkiluonnon ihmisten terveyttä edistävästä vaikutuksesta saadaan jatkuvasti vahvempaa tutkimusnäyttöä; kyseessä on ehkä merkittävin kaupunkiluonnon ekosysteemipalveluista. Vartiosaari on nykyisin kokonsa ja laatuunsa nähden virkistysalueena alikäytössä, koska saaren saavutettavuus on huono.

Ympäristölautakunnan mielestä Vartiosaari tulisi säilyttää pääosin rakentamattomana koillisen, Ramsinniemen ja Meri-Rastilaan ulottuvan, vihersormen osana. Tällä tavoin saaren luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvot säilyisivät ja palvelisivat Itä-Helsingin ja laajemminkin koko Helsingin kasvavaa asukasmäärää.

Mikäli osayleiskaavaehdotuksen mukaiseen asuntorakentamiseen päädytään, se tulee ympäristölautakunnan mielestä toteuttaa yleiskaavauden loppupuolella raitiotieverkon toteutumisen aikataulussa. Saaren virkistyskäyttöä tulee kehittää jo sitä ennen. Tähän aiemmin tarkastellussa ollut virkistyskäyttövaihtoehto antaa hyvän pohjan. Erityisesti tulisi selvittää saaren saavutettavuuden parantamista joko vesiteitse tai kevyellä sillalla Laajasalon suunnasta.

25.08.2015 Ehdotuksen mukaan

04.08.2015 Pöydälle

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen (luontovaikutukset), ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 23.12.2015

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavasta nro 12373. Vartiosaa-resta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu



saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Vartiosaarta suunnitellaan 5 000- 7 000 asukkaalle.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (10.11.2015) on esitetty raitiotielle jatkoa Vartiosaaresta Ramsinniemen kautta Vuosaareen (ns. Saaristoratikka). Vartiosaaren kaavoituksessa varaudutaan yhteyden toteuttamiseen myöhemmin. Yhteys liittäisi Vartiosaaren myös Vuosaaren monipuolisiin palveluihin sekä poikittaiseen joukkoliikenteen runko-yhteyteen (ns. Jokeri 2). Yhteys voidaan toteuttaa myös bussina.

Vartiosaareen on alustavasti suunniteltu kolme pysäkkiä, joista yksi on Vartiosaaren linjan päätepysäkki. Pysäkkien välinen etäisyys on tällöin noin 350–400 m, ja ne sijaitsevat keskeisesti maankäyttöön nähden. Kävelyetäisyys pysäkeille on enintään 400 m. Pysäkkien määrä on voimakkaasti sidoksissa maankäyttösuunnitelmissa esitettyyn rakentamiseen "kolmesta kylästä". Pysäkit mitoitetaan palvelemaan kahden vaunuyksikön pituisia raitiovaunuja. Vartiosaaren päätepysäkki suunnitellaan ensisijaisesti liikennöitäväksi vaunuille, joissa on ohjaamot molemmissa päissä (vrt. Raide-Jokeri), jolloin muulta maankäytöltä tilaa vievää kääntösilmukkaa ei tarvitse toteuttaa vaikeisiin maasto-olosuhteisiin.

HKL on lausunut Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta (5.6.2015) seuraavaa:

HKL:n kantana on, että raitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee taata esteetön kulku. Mahdollisen ajoneuvoliikenteen kääntäminen vasemmalle tulee estää. Lisäksi jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

HKL muistuttaa, että suunniteltaessa asuinrakentamista lähelle raitioiteitä, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinäan. Raitiotieradan linjauksen kohdalla tulee huomioida raitiotieradan, ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila sekä kiinnitysratkaisut. Raitiotieliikenteen kääntölenkittämyys edellyttää, että HKL ottaa käyttöönsä Laajasalon liikenteessä kaksisuuntaiset vaunut.

Raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistumassa olevaa Ksv:n ja HKL:n yhteistä raitioiteiden suunnitteluohjetta, jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantarve, jonka toteuttamisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

HKL:llä ei ole lisälausuttavaa aiemman lausunnon lisäksi. HKL osallistuu viranomaisyhteistyöhön myös jatkossa.



03.10.2016

Kaj/3

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 5.6.2015

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.09.2015 § 22

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Nimistötoimikunta keskusteli Vartiosaaren suunnittelualueiden ja muutamaman muun keskeisen kohteen nimestä. Nimistötoimikunta on käsitellyt asiaa viimeksi 27.5.2015.

Nimistötoimikunta päätti esittää suunnittelualueille seuraavia nimiä:

Huvilaranta–Villastranden (suunnittelualue)

Perustelu: Vartiosaaren rannoille tyypillisen huvila-asutuksen mukaan. Vartiosaaren ensimmäiset huvila-asukkaat ostivat tai vuokrasivat paltansa 1890-luvulla;

Kesälaakso–Sommardalen (suunnittelualue)

Perustelu: Vartiosaaren keskiosalle tyypillisen, hedelmällisen ja viljelyyn soveltuvan maan ja alueen pitkän viljelypalstahistorian mukaan;

Vartiokallio–Vårdberget (suunnittelualue)

Perustelu: Vartiosaaren pohjoisosaa hallitsevan, maastonmuodoiltaan jylhän, epävirallisesti Vartiokallioksi kutsutun kallioalueen mukaan. Epävirallisena, myöhäsyntyisenä rinnakkaisnimenä on ollut käytössä myös nimitys Viikinkikallio.

Lisäksi nimistötoimikunta päätti esittää seuraavia uusia nimiä 27.5.2015 tekemänsä alustavan esityksen mukaisesti:

Ramsinsalmensilta–Ramsösundsbron (silta)

Perustelu: Liitynnäinen, Ramsinsalmen mukaan;

Reposalmensilta–Rävsundsbron (silta)

Perustelu: Liitynnäinen, Reposalmen mukaan;

ja

Vartiosaaren puistotie–Vårdöallén (katu)

Perustelu: Vartiosaaren (kaupunginosan ja saaren) mukaan.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



johanna.lehtonen(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus 17.6.2015

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.5.2015 pyytää muun muassa nuorisoasiainkeskuksen lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta 17.6. ja eri pyynnöllä 3.8. mennessä.

Nuorisoasiainkeskus toteaa Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta seuraavaa. Vartiosaaren suunnittelutilanne on kahden vuoden aikana muuttunut merkittävästi. Aikaisemmin ilman siltayhteyttä olleesta puhtaasti huvila-asutusta sisältäneestä saaresta suunnitellaan omaleimais- ta ja tiiviisti rakennettua saaristokaupunginosaa. Sinne tulee sijoittu- maan niin asumista kuin kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja va- paa-ajan palveluja. Uusi Vartiosaaren 5000 -7000 asukkaan kaupungi- nosa syntyy saaren keskiosaan uuden raitiotiereitin varrelle. Samalla siltayhteydet viereisiin Laajasaloon ja Vuosaareen avaavat uusia jouk- koliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä ja virkistykseen reittejä Itä- Helsinkiin.

Nuorisoasiainkeskus pitää tärkeänä osayleiskaavan valmistelussa ra- kentamisen keskittämistä Vartiosaaren keskiosaan. Näin saaren kult- tuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö ja avoimet rannat ja niitä yhdistelevä rantareitistö voidaan jättää kaikkien kaupunkilaisten käyt- töön.

Nuorisoasiainkeskus on jo pitkään tuottanut toimintaa nuorille kesäisin Vartiosaarella. Toiminta on tukeutunut pääosin Laajasalon nuorisota- loon. Osayleiskaavaluonnoksessa hahmoteltu Vartiosaari tulee ole- maan nuorten toiminnallisuuden kannalta aikaisempaa parempi ja mo- nipuolisempi. Siltayhteydet mahdollistavat vaivattoman liikkumisen ja helpon toimintoja palvelevan huollon mantereelta saarelle ilman hanka- laa veneyhteyttä. Toiseksi nuorisoasiainkeskus suunnittelee aloittavan- sa vuoden 2016 alusta Kaakkois-Helsingissä uuden merellisen yksikön toiminnan. Sen toiminta tukeutuu vahvasti Laajasalon toimintoihin ja jatkossa uuteen rakennettuun Vartiosaareen.

Lisäksi nuorisoasiainkeskus pitää pitkällä aikavälillä merkittävänä Var- tiosaaren siltayhteyksiä niin Vuosaareen kuin Laajasaloonkin. Näin luo- daan uusi yhteys nyt etäällä keskustasta olevasta itäisestä Helsingistä saarten kautta Helsingin kantakaupunkiin ja keskustaan. Ratkaisu on niin nuorille kuin muillekin kuntalaisille nopea, päästötön ja ympäris-



03.10.2016

töystävällinen. Rantareitti lisää myös muualla asuvien kiinnostusta Vartiosaaren ja sen lähialueisiin.

Kaiken kaikkiaan nuorisoasiainkeskus pitää osayleiskaavaluonnoksen suunnitelmaa onnistuneena lähtökohtana Vartiosaaren merellisen kaupunginosan rakentamiselle. Tärkeää on huolehtia samanaikaisesti saaren omaleimaisesta luonnonympäristöstä ja historiasta sekä tuottaa mahdollisuuksia saaren ranta-alueiden luovaan virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön niin nuorten kuin muidenkin kuntalaisten toiveiden mukaisesti.

17.6.2013 Lausunto annettu

10.2.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 10.6.2015

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa 17.6.2015 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta.

Rakennusvirastolla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa. Yhteistyö kaupunkisuunnitteluviraston kanssa on ollut vilkasta ja rakentavaa.

Sekä rakennusvirastolta että yleisten töiden lautakunnalta pyydetään lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavasta kutakuinkin samanaikaisesti. Yleisten töiden lautakunta tulee lomien jälkeen elokuussa lausunnoissaan esittämän mielipiteensä Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavayhteistyössä ovat edelleen lisätietojen antajat.

19.6.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 9.8.2013

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Maankäytöstä on laadittu kolme erilaista vaihtoehtoa osayleiskaavan laadintaa varten. Vaihtoehto A on virkistyskäyttöön tukeutuva (ei rakennusoikeutta), vaihtoehto B pientalovaltainen vaihtoehto (2 000 – 4 000 asukasta / 100 000 - 200 000 k-m²) ja vaihtoehto C tiivis asuinaluevaihtoehto (5 000 – 7 000 asukasta / 250 000 - 300 000 k-m²). Vaihtoehtoja B ja C kehitetään lähtökohtaisesti asuin- ja virkistysalueena. Vartiosaaren pinta-ala on noin 82 ha. Helsingin kaupunki omistaa noin 90 % saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Saaren rantavyöhykkeellä sijaitsee noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta. Kaupunki omistaa huviloita 23 kpl, joista 6 kohdetta palvelee kaupunkia, 17 on vuokrattu erilaisille yhteisöille. Noin 25 huvilaa on yksityisomistuksessa.

AM-ohjelmassa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen tuotanto, joista 3 600 toteutetaan kaupungin omistamille tonteille. Tämä tarkoittaa muun ohella, että yleis- ja asemakaavoituksella tulee turvata riittävä lyhyen ja pitkän aikavälin tonttivaranto. Kaupunginhallitus on nostanut asuntotuotantotavoitetta maaliskuussa 2013 5 500 asuntoon vuodessa. Myös nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää monipuolista asuntotuotantoa sekä siten rakentamiselta keskenään erilaista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa (kohutuuhintainen tuotanto (Ara), välimuoto (Hitas, Aso, osaomistus) ja vaaparahoitteinen asuntotuotanto).

Jotta osayleiskaava täyttäisi valtuuston asettamat määrälliset ja laadulliset asuntopoliittiset tavoitteet tasapainoisesta kaupunkikehityksestä, sekä mahdollistaisi ekologisen ja ilmastopoliittisen tavoitteenmukaisuuden, edellytetään kaavoitukselta tiivistä ja eheää joukkoliikenteeseen perustuvaa kaupunkirakennetta. Tiivis vaihtoehto C mahdollistaa edellä mainitut tavoitteet parhaiten ja on vastuullista vähiten ympäristöä kuormittavaa maankäyttöä sekä vastaa asetettuihin tavoitteisiin tasapainoisesta kaupunkikehityksestä. Tiivis vaihtoehto jättää muihin vaihtoehtoihin nähden mahdollisuuksia turvata yleiset ja kaikille mahdollisimman avoimet pihat ja viheralueet parhaiten. Asukaspohjan tulee myös kokonaisuutena olla riittävä, jotta alueen peruspalvelut ja mahdolliset työpaiikat tulevat turvattua. Myös siltayhteyden (Kruunusilta) rakentaminen edellyttää perustellusti riittävää asukasmäärää Vartiosaassa laajemman saavutettavuuden mahdollistamiseksi.

Vaihtoehto B (pientalo) mahdollistaa vajavaisemmin asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet kuin tiivis vaihtoehto C. Pientalovaihtoehdossa B on vaarana ja hyvin ilmeistä se, että alueen luonne tulee joka ta-



pauksessa muuttumaan hyvinkin oleellisesti alkuperäisestä. Ympäristön muuttuminen rakentamisen myötä on vähintäänkin yhtä merkittävää kuin tiiviissä vaihtoehdossa C, mutta laadulliset ja määrälliset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet jäävät olennaisesti pienemmiksi ja siten osin saavuttamatta. Näin ollen osayleiskaavan hyödyt ja ympäristöstä muodostuva arvo asukkaalle sekä kaupungille jäävät saavuttamatta, eikä vaihtoehto edusta siten vastuullista ja kokonaistaloudellista ekotehosta maankäyttöä. Pientalovaihtoehto B ei mahdollista myöskään täysipainoisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä ja vaarana on myös se, että pientalomaaisessa rakentamisessa kaikille osoitetut virkistysmahdollisuusarvot vähenevät pihojen ja alueiden privatisoitumisen myötä. Kohtuuhintainen asuntotuotanto (Ara-tuotanto) edellyttää kerrostalomaista rakentamista. Peruspalveluiden turvaaminen ja työpaikkojen mahdollistaminen Vartiosaarella edellyttää tarpeeksi laajaa asukasohjaa. Vaihtoehto B:ssä on suuri riski, että palvelut, työpaikat ja toimiva julkinen liikenne eivät toteudu riittävälle tasolle johtuen pientalosegmentoituneesta ja riittämättömästä asukasohjasta. Ilmeistä on, että palveluita haetaan kauempaa ja tämä lisää tässä tapauksessa yksityisautoilua.

Vartiosaari on luonnoltaan herkkä ja historialtaan arvokas alue. Kaavatyöskentelyssä on laadittu hyvin laajat selvitykset alueen luonnosta ja kulttuurihistoriasta. Kaupunki tarvitsee tasapainoiseen kaupunkikehitykseen väistämättä kuitenkin monipuolista asumista sekä samanaikaisesti riittäviä mahdollisuuksia virkistäytymiseen. Vartiosaaren asumis- ja virkistyskäyttöön suuntautuneella kaavoituksella on potentiaalinen merkitys Helsingin asuntotuotannolle. Vartiosaaren laajuus on samaa luokkaa kuin Kruunuvuoren ja Jätkäsaaren kaavoitettavat alueet. Lisäksi Vartiosaari sijoittuu oivallisesti sijaintinsa puolesta Laajasalon ja Kruunuvuoren täydennys- ja aluerakentamiseen sekä tulevaan kaupunkirakenteeseen. Vartiosaaren kaavoituksella pystytään mahdollistamaan kaupunkirakenteellinen yhteys Kruunuvuoreen ja mahdollisesti tulevaisuudessa siltayhteyden kautta keskustaan. Vartiosaaren osayleiskaavan asuinvaihtoehtojen lisäksi tulisi muun ohella tarkastella myös koko itäistä merellistä ranta- ja saariketjua kokonaisuutena. Itäiset alueet, kuten Meri-Rastila, Ramsinniemi ja Villinki tarjoavat huomattavia merellisiä virkistysarvoja ja mahdollisuuksia myös asumiseen, työpaikkoihin ja palveluihin. Esimerkiksi Villinki voisi toimia hyvin virkistystarkoituksiin, Meri-Rastila ja Ramsinniemi luonnollisena asumisen ja virkistysjärjestelmän jatkeena yhdessä Vartiosaaren kanssa.

Virkistysvaihtoehto A:ssa tulee olla kiistattomasti osoitettuna, että Vartiosaari jatkosuunnittelussa täyttää virkistysalueelta odotettavat tosiasialliset edellytykset ja olosuhteet. Yleisesti puheena oleva virkistysarvo perustuu pitkälti Vartiosaaren merenrantaviivalle ja sen mukanaan tuomaan merelliseen vaikutelmaan. Virkistysvaihtoehdossa A tulee yhtenä



osayleiskaavan vaihtoehtona olla riittävät edellytykset rantaviivan yhteyksien avaamiselle ja merellisen miljöön hyödyntämiseen. Ilman yhteyksien osoittamista ei saaren keskivaiheen kaupunkilaispuutarha tuota virkistysmielessä merellistä vaikutelmaa ja virkistysarvo vastaa lähinnä tavanomaisen lähimetsän tuottamaa virkistysarvoa. Virkistysarvon lisäämiseksi tulee kaikissa muissakin vaihtoehdoissa kiinnittää huomiota myös merellisen saavutettavuuden parantamiseen. Maankäytön vaihtoehdoissa tulee tutkia esimerkiksi virkistystä palvelevan ja muun muassa veneiden kiinnittäytymisen sallivan venelaiturin rakentamista tai rantautumisen mahdollistavan paikan osoittamista. Myös saaren mahdollisen virkistyskäytön voimakkaasti lisääntyessä tulee vaikutuksia luonnon ja eläimistön kestokyvyille arvioida kriittisesti. Investoinnit julkisiin viheralueisiin ja kulkuyhteyksiin vaativat julkista käyttöä, sekä avointa pääsyä rantavyöhykkeelle ja yleisen saavutettavuuden parantamista.

Osayleiskaavan tulisi myös mahdollistaa ja sallia Vartiosaassa sijaitsevien kaupungin omistuksessa olevien rakennusten tarkoituksenmukaisen käytön määrittämisen, ylläpidon ja korjaamisen tai tarvittaessa rakennuksista luopumisen. Maankäytön suunnittelun yhteydessä tulisi olla mahdollista rakennusten pitkäaikaisen käyttötarpeen tunnistaminen ja käyttötarkoituksen osoittaminen, jotta niissä mahdollisesti tapahtuva toiminta olisi kokonaisuutena taloudellista ja tarkoituksenmukaista. Tältä osin rakennusten pitkäaikaisen investointitarpeen määrittäminen on perusteltua, jotta rakennuksia voidaan pitää käyttökelpoisessa kunnossa säilyttäen rakennushistorialliset arvot. Maankäyttövaihtoehdoissa tulee tutkia mahdollisuuksia käyttää kaupungin omistamia rakennuksia yhteis- ja harrastetiloina tai mahdollistaa tarvittaessa niiden maa-alan käyttäminen esimerkiksi yleisenä alueena. Säilytettävät rakennukset on sijoitettava tonttialueelle, ei puistoon.

Kaikista maankäytön tueksi laadituista suunnitelmavaihtoehdoista tulee laatia jo tässä suunnitteluvaiheessa kaavataloudelliset laskelmat, joissa laskentaoletukset – ja rajaukset ovat keskenään yhteensopivat ja laskelmat siten vertailukelpoisia.

Lopuksi

Kiinteistövirasto katsoo, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia tarkemmin vaihtoehtoa C, joka vastaa parhaiten asetettuihin määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin ja tukee myös parhaiten kaupungin taloutta.



Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.6.2013

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Kaupunginmuseo arvio maankäyttövaihtoehtoja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt alueen maankäytöstä kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Virkistysvaihtoehdossa (Ve A) aluetta kehitetään virkistysalueena. Tavoitteena on virkistyskäytön ja -palvelujen lisääminen sekä niiden saavutettavuuden parantaminen. Saaren läpi kulkisi merellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti Vuosaaresta Laajasaloon kevyen liikenteen siltoineen. Saareen ei kuljettaisi autolla. Alueelle on tutkittu siirtolapuutarhaa ym. koko kaupunkia palvelevia virkistyspalveluja. Huvila-aluetta kehitetään loma- ja virkistyspalvelujen käyttöön.

Pientalovaltaisessa asuinaluevaihtoehdossa (Ve B) joukkoliikenne perustuu bussilinjaan. Asukkaita on 2000 – 4000. Tiiviissä asuinaluevaihtoehdossa (Ve C) on noin 5000 – 7000 asukasta, joka mahdollistaa raitiotielinjan. Molemmissa asuinaluevaihtoehdoissa lisättäisiin virkistyspalveluja ja saaren läpi kulkisi merellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti. Huvila-aluetta kehitetään virkistys- ja julkisten palvelujen lisäksi asumiseen.

Vartiosaari on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Vartiosaaresta tehty kulttuuriympäristöselvitys käsittää rakennukset, ympäristörakennelmat sekä saaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin.

Selvityksen perusteella Vartiosaaren koko ranta-aluetta osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria voidaan pitää erittäin merkittävänä. Vartiosaaren Arts and Crafts-liikkeen kokonaistaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetut jugend-huvilat saaren vanhimpien huviloiden kanssa kertovat laajemminkin 1900-luvun vaihteen arkkitehtuurin kehityksestä. Selvityksestä ilmenee myös, että saaren sisäosien suoalueet muokattiin viljelykäyttöön 1900-luvun alkuvuosikymmeninä, joten vanhempaa peltoviljelyhistoriaa niillä ei ole.

Kulttuuriympäristöselvitys vahvistaa näkemystä Vartiosaaren kulttuuriympäristöstä kokonaisuutena. Maisema, luonto ja kulttuuriympäristö muodostavat herkkäsuhteisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi kaupun-



ginmuseo katsoo, että tulevan rakentamisen tulisi jatkaa saarelle va-
kiintuneen pienimuotoisen rakentamisen ja toiminnan linjoilla. Arvokkai-
den huviloiden säilyminen tulee turvata siten, että niille löytyy säännöllii-
nen käyttäjä ja niiden kunnosta huolehditaan.

Arkeologisista kohteista voidaan todeta, ettei saarella ole ensimmäisen
maailmasodan aikaisia linnoituslaitteita. Sen sijaan kummeli, Viikinki-
kallio, louhos ja mahdollinen muinaishauta tulee huomioida tulevassa
suunnittelussa.

Kaupunginmuseo pitää saaren luonteen, sen kulttuurihistoriallisen ja
maisemallisen arvon kannalta oikeana maankäyttövaihtoehtona virkis-
tyskäyttöä.

20.2.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveysvirasto 17.6.2013

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty kolme erilaista maankäyttövaih-
toehto Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten. Yhdes-
sä vaihtoehdossa saari avataan nykyistä aktiivisempaan virkistyskäyt-
töön, kahdessa muussa vaihtoehdossa Vartiosaareen tulee sekä asu-
mista että virkistys- ja muita palveluita. Kaikissa vaihtoehdoissa saari
liitetään silloilla mantereeseen.

Kirjalliset mielipiteet maankäyttövaihtoehdoista tulee toimittaa viimeis-
tään 19.6.2013.

Sosiaali- ja terveysviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluviraston laatimissa kaikissa kolmessa vaihtoehdos-
sa ranta-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat huvila-alueet on säily-
tetty. Sosiaali- ja terveysvirasto kannattaa Vartiosaaren luontoarvojen
mahdollisimman laajaa säilyttämistä. Kaupunkirakenteeseen tarvitaan
rauhallisia meluttomia luontoympäristöjä niiden terveyttä edistävien vai-
kutusten takia.

Vaihtoehto A "virkistysalue" hyödyntää parhaiten saaren omaleimaista
luontoa, saaren läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä siltoineen mahdol-



03.10.2016

Kaj/3

listaa saaren virkistyskäytön nykyistä paremmin eikä saareen tuoda autoliikennettä.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kulttuurijohtaja 27.2.2012

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Päätös

Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa asiassa.

Lisätiedot

Kajantie Marianna, osastopäällikkö, puhelin: 310 37002
marianna.kajantie(a)hel.fi