

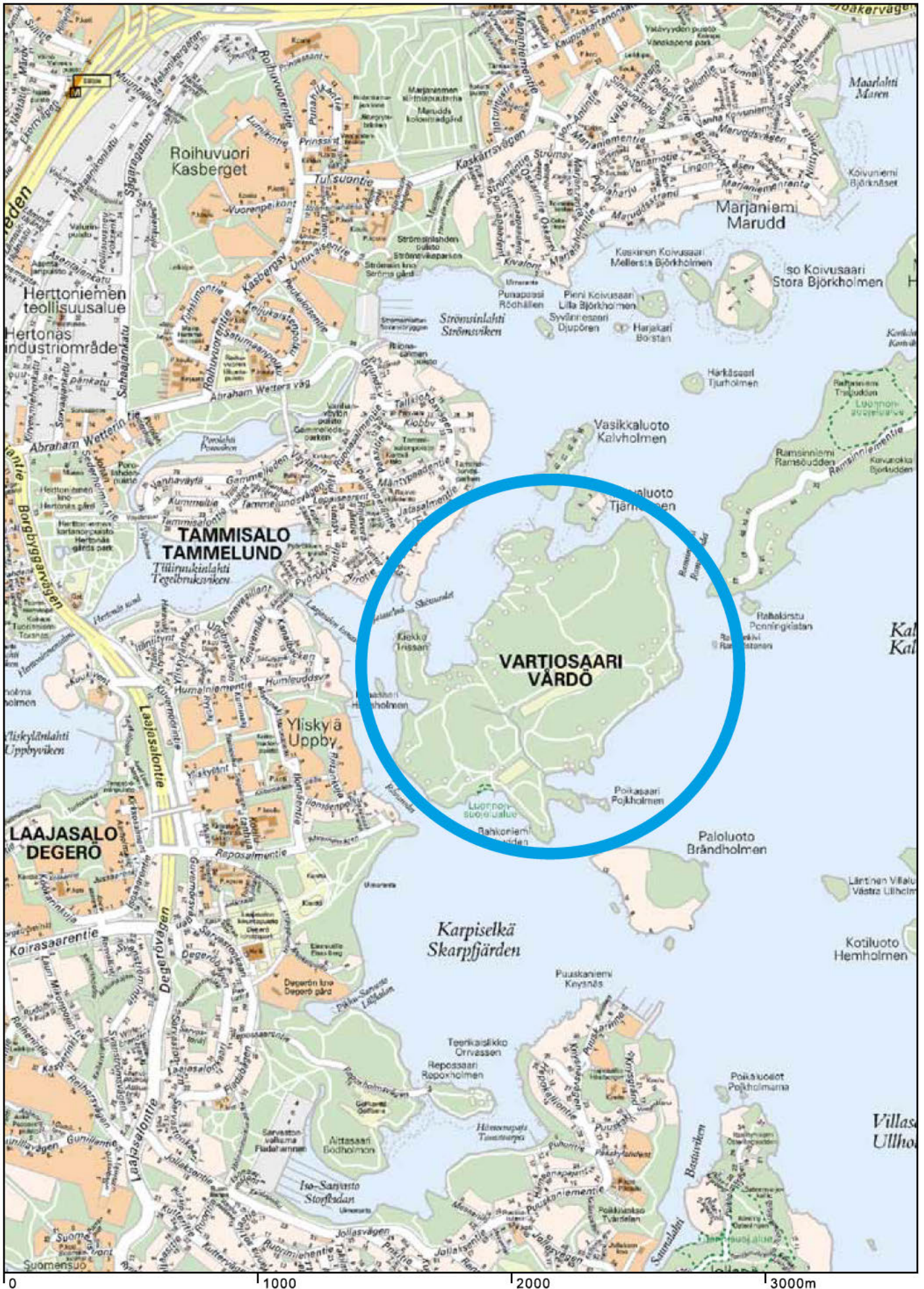
VARTIOSAAREN OSAYLEISKAVALUONNOS

OSAYLEISKAVALUONNOKSEN SELOSTUS 28.04.2015



VARTIOSAARI





Sijaintikarta

Vartiosaaren osayleiskaava

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Vartiosaari-projekti



VARTIOSAAREN OSAYLEISKAVALUONNOS

OSAYLEISKAVALUONNOKSEN SELOSTUS PÄIVÄTTY 28.4.2015

Osayleiskaavaluonnos koskee:
Helsingin kaupungin 48. kaupunginosaa Vartiosaari

Kaavan nimi:
Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos
Hankennumero: 1001_2
HEL 2011-007765

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.1.2012
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.1.–10.2.2012
Maankäyttövaihtoehdot nähtävillä 27.5.–19.6.2013
Suunnitteluperiaatteet kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2013
Osayleiskaavaluonnos kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.2015
Osayleiskaavaluonnos nähtävillä: x.x. -x.x.2015
Osayleiskaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta :
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto /kaupunginhallitus
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarella Ramsinniemen kärjessä.



Kuva: Vartiosaaren "Viikinkikalliolla", H Ahvenainen, Ksv.

VARTIOSAARI-PROJEKTIN TYÖRYHMÄ:

Ritva Luoto, projektipäällikkö, arkkitehti
Anne Kangasniemi-Kuikka, arkkitehti
Maria Isotupa, arkkitehti
Terhi Kuusisto, arkkitehti
Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Riitta Salastie, arkkitehti, TkT (rakennussuojelu)
Sanna Ranki, liikenneinsinööri
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu)
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija
Mikko Uro, viestintäsuunnittelija
Alpo Tani, yleiskaavasunnittelija
Marja Leino, suunnitteluavustaja
Kimmo Kivisalo, suunnitteluavustaja
Mari Paju, suunnitteluavustaja
Maija Viikilä, suunnittelijaharjoittelija

SISÄLLYS

1 TIIVISTELMÄ	5
2 VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA-ALUE	7
2.1 Suunnittelualue	7
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti.....	9
3.2 Alueen historia	9
3.3 Kaavatilanne.....	13
3.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne	16
3.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä	27
4 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUN TAVOITTEET	29
5 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUPERIAATTEET	30
6 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	32
6.1 Kokonaisrakenne.....	32
6.2 Kokonaismitoitus.....	32
6.3 Osa-alueet ja asuminen.....	32
6.4 Huvila- ja ranta-alueiden suojelukohteet	38
6.5 Virkistys	42
6.6 Luonnonympäristö	44
6.7 Ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys	44
6.8 Liikenne	46
6.9 Palvelut ja toimitilat	51
6.10 Yhdyskuntatekninen huolto	53
6.11 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen.....	53
6.12 Ympäristöhäiriöt.....	53
6.14 Nimistö.....	53
7 OSAYLEISKAAVALUONNOS	56
8 TOTEUTTAMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	59
8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	59
8.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	59
8.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	60
8.4 Vaikutukset luontoon	61
8.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	63
8.6 Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon	64
8.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	64
8.8 Vaikutukset toteutettavuuteen ja kaavatalouteen.....	65
8.9 Vaikutukset elinoloihin, työllisyyteen ja kaupunkitalouteen	66
8.10 Vaikutukset liikenteeseen	67
8.11 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	68
8.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin	68
8.13 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	69
8.14 Vaikutukset asuntotuotantoon	70
8.15 Vaikutukset virkistykseen.....	70
8.16 Vaikutukset alueidentiteettiin	71
8.17 Vaikutukset imagoon.....	71
8.18 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hallintaan, energiansäästö- rakentamiseen	72
8.19 Suunnitelman ekotehokkuuden arviointi	72
9 JATKOSUUNNITTELU JA TOTEUTUS.....	73
9.1 Kaavoitusaikataulu.....	73
9.2 Toteutus	73
10 SUUNNITTELUN VAIHEET	74
10.1 Vireilletulos, OAS ja vuorovaikutus suunnitteluperiaatteet -vaiheessa	74
10.2 Vuorovaikutus luonnosvaiheessa.....	75
10.3 Viranomaisyhteistyö.....	76
11 KÄSITTELYVAIHEET	76
12 LUETTELO OSAYLEISKAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA.....	77
13 LIITTEET	77
13.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	77



Ilmakuva
Vartiosaaren osayleiskaava

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



1 TIIVISTELMÄ

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet 26.11.2013. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Lautakunta edellytti, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös ja että on erikseen selvítettävä, onko alueesta mahdollista tehdä vähäautoinen tietyin keinoin.

Vartiosaaren uusi 5 000–7 000 asukkaan merellinen kaupunginosa tukeutuu raitiotieyhteyteen. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Uusi asuinalue liittyy osaksi keskustasta Vuosaareen kulkevaa raitiotieverkostoa ja pyöräilyn laatukäytävää. Sillat liittävät Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä.

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

Osayleiskaava on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Uuden kaupunginosan suunnittelun tavoitteena on sekä energiatehokas kaupunkirakenne että ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä rakentaminen. Tavoitteena on mm. uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien kuten puun käytön, uusiutuvan energiatuotannon, autoriippumattomuuden ja kestävästi liikkumisen edistäminen sekä yhteisöllisyyden mahdollistaminen. Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisen asuintuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen.

Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Perustamisolosuhteiltaan ongelmaton, meluton ja saasteeton Vartiosaari on moniin muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna helposti ja nopeasti saatavissa rakentamiskelpoiseksi ja kaavoitettavissa asuinkäyttöön.



Kuva: Vartiosaari Ramsinniemestä päin kuvattuna, kuva Kmo, Hki.



Kuva: Vartiosaari kaakosta, kuva Kmo, Hki.

2 VARTIOSAAREN

OSAYLEISKAAVA-ALUE

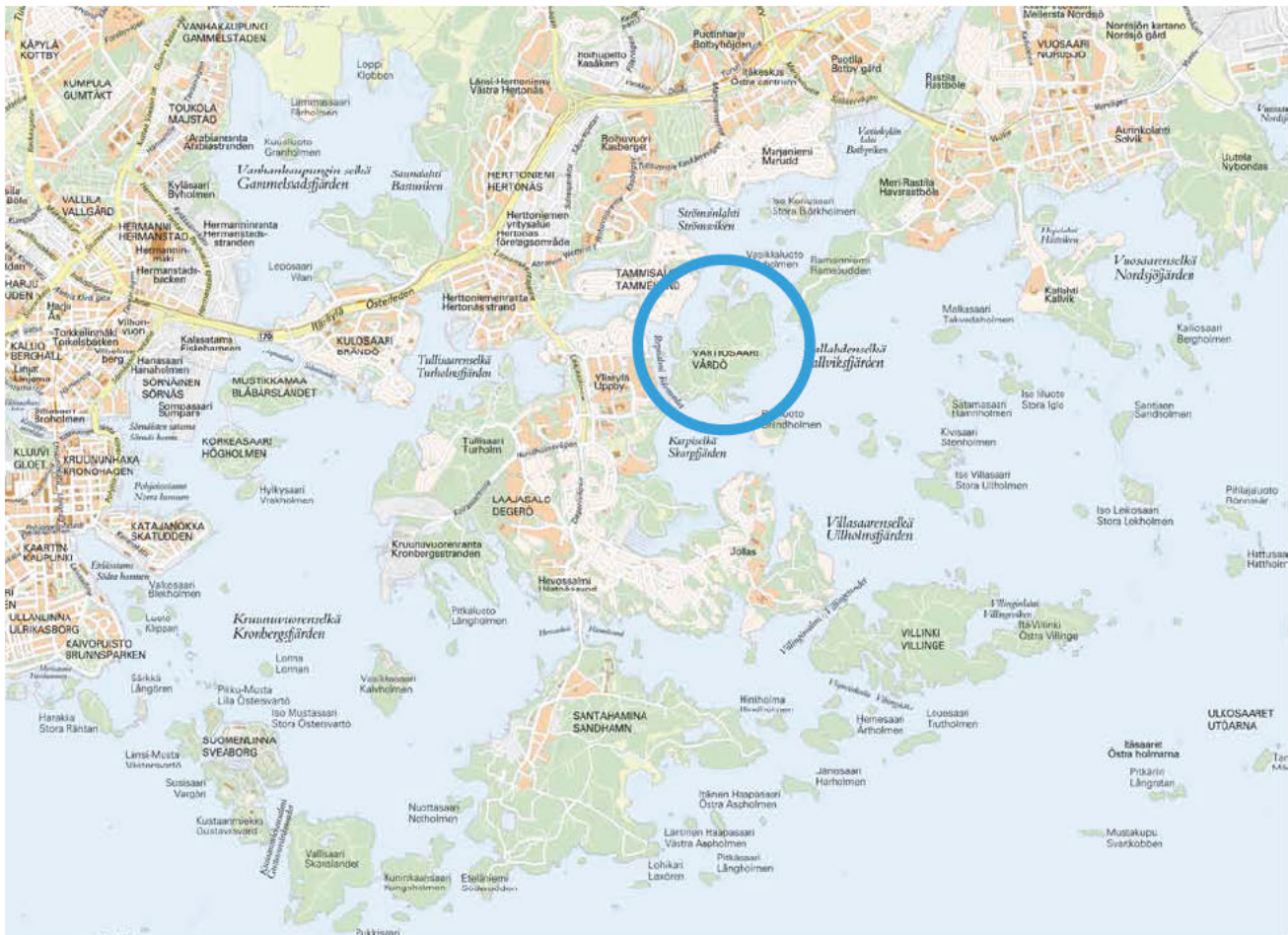
2.1 Suunnittelualue

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekkö, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarissa Ramsinniemen kärjessä. Suunnittelualue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha.

Vartiosaari on kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilasaari, joka tällä hetkellä on pääasiassa loma- ja virkistyskäytössä. Sen ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-alue, johon olennaisena osana on liittynyt rikas huvilapuutarhakulttuuri. Vartiosaari luetaan valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus / RKY 2009). Saarella on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, joiden kunto vaihtelee. Saarella asuu nykyisin ympärivuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähinnä kesäkäytössä. Saarella on mm. sosiaaliviraston ja nuorisosiainkeskuksen kesätoimintaa lapsille sekä ammattiyhdistysten ja muiden yhteisöjen lomatoimintaa. Saaren kävijämääräksi kesäisin on arvioitu noin 10 000 henkeä.

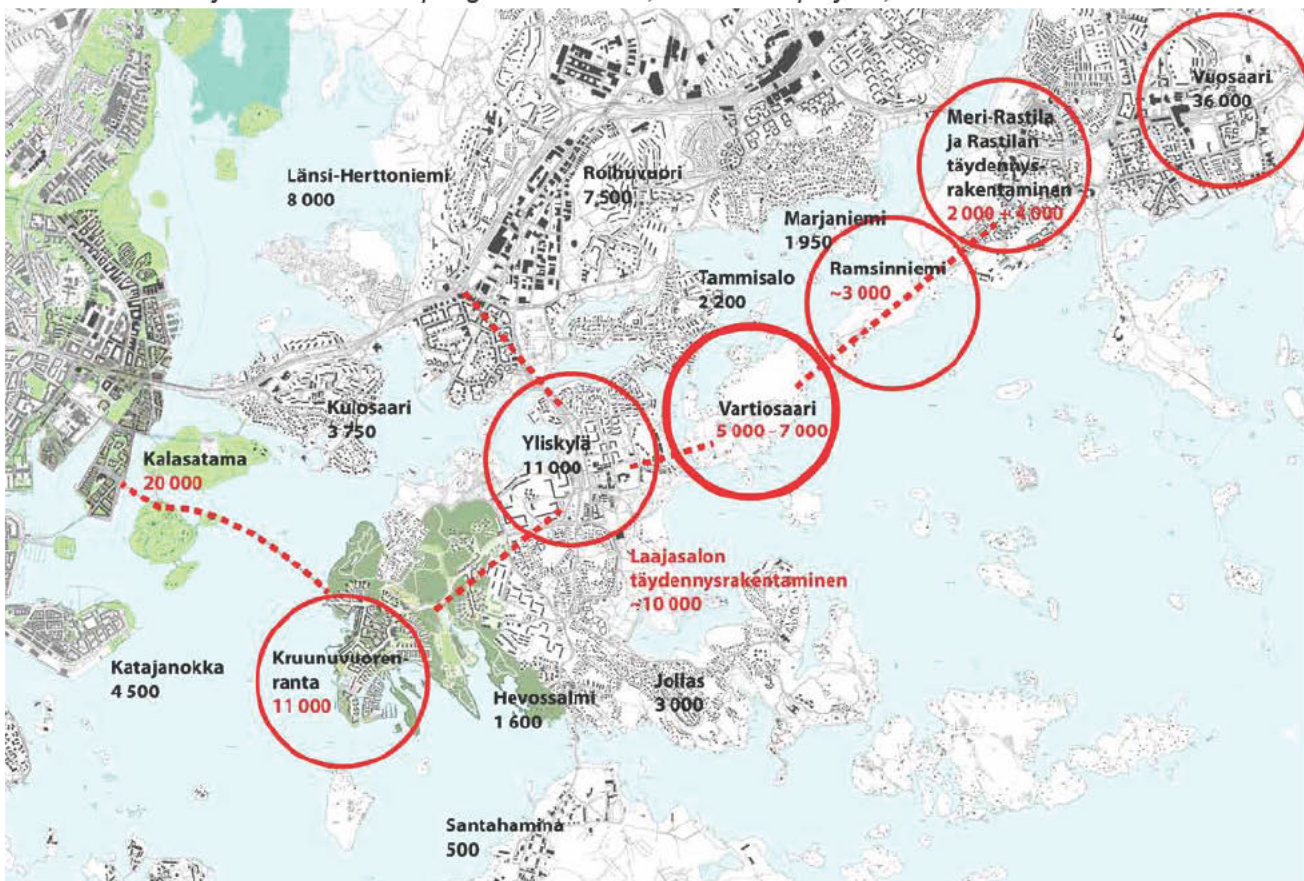
Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista reheviin lehtoihin. Saaren kallioisilta lakkialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja, eläintalli ja laidunalueita. Polustoa on noin 7,5 km, osa siitä on Vartiosaariseuran rakentamaa luontopolkua, osa vanhempaa huvila-ajan perua. Vanhaan kivilouhokseen on rakennettu ”metsäkirkko”.

Saaren virkistyskäyttöä rajoittaa vaikea saavutettavuus. Vartiosaareen kuljetaan vesiteitse. Vuorovene kulkee kesäkuukausina pari kertaa päivässä ja matkustajia on ollut noin 500 vuodessa. Pääasiassa vene yhteydet kuitenkin ovat kävijöiden omatoimisuuden varassa. Saarella on yleinen laituri Reposalmen rannalla.



Kuva: Vartiola-alueen merellinen ympäristö, Ksv.

Kuva: Vartiola-alueen ja merellisten kaupunginosien nauha, Vartiola-projekti, Ksv.



3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti

Vartiosaari on osa Helsingin itäistä saaristoaluetta. Saari sijaitsee Laajasalon ja Vuosaaren Ramsinien välissä. Saaren pohjoispuolella on Vartiokylän lahti ja kaakkoispuolella avautuu itäsaariston avoimempi merialue. Laajasalon keskus on noin kilometrin etäisyydellä, Herttoniemen ja Rastilan metroasemille on linnuntietä noin 3 km. Vartiokylän lahden pohjoisrannalla on Tammissalon ja Marjaniemen tiiviit pientaloalueet.

Toiminnallisesti Vartiosaari kytkeytyy luontevasti Laajasaloon, jossa tällä hetkellä on noin 16 000 asukasta. Laajasalon länsipuolelle on suunnitteilla Kruunuvuoren rannan uusi kaupunginosa, jonne on tulossa 11 000 uutta asukasta. Myös Laajasalon keskustan ja ns. vanhan Laajasalon alueelle on alueellisessa kehittämissuunnitelmassa alustavasti tutkittu lisärakentamista 5 000 - 10 000 uudelle asukkaalle.

Laajasalon joukkoliikenteen suunnittelun lähtökohdaksi on raitiotie- ja siltayhteys Kruunuvuorenselän yli (Kaupunginvaltuusto 12.11.2008). Yhteys Helsingin keskustasta siltojen kautta Kruunuvuorenrantaan, Laajasaloon, Vartiosaareen ja Vuosaareen avaa kaupunkirakenteellisesti uuden saaristoreitin ja merellisten kaupunginosien nauhan. Saaristoreittiä on suunniteltu joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalan kulun reittinä, autoliikenne kulkisi edelleen Herttoniemen kautta.

Vartiosaari on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa, joka on yksi Helsingin vihersormista ja ulottuu Tullisaaresta ja Stansvikista Vartiokylänlahden kautta aina Mustavuoreen. Vartiosaaren liittäminen silloilla Laajasaloon ja Ramsinniemeen avaa mahdollisuuden merkittäväälle virkistysyhteydelle Vartiokylänlahden ympäri. Vartiosaaren sillat mahdollistavat osaltaan myös koko kaupungin kattavan rantareitin rakentamisen ja sujuvoittavat itähelsinkiläisten työmatkapyöräilyreittejä.

3.2 Alueen historia

Vartiosaaren historiaa on selvitetty Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksessä, joka käsittää Vartiosaaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin. Näiden ohella selvityksessä käsitellään saaren historiallisia kulkureittejä, laitureita ja viljelykulttuurin jäänteitä sekä saaren omistushistoriaa. Selvitys tuo esiin myös Vartiosaaren sosiaalishistoriaa sekä varhaisemman kalastaja-asutuksen että 1900-luvulla instituutioiden toiminnan, erityisesti Elannon ja Alkon kesälojatoiminnan. (Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2)

3.2.1 Huvilavaihetta edeltävä aika

Vartiosaaren alue koostui 1900-luvun alkuun saakka pääosin metsämaasta ilman mainittavia viljelyksiä. Saaren läntinen puolisko on 1600-luvulta lähtien kuulunut Helsingin pitäjän Degerön kylään ja itäinen puolisko Botbyn kylään, joka 1800-luvulle saakka kuului hallinnollisesti Sipoon pitäjään. Maanmittauskarttojen ja isojakoasiakirjojen perusteella saarella on ollut pienehköjä niitty- ja laidunalueita jo 1700-luvulla, mutta rakennuksista ei ole tietoa. Tietoja pysyvistä asukkaista ei ole löytynyt ennen 1800-luvun alkuvaihetta. Henki- ja rippikirjat osoittavat, että 1800-luvun alkupuoliskolla saarella asui kalastajia. Varhaisimmat tiedot saaren rakennuksista ovat peräisin 1870-luvulla laadituista kartoista. Silloin on saaren länsiosassa sijainnut kaksi asuin- ja talousrakennusryhmää, itäosassa yksi ryhmä. Ne olivat kaikista päätellen Holmgårdin ja Uppbyn tiloihin sekä Botbyn kylään kuuluvia torppia, joiden elinkeinona oli ennen kaikkea kalastus. Pienikokoiset viljely- ja niittyalueet sijoituivat alaville kohdille rantojen tuntumaan. Saaren keskiosassa oli metsää ja suota. Kallioselänteiden rajaamat suoalueet muokattiin viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä aloitteellisten huvilanomistajien toimesta.

3.2.2 Huvilakausi

Helsingin lähisaaristoon alkoi 1800-luvun lopulla syntyä pääkaupunkilaisten kesähuvila-asutusta. Taustalla oli paitsi suomalaisen maiseman "löytäminen", myös uuden pääkaupungin nopea kasvu. Huviloita rakennettiin 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä vilkkaasti etenkin Meilahteen ja Degeröhön (Laajasalo) sekä Espoon saaristoon. Helsingistä Degeröhön 1830-luvulla alkanut höyryalusliikenne kehittyi vähitellen säännölliseksi vuoroliikenteeksi, joka mahdollisti jopa työssäkäynnin pääkaupungissa. Matka itäiseen saaristoon lyheni huomattavasti kun Laajasalon kanava valmistui 1874. Kanava toteutettiin lähialueen maanomistajien yhteisenä hankkeena.

Huvilapalstojen erottamista helpotti maanjakolainsäädännön lieventyminen 1864 ja 1883 annetuilla asetuksilla. Lohkottujen palstojen lisäksi kesäasuntoja ja huviloita rakennettiin vuokratonteille. Vartiosaaren jakautumisella kahden pitäjän, kahden kylän ja neljän tilan kesken on ollut ilmeinen vaikutus 1800-luvun lopulla alkaneen huvila-asutuksen muotoutumiseen ja maanositukseen. Huvilarakentamisen myötä Vartiosaari jakaantui 1960-lukuun mennessä lukuisiksi pieniksi palstoiksi. Kesäasutuksen rinnalle saareen syntyi myös jonkin verran pysyvää asutusta huviloiden rinnalle.

Vartiosaaren historiallisina erityispiirteinä voidaan mainita kaksi 1900-luvun alussa tehtyä maakauppaa, joiden seurauksena Vartiosaareen syntyi poikkeuksellista kesäasutusta. Valtaosa Botbyn kylään kuuluvista maista myytiin 1900-luvun alussa hamslääkäri Ernst Waseniukselle, jonka omistajakaudella rakennettiin useita perheen huviloita, perustettiin laaja puutarha ja otettiin entistä suoaluetta viljelysmaaksi. Nokian johtajan paikalta vetäytynyt Gustaf Fogelholm osti vuonna 1919 valtaosan Holmgårdin tilan maista, jonne hän rakennutti kartanomaisen Sunnanvikin huvilan ja maatilakeskuksen sekä perusti puutarha- ja peltoviljelyksiä. Kesähuvilakulttuurin jatkuvuuden kannalta Vartiosaaressa alkoi merkittävä muutosvaihe, kun yksityisten omistajien tilalle tulivat instituutiot. Alko osti vuonna 1948 Sunnanvikin Gustaf Fogelholmin perillisiltä ja perusti Lomarannan työntekijöidensä kesänvietto- ja koulutuspaikaksi. Loma-asuminen sai Alkon aikana uusia piirteitä mm. kalliorinteisiin sijoitettujen, siirrettävien majojen muodossa. Nytorpin huvilassa toimi 1959-1976 Elannon järjestämä lasten kesäsiirtola.

Vartiosaaren kesähuvila-asutus on muotoutunut pääosin seuraten huvilarakentamisen yleistä kehitystä alkaen 1800-luvun lopun edustavista huviloista ja päättyen 1960-1970-lukujen tyyppimökkeihin. Huvilarakentamisen ensimmäisessä vaiheessa 1800-luvun viimeisellä vuosikymmenellä rakennettiin kolme isokokoista, kaksikerroksista huvilaa Stenkulla, Kaislikko ja Tirrebo Vartiosaaren pohjoisrannalle. Huviloiden sijainti on ajalle tunnusomainen – on pyritty löytämään merituulilta suojattu, mutta rannan tuntumassa oleva rakennuspaikka, josta on maalauksellisia näkymiä eri suuntiin, myös höyrylavareitille päin.

Huvilarakentamisen toista aaltoa Vartiosaaressa edustavat Arts and Crafts-liikkeen kokonaistaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetut huvilat Drakudden, Stugan, Janneberg ja Waseniuksen huvila, jotka sijoittuivat saaren kaakkoisrannalle tuulten armoille karun merimaiseman ääreen. Vartiosaaren kolmatta huvilarakentamisen vaihetta edustavat 1910–1920-luvun klassistiset huvilat Sunnanvik, Uddebo ja Quisisana ja neljättä vaihetta 1910-1930-luvulla enimmäkseen saaren länsirannalle rakennetut vaatimattomammat huvilat. Viimeistä 1930-50-luvuilla rakennettu kerrostumaa edustavat modernit huvilat ja sodan jälkeen rakennetut kesämökit, jotka sijoittuvat ympäri saarta.

Aikakauden ihanteiden mukaisesti Vartiosaaren kesäiseen huvilaelämään liittyi oleellisesti puutarhakulttuuri ja puutarhaharrastus. Huvilan lähiympäristöön perustettiin yleensä uusien virtausten mukainen puutarha, johon kuului oleskeluterasseja, lehtimajoja, pelikenttiä ja värikkäitä istutuksia. Kauemaksi metsämaastoon, kallioille ja rannoille rakennettiin kauniisti polveilevia kävelyteitä ja levähdyspaikkoja tukimuurien varaan. Selvityksen mukaan Vartiosaaressa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa.

Vartiosaaren tulevaisuuden kannalta ratkaiseva muutos tapahtui 1960-luvun lopulla Kansallisosakepankin ostaessa Alkolta Lomarannan ja lisäksi saaren muita alueita ja rakennuksia. KOPin hallussa oli lopulta yli 80 % Vartiosaaren pinta-alasta ja aluerakentamista valmisteltiin. Rakentamissuunnitelmien rautettua pankin omistamat kiinteistöt siirtyivät 1978 maanvaihotosopimuksella Helsingin kaupungin omistukseen. 1980-luvun alkuun mennessä Helsingin kaupunki oli saanut haltuunsa valtaosan Vartiosaaren maa-alueista ja huomattavan osan saaren rakennuskannasta. Kaupungin omistamia huviloita alettiin vuokrata yhdistysten käyttöön.

Kuva: Kesäinen huvila Kaislikko, kuva H Koponen.



Kuva: Höyrylaiva "Itäinen saaristo" Kauppatorilla, 1900-luvun vaihde. Kuva Gustaf Sandberg. Svenska litteratursällskapet i Finland.

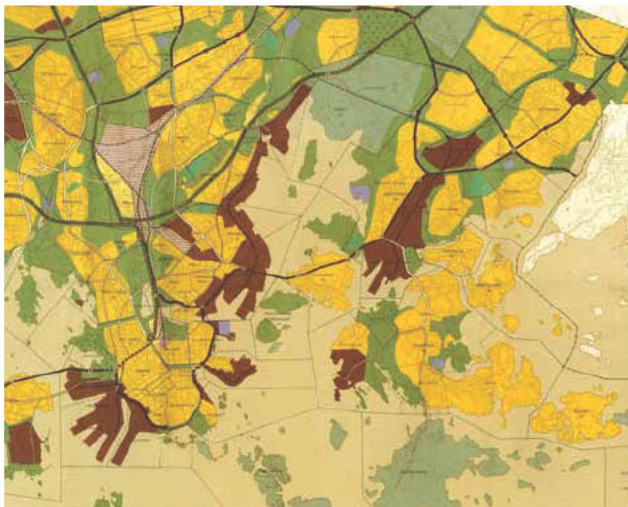




Kuva: Suur-Helsinki -suunnitelma, Eliel Saarinen, 1918.



Kuva: Helsingin yleisasemakaavaehdotus, 1943.



Kuva: Helsingin yleiskaava, 1960.



Kuva: Itäisten esikaupunkialueiden yleissuunnitelma, 1970, maksimivaihtoehto.

3.2.3 Suunnitteluhistoria

Vartiosaaren suunnitteluhistoriassa on vaihdellut ajan virtausten ja tarpeiden mukaan sekä asumis- että virkistyskäyttö.

Eliel Saarisen Suur-Helsinki-suunnitelmassa 1918 Vartiosaari oli merkitty virkistysalueeksi. Sen jälkeen asemakaavaosaston tekemät yleispiirteinen suunnitelma (1921) ja yleisasemakaavaaluonnos (1932) käsittivät vain kaupungin omistamat maat, eikä yksityisomisteinen Vartiosaari sisältynyt niihin.

Uuden yleisasemakaavan laatiminen aloitettiin 1936, kun Helsingin liitoskysymyksistä koskeva selvitys valmistui, mutta työ keskeytyi sodan puhjettua 1939. Vuonna 1943 kiinteistölautakunta järjesti asemakaavaosaston suunnitelmista näyttelyn, joka esitteli liitosalueita koskevia suunnitelmia ja selvityksiä. Asemakaavaosaston laatimassa yleisasemakaavaehdotuksessa 1943 Vartiosaari oli merkitty asuinalueeksi. Tieyhteydet kulkivat Tammisalonsa ja Ramsinniemen kautta. Käytännön toimenpiteisiin ei kuitenkaan ryhdytty.

Yleisasemakaavan tarkistus aloitettiin esikaupunkialueiden alueliitosten (1946) myötä ja yleiskaavaehdotus valmistui 1960. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan osoitettu asuinalueeksi, rantoja myöten. Silta-yhteys oli Laajasalosta.

Yleiskaava oli taustalla 1960-luvulla käynnistyneisiin maakauppoihin. Vuosina 1959-1968 siirtyi 29 tilaa, yhteensä 64 hehtaaria asunto-osaakeyhtiöille. Asunto-osaakeyhtiöiden yhteistoimintaehdotuksen mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1968 oikeuttaa Vartiosaaren asunto-osaakeyhtiöt laadittamaan ja kustantamaan Vartiosaaren asemakaavan sillä ehdolla, että kaavan laatiminen tapahtuu kaupunkisuunnitteluviraston valvonnassa ja sen ohjeita noudattaen.

Vuonna 1968 valmistui myös Helsingin kaupunkiseudun liikennetutkimus (Smith-Polvinen). Sen mukaan Helsingin keskustasta Tervasaaren kautta Kruununvuoren selän yli ja Laajasalon keskiosien läpi kulki moottorikatu Vartiosaaren ja sieltä edelleen Ramsinniemen kautta Vuosaareen. Laajasalon osalta tiet oli tarkoitus rakentaa vuoteen 1990 mennessä ja Vartiosaaren, Vuosaaren sekä Kruununvuoren selän yli vuoteen 2000 mennessä.

Vuonna 1969 Kaupunginhallitus kumosi Vartiosaarta koskevan kaavoituspäätöksen ja kehotti lautakuntaa laadittamaan 30.6.1970 mennessä asuntorakennustoimintaan perustuvan Vartiosaaren yleissuunnitelman, jossa tulisi esittää ainakin maa-alueet asumis-, palvelu-, liikenne- ja virkistystoimintaa varten. Yleissuunnitelma ei valmistunut määräaikaan mennessä ja mielipiteet saaren sopivuudesta asuinkäyttöön muuttuivat.

Metron suunnittelun yhteydessä laadittiin 'Itäisten esikaupunkialueiden yleissuunnitelma' vuon-

na 1970. Sen Laajasaloa ja Vartiosaarta koskevasa maksimivaihtoehdossa Vartiosaaren esitettiin 6000 asukkaan kerrostaloaluetta ja alueen kautta kulki metro ja moottoritie. Väestöpohjan ei kuitenkaan katsottu riittävän metrolle ja Vartiosaari esitettiin jätettäväksi virkistysalueeksi.

Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 1971 asunto-tuotanto-ohjelman käsittelyn yhteydessä, että Vartiosaari kaavoitetaan vapaa-ajanviettoalueeksi. Yleiskaava 1970 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 1972. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan merkitty virkistysalueeksi. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan helsinkiläisten tärkeimpiä kodin ulkopuolella tapahtuvan vapaa-ajan käyttömuotoja olivat ulkoliikunta kuten hiihto ja kävely. Yleiskaavassa muodostettiin yhtenäinen alueviherjärjestelmä. Kiinteistölautakunta esitti kuitenkin omassa lausunnossaan Vartiosaarta harkittavaksi ainakin osittain asuntorakentamiseen.

Laajasalo-Vartiosaaren kaavarungossa (1972) Vartiosaari esitettiin suojeltavaksi virkistysalueeksi, jonne olisi voitu sijoittaa kotieläinfarmi. Saari olisi ollut eräänlainen Seurasaaren vastine itäisille kaupunginosille. Kaavarungossa esitettiin rakennettavaksi kevyen liikenteen yhteydet Vartiosaaren Reposalmen ylitse Laajasalosta sekä Tammisalosta. Vartiosaaren virkistyskäyttöä tuki myös 'Itäisen rantavyöhykkeen yleissuunnitelma' (IRVO, 1972). Se koski kaikkia Itä-väylän eteläpuolisia maa- ja vesialueita Herttoniemi-Vallisaari linjasta itään. Suunnitelma laadittiin, koska alueen potentiaalinen virkistysarvo oli suuri, mutta käyttömahdollisuuksia rajoittivat mm. yksityisten hallussa olevat rantaosuudet.

Kaupunginjohtajan asettaman työryhmä esitti vuonna 1974 kaupunginhallitukselle, että Vartiosaaren asunto-osakeyhtiöiden ja kaupungin välillä tehtäisiin aluevaihto, jossa vastineeksi kaupunki olisi luovuttanut asuntontontteja Leppävaarasta. Aluevaihdosta päätettiin lopullisesti 1978. Asunto-osakeyhtiöt olivat fuusioituneet Kansallis-Osake-Pankkiin, jolle luovutettiin Vartiosaaren virkistysalueiden korvauksena Kampista liiketiloiksi kaavoitettu tontti.

Valtuusto hyväksyi esikaupunkialueiden yleiskaavan 1981, joka noudatteli pitkälle 'yleiskaava 1970':n maankäyttöpoliittikkaa. Rannikko ja saaret, myös Vartiosaari, on varattu pääosin luonto- ja maisemakokonaisuutena virkistykseen.

Helsingin yleiskaavassa 1992 Vartiosaari oli merkitty pääasiassa lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten tarkoitetuksi virkistysalueeksi. Saarta koskee maininta, että siellä on olemassa olevia loma-asuntoalueita. Saaren rantavyöhyke on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä.

Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavasta, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 1997, Vartiosaari on rajattu pois. Helsingin edustan saariston ja merialueen yleissuunnittelu alkoi 1980-lu-



Itä-Helsingin kansanpuistosaari, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavan luonnosvaihe, 1995.

vun puolivälissä. Tavoitteena oli luoda edellytykset saariston ohjatulle virkistyskäytölle sekä suojelun järjestämiselle. Kaavaa käsiteltiin luonnoksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa useaan otteeseen. Luonnoksissa Vartiosaarta esitettiin Itä-Helsingin kansanpuistoksi, jota käytettäisiin ulkoiluun, retkeilyyn, matkailuun, pienimuotoiseen viljelyyn ja yhteisölliseen vapaa-ajan viettoon. Saarelle ei esitetty siltaa, vaan se haluttiin liittää tehokkaan julkisen vesiliikenteen piiriin ja sinne esitettiin veneilyn tukikohta. Huvilat olisi säilytetty rakennussuojelukohteina, joissa oli majoitus- ja lomatoimintaa. Tavoitteena oli, että omarantainen huvila-alue vähitellen muuttuisi yhteisrantaiseksi loma-asutukseksi. Vartiosaarta koskevissa muistutuksissa suhtauduttiin kriittisesti nykykäyttöön kohdistuviin muutoksiin. Lopulta kaupunginhallitus totesi, ettei Vartiosaaren profiointia kansanpuistosaareksi siellä sijaitsevan runsaan rakennuskannan ja yksityisten omistuksessa olevien omarantaisten huvilatonttien vuoksi voida pitää onnistuneena, ja päätyi koko saaren rajaamiseen osayleiskaavan ulkopuolelle.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi. Yleiskaavatyön alkuvaiheessa 1999 laaditussa alueiden käyttösuunnitelmaluonnoksessa Vartiosaaren oli merkitty asuinalue ja siltä Laajasalosta. Osayleiskaavaluonnokseen 2002 Vartiosaari merkittiin saadun palautteen perusteella virkistysalueeksi. Osayleiskaavaehdotusta hyväksyttiin vuonna 2003 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa ehdotusta siten, että Koivusaari, Kivinokka ja Vartiosaari merkitään harmaalla rasteroinnilla selvitysalueiksi, joiden maankäyttö ratkaistaan alueittain myöhemmin seuraavassa yleiskaavassa tai osayleiskaavassa.

3.3 Kaavatilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vartiosaaren osayleiskaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukko-liikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kulttuuri- ja luonnonperintöä sekä virkistyskäyttöä koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Koko Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta. Osayleiskaavan valmistelussa on erityisesti painotettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä uuden asuinalueen osana.

Helsingin seudun alueidenkäytön erityistavoitteista osayleiskaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raiteliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Muita Vartiosaaren maankäytön suunnittelua koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- on otettava huomioon tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön

- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa

- tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käytöedellytyksiä.

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

3.3.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualaue on valkoista aluetta. Maakuntakaavassa on jätetty valkoiseksi eli ilman aluevarausmerkintää laajoja alueita, joille ei ole kaavan laatimisen yhteydessä katsottu maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaiseksi osoittaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua edellyttävää käyttötarkoitusta. Alueet ovat enimmäkseen maaseudulla ja saaristossa sijaitsevia maa- ja metsätalousalueita. Maa- ja metsätalouden harjoittamisen ohella valkoisilla alueilla voidaan kuntien oman maankäytön suunnittelun ohjaamina kehittää kunnassa tarpeellisiksi todettuja paikallisia toimintoja.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaari on edelleen valkoinen alue. Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.




Vartiosaari on lisäksi merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 9.1.2015 on tarkistettu voi-massa olevia maakuntakaavoja. Vartiosaari on osoitettu siinä edellisen maakunta-kaavavaiheen pohjalta pääkäyttötarkoituksen osalta valkoiseksi alueeksi. Vartiosaari on lisäksi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY 2009). Valkoista aluetta koskevissa määräyksissä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa alueelle voidaan osoittaa paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Uudenmaan liitto esitti mielipiteenään Vartiosaaren



Kuva: Vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta- ja seliteote (alla) 2015, Uudenmaan liitto.

-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)
Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Valtioneuvoston päätös 1995)
Nationellt värdefullt landskapsområde (statsrådets beslut 1995)
-  Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå

suunnitteluperiaatteista 28.6.2013,” että kaikki tässä vaiheessa esitetyt maankäytön vaihtoehdot ovat sellaisia, että niiden pohjalta voidaan jatkaa suunnittelua edellyttäen, että jatkosuunnittelussa huomioidaan alueen kulttuuriarvot. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia, että Vartiosaaren esitetyt maankäyttösuunnitelmat ovat Helsingin mittakaavassa paikallisia. Paikallisuuden määrittelyn tulee perustua vaikutustenarviointiin, jossa osoitetaan että suunnitellulla maankäytöllä ei ole seudullisia vaikutuksia ja että se ei heikennä alueen maakunnallisesti merkittäviä arvoja.”

Osayleiskaavan mahdollistama 5000–7000 asukkaan uusi kaupunginosa keskustasta Vuosaareen johtavan raitiotieyhteyden varrella on Helsingin mittakaavassa paikallista rakentamista. Vartiosaaren rakentamisella ei ole seudullisia vaikutuksia eikä se heikennä alueen valtakunnallisia ja maakunnallisia arvoja.

3.3.3 Yleiskaava ja maanalainen yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.

Helsingin uusi yleiskaava on valmisteilla. Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti yleiskaavaluonnoksen nähtäville 16.12.2014. Siinä Vartiosaari on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi ja rannat virkistys- ja viheralueeksi. Rantavyöhykettä seurailee koko kau-

pungin kattava seudulle jatkuva rantareitti. Aluepoikki kulkee Helsingin keskustasta Vuosaareen johtava pikaraitiotie, joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 10.6.2011) Vartiosaari on esikaupungin pintakallioaluetta, jonka soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

3.3.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Vartiosaaren kaupunginosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Paloluodon asemakaava on vuodelta 2001 ja pohjoispuolella sijaitsevien Vassikkaluodon ja Tervaluodon asemakaava vuodelta 2007. Saaret on merkitty pääosin lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

3.3.5 Rakennusjärjestys

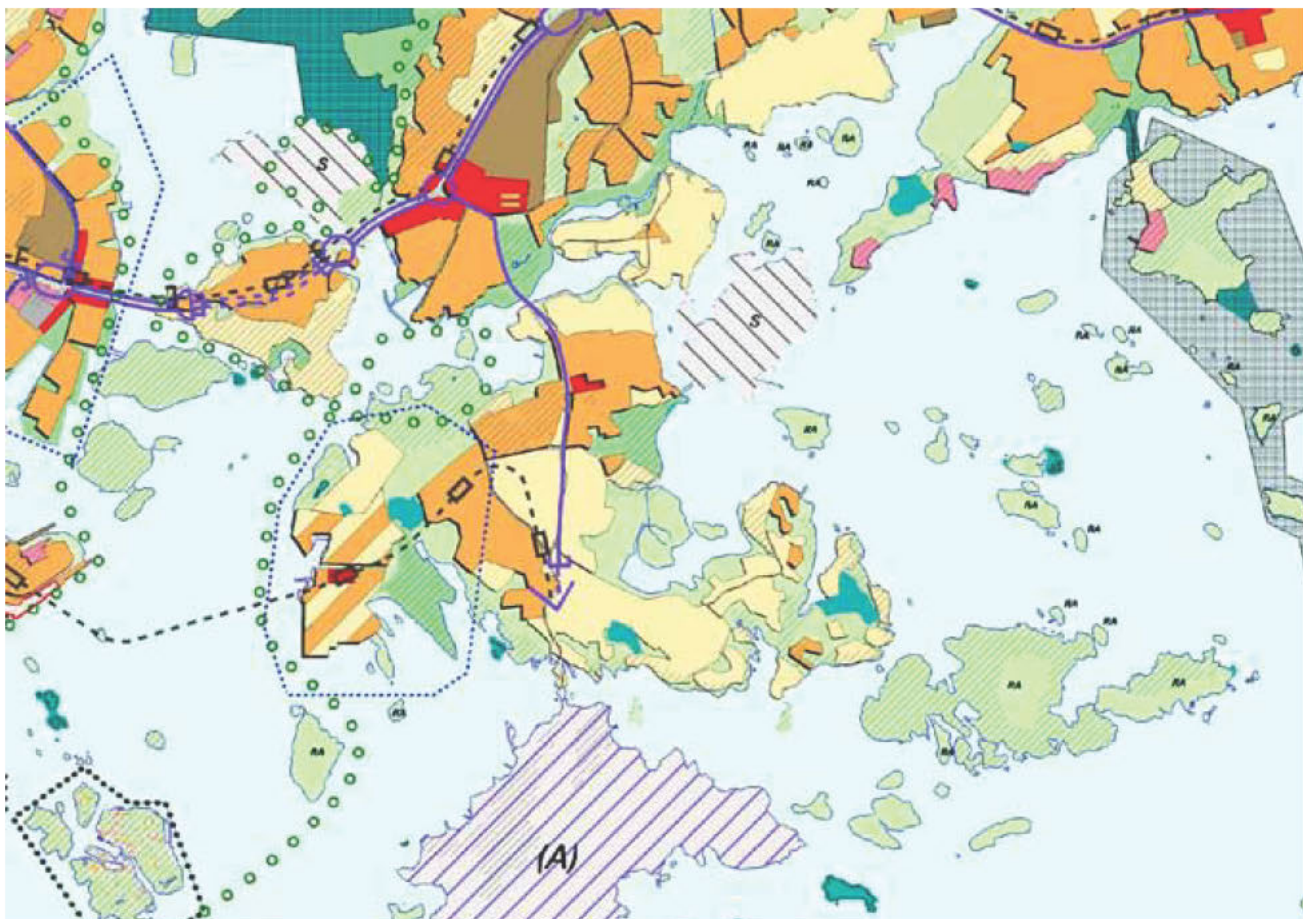
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

3.3.6 Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

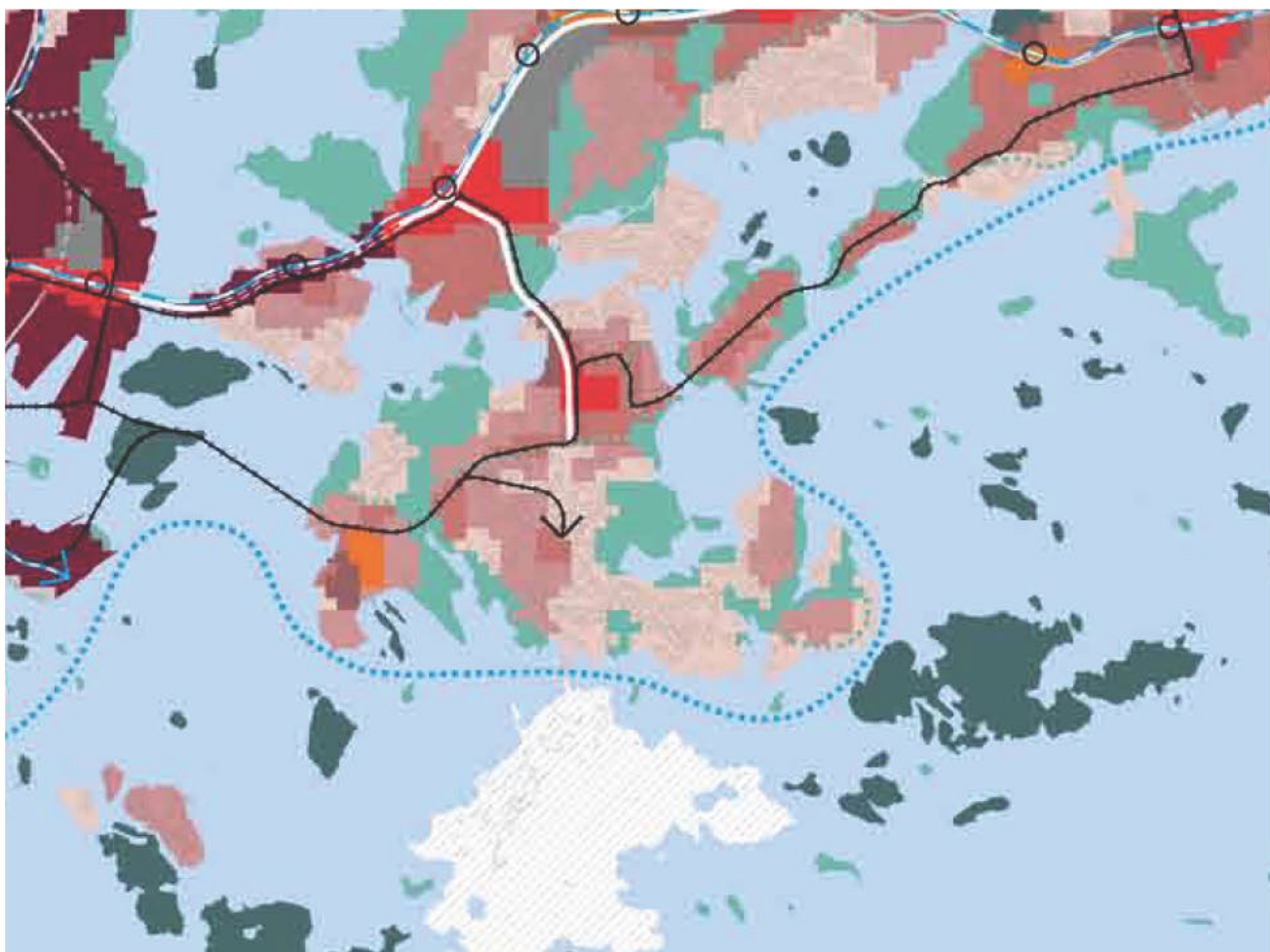
3.3.7 Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto osayleiskaavan laatimiseksi.



Kuva: Yleiskaava 2002 -ote, Ksv.

Kuva: Kaupunkikaava, Helsingin uuden yleiskaavan luonnosvaiheen kaavakarttaote, 16.12.2014, Y-os, Ksv.



3.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne

3.4.1 Maisema ja kaupunkikuva

Vartiosaari on pääosin luonnontilainen, melko metsäinen ja sulkeutunut saari, jonka ranta-alueita kiertää vanhojen huviloiden vyöhyke. Avointa tilaa on saaren keskiosan entisillä peltoalueilla ja selänteiden kallioisilla lakialueilla. Puoliavointa tilaa on rantojen huvila-alueilla.

Vartiosaaren maisemarakenne on erikoinen; saarta ympäröivät kallionlaet muodostavat keskelle saarta melko sulkeutuneen, suhteellisen jyrkkäreunaisen, maljamaisen laaksotilan, josta ei avaudu näkymiä muualle. Saaren erityinen maisemarakenne antaa hyvät lähtökohdat omaleimaisen kaupunkiympäristön suunnittelulle.

Vartiosaaren lounais- ja luoteispuoli avautuu rakennettuun maisemaan Laajasaloon ja Tammissaloon. Vartiosaaresta avautuu pitkiä, avoimia merinäkymiä vain kaakkoon. Vartiosaaren merinäkyville ominaista on kerroksellisuus, näkymissä on saaria lähellä ja kaukana.

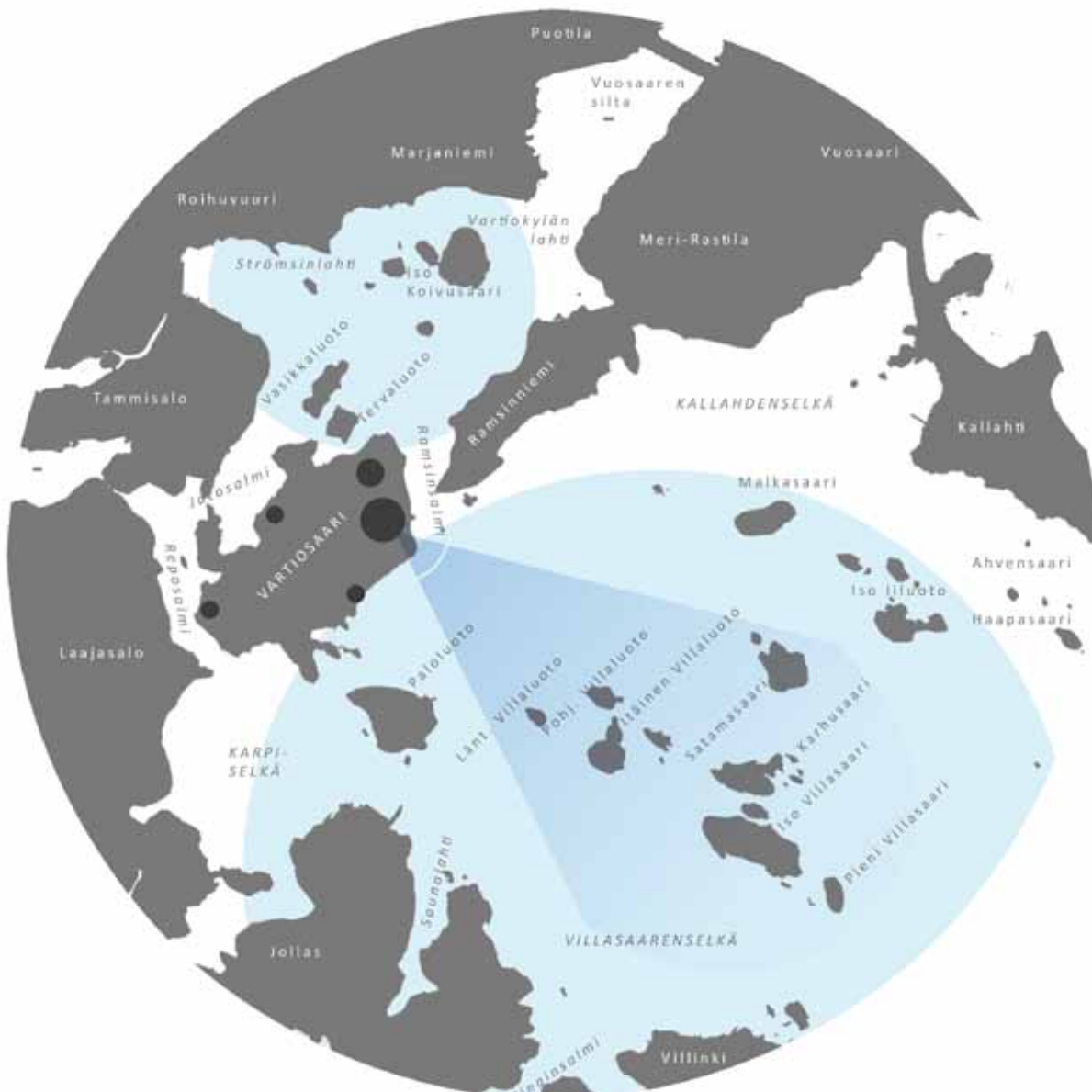
Kuva: Vartiosaaren näkymät, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Vartiosaari on tärkeä näkymän osa mm. Vuosaaren sillalta, Kallahdenniemestä sekä itäisestä saaristosta katsottaessa. Vartiosaaren metsäinen siluetti on toiminut itäisen saariston vihreänä selustana. Vartiosaaren merenpuoleisen ”vihreän julkisivun” säilyminen vaikuttaa itäisen saariston koettuun virkistysarvoon..

Vartiosaaren maisemaselvitys on laadittu vuonna 2009.

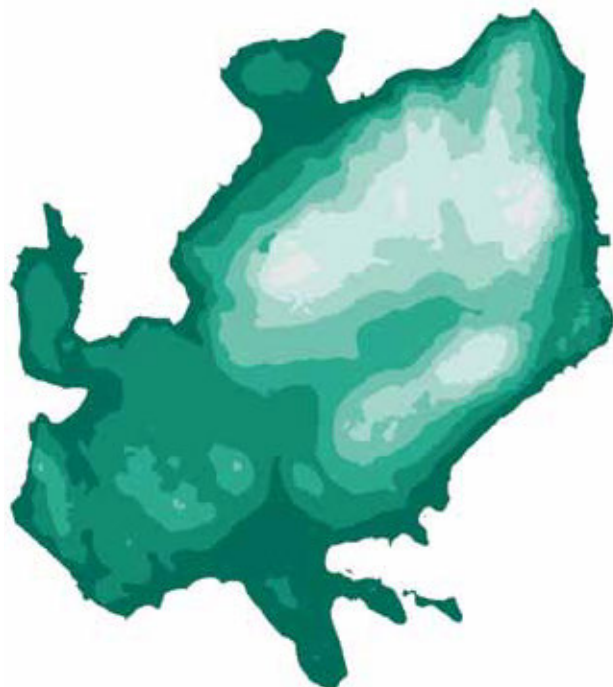
3.4.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Vartiosaari on topografialtaan vaihteleva: saaren pohjoisosa on mäkinen ja jyrkkäreunainen, eteläosa on kumpuilevampi ja mäkinen. Kaava-alueen korkein kohta on (+32,2 mpy). Kallioilta avautuu erityisen hienoja näkymiä Itäiseen saaristoon ja ulapalle. Tämä kallio onkin luokiteltu 1. luokan geologisesti arvokkaaksi kohteeksi luontotietojärjestelmässä (LTJ). Rinteiden jyrkkyydet ovat paikoitellen huomattavia.



Vartiosaaren itäpuoli ja Ramsinniemi ovat olleet samaa lounais-kaakko suuntaista harjumaista selännettä, jonka Ramsinsalmessa sijaitseva kallion muroslijnja on erottanut.

Jääkauden vaikutukset näkyvät Vartiosaaressa; Vartiosaaren rapakivigraniittinen siirtolohkare ja Rahkonniemen hiidenkirnu ovat näitä jääkauden jälkiä, jotka molemmat ovat 1. luokan geologisesti arvokkaita kohteita (LTJ). Vartiosaari on maankohoamisen seurauksena useasta aiemmasta saaresta yhteen kasvanut saari - muistona tästä kehityksestä saarella on muinaisrantakivikko (LTJ/2.lk). Maa kohoaa Helsingin seudulla nykyisinkin noin kaksikymmentäviisi senttimetriä sadassa vuodessa. Aiempien saarien välissä, jotka nykyisin ilmenevät loivapiirteisinä alueina saaren keskiosassa ja merenlahtien jatkeina, päällimmäisenä maalajina esiintyy ohuelti sedimentoituneita koheesiomaita, mm. savea. Jääkauden sulamisvaiheiden seurauksena koheesiomaat ovat paikoin kitkamaiden peittämiä. Loivapiirteisten merenlahtien rantaviivassa esiintyy yleisesti vesijättömaata, kun taas jyrkkäpiirteiset rannat ovat yleisesti ruovikkokasvillisuudesta vapaita. Aiempien yksittäisten saarten alueilla saaren topografia on pääasiassa jyrkkäpiirteistä. Kalliopaljastumat ovat näillä alueilla yleisiä, ja yleisin irtomaalaji on moreeni. Kallioperältään Vartiosaari on ambifoliittia, jolla on emäksisenä kivilajina edullinen ravinnevaikutus, mikä kuvastuu saaren rehevässä kasvillisuudessa. Vartiosaaressa on myös kalkkikalliota, joista kaksi kohdetta, Vartiosaaren keskiosan (LTJ/3.lk) ja Vartiosaaren itäosan kalkkipitoiset kalliot (LTJ/2.lk) ovat luontotietojärjestelmässä.

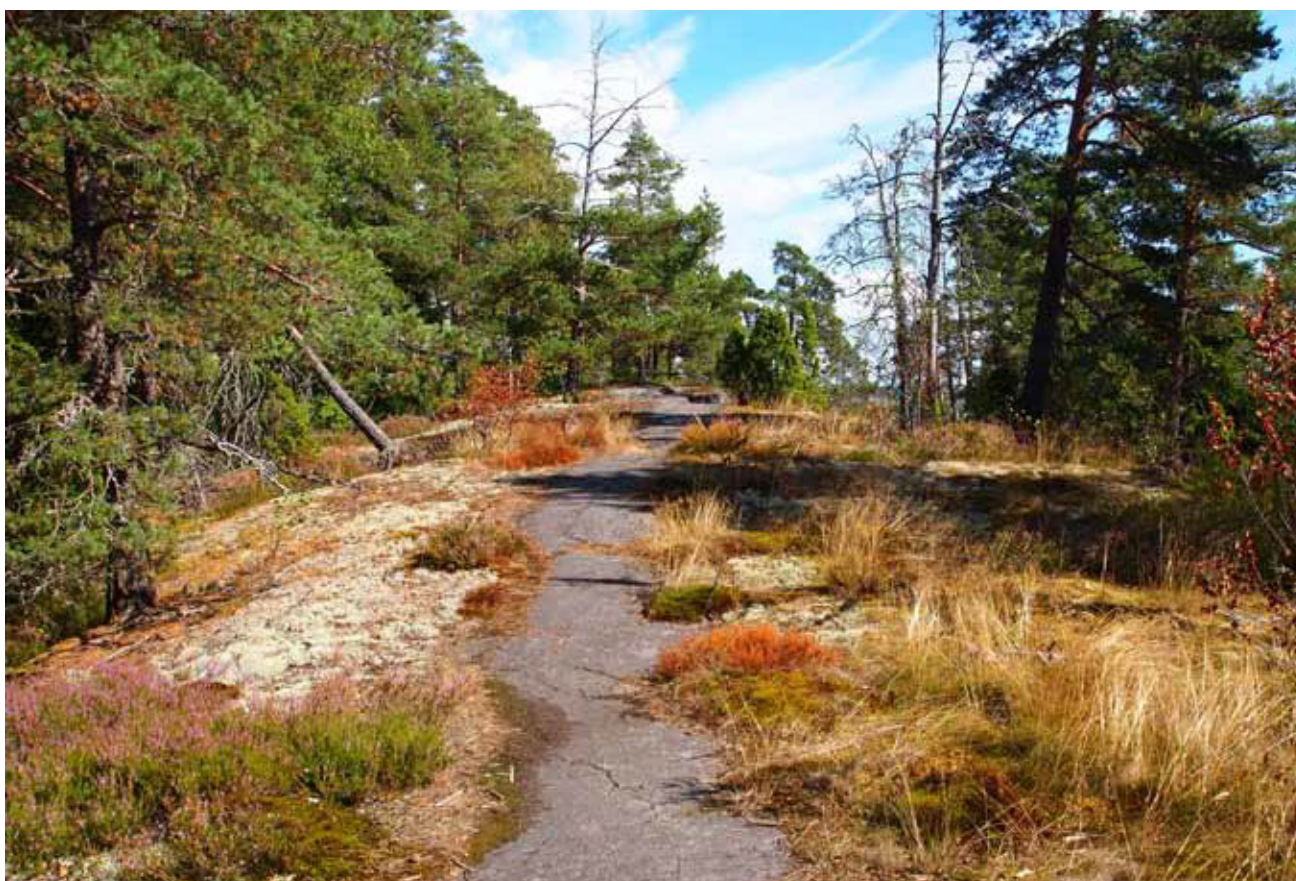


Kuva: Vartiosaaren topografia, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Muita luontotietojärjestelmän geologisesti arvokkaita kohteita ovat, vanha liuskelouhos (LTJ/3.lk) sekä Vartiokylänlahti-Mustavuori kallioperän muroslijnja (LTJ/3.lk).

Maaperänsä puolesta Vartiosaari on rakennettavuudeltaan hyvää, olemassa oleviin aluerakentamiskohteisiin verrattuna jopa erittäin hyvää, koska se on lähes luonnontilaista, täyttämätöntä ja pilaantumaton maaperää.

Kuva: Vartiosaaressa on paljon hienoa ja herkkää kallioluontoa, H Ahvenainen, Ksv.



3.4.3 Vesisuhteet ja rannat

Vartiosaarella on kaksi suurta vedenjakajaa: saaren pohjoisosan u:n muotoinen päävedenjakaja sekä saaren eteläosan luoteis-kaakko -suuntainen sivuvedenjakaja. Päävedenjakaja johtaa puolet sade- ja sulamisvesistä saaren keskiosan laaksoon, joka olikin suoaluetta vielä 1900-luvun alussa. Suo ojitetiin pelto- maaksi 1910–30 -luvulla. Maankäytön jatkosuunnittelussa hyvin keskitetysti kerääntyvät hulevedet on otettava huomioon.

Meriveden laatu on tyydyttävä saaren Laajasalon, Tammisaloon ja Marjaniemen puoleisilla alueilla ja hyvää Vartiosaaren meren puoleisella itä-laidalla.

Rannat

Vartiosaaren rantaviiva on hieman yli 6 kilometriä pitkä. Rannat ovat pääosin luonnontilaisia, huviloiden pihapiireissä on paikoin rakennettuja rantoja kivimuureineen. Rannat vaihtelevat jyrkistä kalliorannoista melko loiviin kitkamaarantoihin sekä kaislikoisiin lahtiin tarjoten mielenkiintoisia näkymiä ja loistavat virkistysreittimahdollisuudet saaren ympäri. Saaressa on muutama pieni luonnonhiekkaranta.

Tulvat

Helsingissä varaudutaan tulviin, joita ilmastonmuutos meriveden pinnan nousuna sekä rankkasateiden lisääntymisenä aiheuttaa. Jyrkkärantaisuutensa takia Vartiosaari ei ole tulva-altis. Vain Rahkoniemen pohjoispuolella, Björknäsin ja Kaislikon välisellä kannaksella sekä Kanasaaren kaakkoispuolella olevan lahdelman pohjukassa on laajempia alueita, joiden maanpinta on alhaalla.

3.4.4 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelualueet

Vartiosaari on monipuolinen luonnonympäristö, mutta suojeltuja kohteita saaressa on vain yksi: saaren lounaisrannalla sijaitseva rantaruttojuuren kasvusto, joka on Suomen ainoa rantaruttojuuren esiintymä.

Arvokkaat luontokohteet

Vartiosaaren luontotiedot perustuvat Helsingin ympäristökeskuksen ylläpitämään luontotietojärjestelmään, jonka tietoja on kaavoitusta varten tarkennettu ja täydennetty mm. lepakoiden ja metsien osalta (Vartiosaaren lepakkoselvitys 2013, Metso-inventointi, 2011).

Vartiosaarella on 17 arvokasta kasvillisuus- ja linnustokohdetta, jotka on mainittu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä (LTJ). Luontotietojärjestelmä on jaettu kasvillisuuden ja linnuston suhteen kolmeen arvoluokkaan: I (hyvin arvokas), II (huomattavan arvokas), III (kohdallisen arvokas).



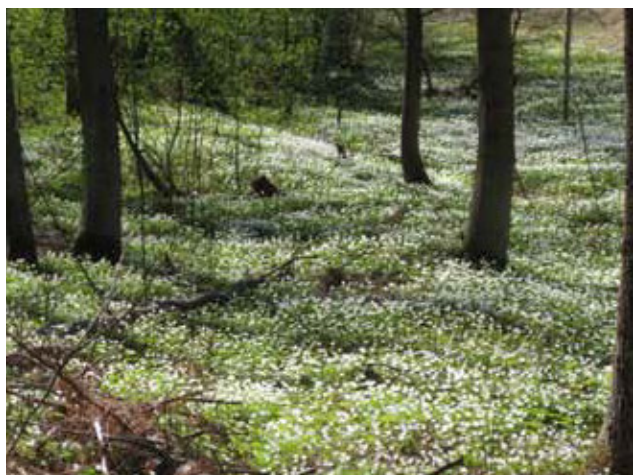
Kuva: Rahkoniemen tervaleppälehto, N Strengell, Ksv.

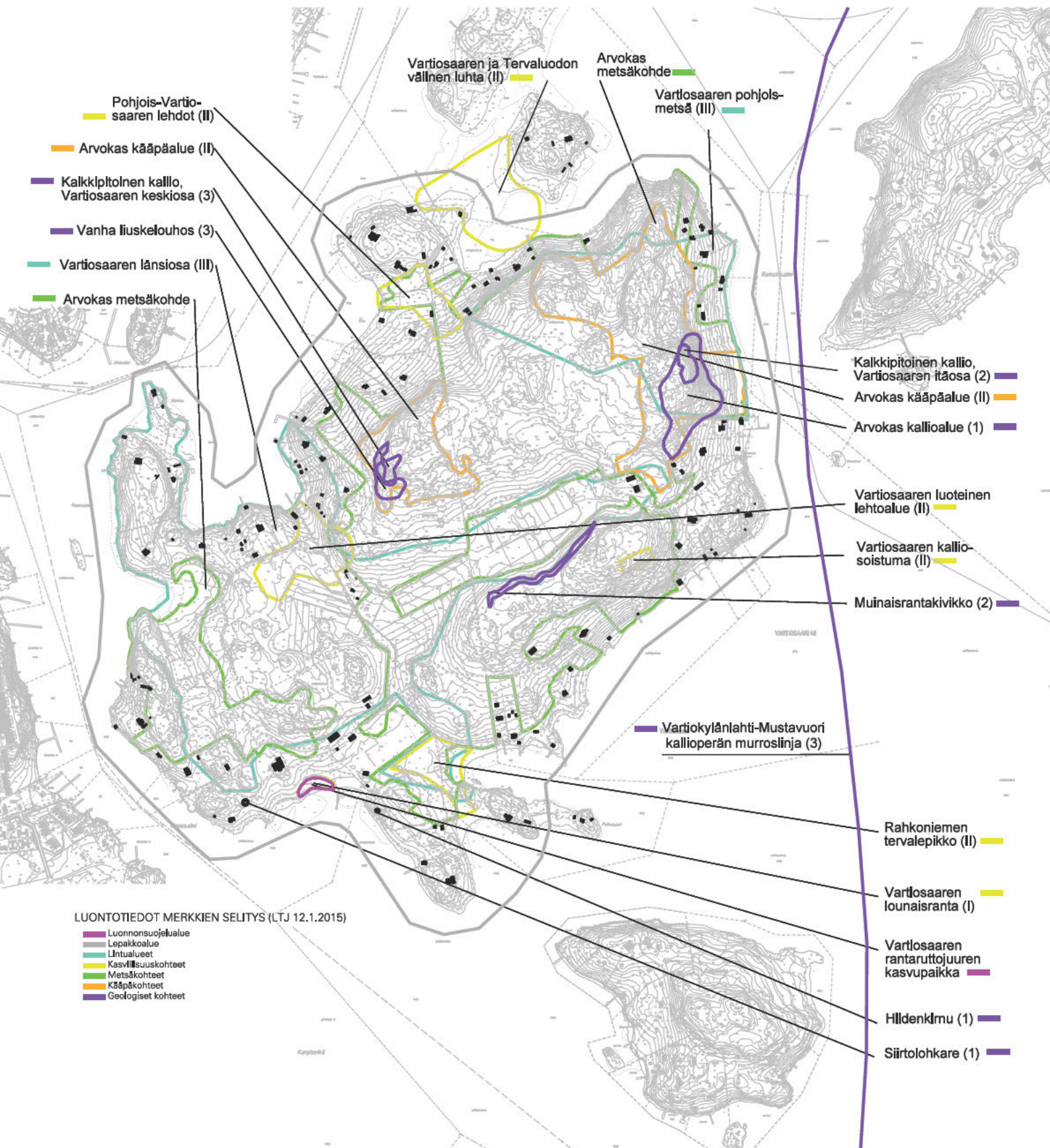
Kasvillisuus ja metsät

Vartiosaaren kasvillisuus on monipuolista. Helsingin saariston kasvillisuudelle on tyypillistä lajirikkaus, siellä on enemmän alkuperäistä kasvilajistoa kuin muualla kaupungissa. Myös saaren vanha huvilakulttuuri on rikastanut Vartiosaaren kasvillisuutta.

Vartiosaari on metsäinen saari. Pääosa puustosta on havupuustoa, lehtipuusto on keskittynyt huviloiden pihapiireihin sekä entisille peltoaukeille. Pääosa metsistä on karuja kalliometsiä ja tuoreita tai kuivahkoja kangasmaita. Lehtoa on saaren keskiosassa ja pohjoisrannalla, eli Pohjois-Vartiosaaren lehto sekä Vartiosaaren luoteinen lehtoalue, jotka ovat arvokkaita kasvillisuuskohteita (LTJ/ II lk). Saaren eteläosan rannalla on Rahkoniemen tervaleppä (LTJ/ II lk), jossa kasvaa komea kotkansiipikasvusto. Muita arvokkaita kasvillisuuskohteita ovat Vartiosaaren kalliosoituma (LTJ/II lk) sekä Vartiosaaren ja Tervaluodon välinen ruovikkoluhta (LTJ/II lk). Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita Vartiosaarella on kaksi, jotka käsittävät n. 2/3 osaa saaren metsistä. Arvokkaita kääpäkohteita on yksi (LTJ/II lk), joka käsittää Vartiosaaren itä- ja keskiosan metsät.

Kuva: Lehdon kevätukukintaa, N Strengell, Ksv.





Kuva: Vartiosaaren luontotiedot, LTJ 2015, Ksv.

Eläimet

Vartiosaassa on monipuolista metsälinnustoa, mutta se ei ole linnustollisesti erityinen. Kohtalaisen arvokkaita lintukohteita (LTJ/ III lk) ovat Vartiosaaren länsiosan ja pohjoismetsän lintualueet.

Vartiosaaren nisäkkäät ovat samoja kuin mantereella, mm. metsäjäniksiä, rusakoita, kettuja ja supikoiria. Vartiosaaren nisäkkäistä huomionarvoisimpia ovat lepakot, jotka viihtyvät erityisesti saaren vanhoissa pihapiireissä ja rannoilla.

Luontotietojärjestelmässä koko Vartiosaari on merkitty tärkeäksi lepakkoalueeksi (LTJ/I lk), mutta kaavoituksen aikana tehdyssä lepakkoselvityksessä (2011-12 Wermundsen, Mäkelä /FCG) lepakoiden elinpaikat ovat tarkemmin rajautuneet.

Selvityksessä ilmeni, että karuimpia osia lukuun ottamatta lepakot käyttävät lähes koko saarta elinympäristönään. Vartiosaassa havaittuja lajeja ovat pohjanlepakko, vesisiippa, isoviiksisiippa, viiksisiippa ja korvayökkö, jotka ovat Suomessa yleisiä lajeja. Vartiosaaresta löytyi 8 lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä 2 talvehtimipaikkaa. Selvitystyön perusteella on mahdollista välttää lepakkokannalle haitallisia vaikutuksia saaren maankäyttöä suunniteltaessa.

Suomen kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (LSL 29 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat myös EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä koko Euroopan Unionin alueella.

3.4.5 Ilmanlaatu ja tuulisuus

Vartiosaari sijaitsee sisäsaaristossa, jossa sitä tehokkaasti suojaavat tuulisuuodelta manner, Vartiosaaren eteläpuoliset saaret Laajasalo, Santahamina ja Villinki sekä Vartiosaaren itäpuolisten merenselkien luodot.

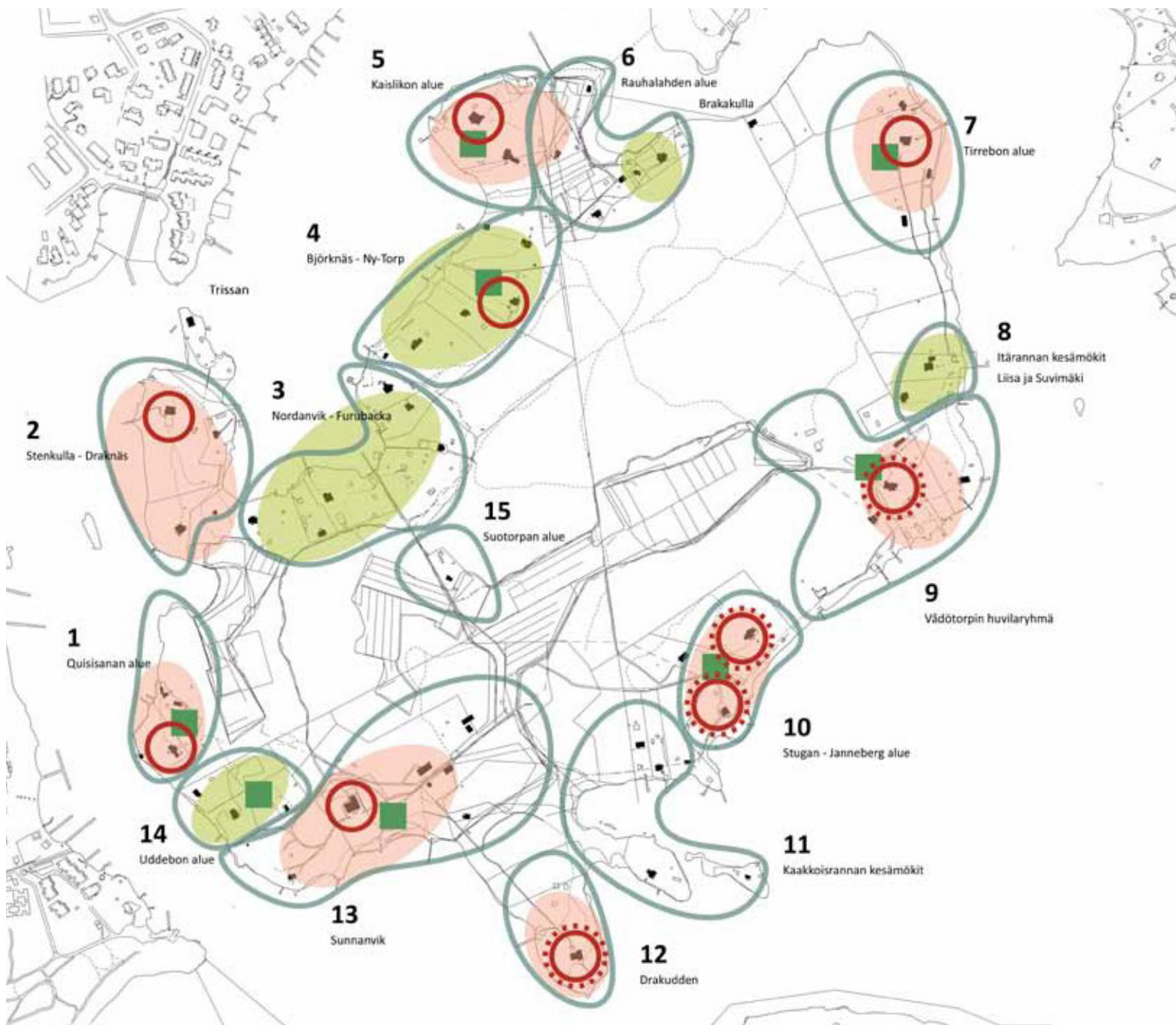
Koska Vartiosaari sijaitsee kaukana suurista liikenneväylistä, sen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun mittassa hyvä. Nykyisten kiinteistöjen puulämmitys voi aiheuttaa paikallista ja lyhytaikaista viihtyvyyshaittaa.

3.4.6 Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta.

Kuva: Kiinteistökarttaote, maanomistukset, Hki.





Kuva: Kulttuuriympäristöselvitys, Ympäristön arvot ja merkittävyys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2.



3.4.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Museovirasto on luokitellut koko Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta (RKY 2009). Sen mukaan Vartiosaaren huvila-alue koostuu rantoja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkotijä huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Saaren monista edustavista huviloista mainitaan ns. Waseniuksen jugend-huvila.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2). Selvitykseen liittyy myös tarkempi palstakohtainen inventointikortisto, joka on ladattavissa kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilta.

Kulttuuriympäristöselvitys käsittää Vartiosaassa sijaitsevat rakennukset, ympäristörakennelmat sekä saaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin. Yhteensä tarkastelun kohteena on noin saaren 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta kuten saunoja, talousrakennuksia ym. pienempiä rakennelmia, joita tarkastellaan viidentoista työssä määrittelyyn osa-aluekokonaisuuden avulla. Yhteistyössä konsultin, kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kanssa on tarkasteltu osa-alueiden ja niiden rakennusten, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeisiä ominaispiirteitä, säilyneisyyttä ja arvoja.

Kaikki kulttuuriympäristöselvityksessä merkittäviksi arvioidut osa-alueet ja kohteet sijoittuvat Vartiosaarta kiertävälle rantavyöhykkeelle. Selvitys nostaa esiin kahdeksan osa-alueita, joiden merkitys Helsingin huvilakulttuurin kannalta on erittäin merkittävä, ja neljä kohtalaisen merkittävää osa-alueita. Lisäksi koko ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria arvioidaan erittäin merkittäväksi. Vartiosaaren neljällä Arts and Crafts -liikkeen kokonaistaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetulla hyvin säilyneellä jugend-huvilalla on yhdessä saaren vanhimpien 1800-luvun huviloiden kanssa laajempaakin kiinnostavuutta osana suomalaisen 1900-luvun vaihteen arkkitehtuurin kehitystä.

Selvityksen mukaan Vartiosaassa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa. Maastossa löytyy vielä paljon jälkiä näistä puutarhoista, kuten kivirakenteita, puutarhasommitelmia ja vanhaa puutarhakasvillisuutta. Puutarhojen puutarhataiteellisen arvon määrittely edellyttää jatkossa tarkempia lisäselvityksiä ja tutkimuksia.

Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin mukaan Vartiosaassa on mahdollisesti kiinteä muinaisjäänös, kalliolla sijaitseva esihistoriallinen hautakumpu. Kohdetta ei ole kuitenkaan koskaan tarkemmin tutkittu. Melko tasainen pieni kivikkoinen alue sijaitsee metsässä kallion laen alla. Vuonna 2012 suoritettujen maastohavaintojen perusteella kaupunginmuseon tutkija on pitänyt epätodennäköisenä, että kysymys on muinaishaudasta. Hauta ei sijaitse haudoille tyypillisesti kallion laella, vaan notkossa samalla korkeudella kuin lähellä oleva muinaisrantakivikko.

Vartiosaari sisältyy myös I maailmansodan aikaisen linnoitusjärjestelmän suunnitelmiin, mutta suunnitelmien toteutumista saassa ei ole aiemmin selvitetty. Merkkejä mahdollisista maalinnoitukseen liittyvistä maastorakenteista ei kuitenkaan havaittu kaupunginmuseon tutkijan kesällä 2012 tekemällä maastokäynnillä.

Kaava-alueella ei ole muinaismuistorekisterin vedenalaisia kohteita.



Kuva: Huvila Kaislikko, A-K Aalto, Ksv.



Kuva: Vartiosaaren luonnossa näkyy myös ihmisen kädenjälki, H Koponen, Ksv.



Kuva: Huvila Stugan, kuva N Strengell, Ksv.



Kuva: Vartiosaaren "Kiinalaispolku", N Strengell, Ksv.



Kuva: Quisisanan huvilaympäristöä, H Koponen, Ksv.



Kuva: Vartiosaaren puutarhakulttuurin rakenteita näköalakalliolla, 2014, N Strengell, Ksv.

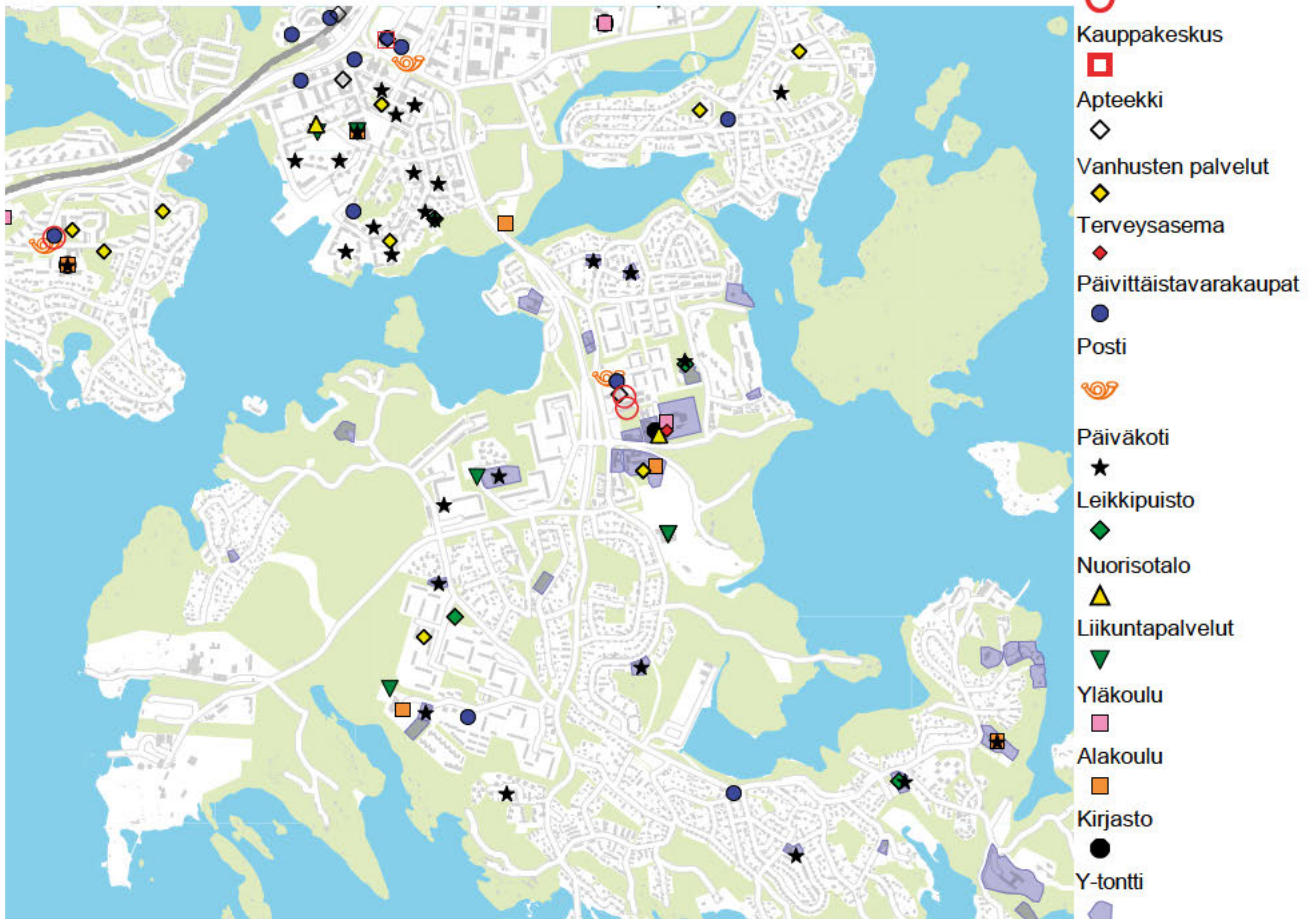
3.4.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Vartiosaari on länsireunastaan yhdistetty Laajasalon yleiseen vesijohtoverkoston pienikokoisilla ja osittain vain kesäkäyttöisillä vesijohdoilla. Saaren sisäiset vesijohdot, jotka ulottuvat varsin laajasti eri puolille saarta, ovat myös kesävesijohtoja. Vettä hankitaan myös kiinteistökohtaisista kaivoista ja tuodaan mantereelta astioissa.

Vartiosaaren jätevesien käsittely perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin, joista osalla toimivuus on heikkoa suurten vesimäärävaihteluiden takia. Koska Vartiosaari on nykyisin haja-asutusalueetta, jätevesien käsittelyssä alueella noudatetaan Helsingin ympäristönsuojelumääräyksiä ja asetusta jätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011). Asetuksessa kerrottuun vuoteen mennessä kiinteistöjen jätevesien käsittelyn tulee saavuttaa asetuksessa kerrotut kireämmät puhdistusvoitteet. Uusien vesikäymälöiden rakentaminen vapaa-ajan asuntoihin on kiellettyä, sillä kiinteistöt eivät voi liittyä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Vesialueella Ramsinsalmen pohjassa sijaitsee merkittävä siirtoviemäri, jota pitkin Laajasalon jätevedet johdetaan Roihuvuoreen.

Koko Vartiosaari on pienjännitteisen, Helen Sähköverkko Oy:n ilmajohtojakeluun perustuvan sähköistyksen piirissä. Yhtiön keskijännitteinen ilmajohto ja merikaapeli yhdistävät saaren Laajasalon verkkoon.

Kuva: Nykyiset palvelut Vartiosaaren lähialueilla, Y-os, Ksv.



3.4.9 Liikenne

Laajasalon joukkoliikenne perustuu nykyisin Herttoniemen metroaseman syöttöliikenteeseen. Vartiosaarta lähimpänä sijaitsevalta bussipysäkiltä on n. 500 metrin kävelymatka Reposalmen venepaikoille. Pysäkillä pysähtyvät linjat 85B, 85N, 88, 89 ja 802.

Saarta palvelee toukokuun ja syyskuun välisenä aikana myös venereittiliikenne välillä Hakaniemi - Herttoniemi - Laajasalo - Vartiosaari - Satamasaaari - Iiluoto - Vuosaari. Liikennöitsijän mukaan vuonna 2012 Vartiosaareen matkusti reittiliikenteellä 477 matkustajaa. Vesireittiliikenteen ongelma on, että se on vain osan vuodesta käytössä; eniten vuoroja on kesäkuusta elokuuhun. Suuri osa saaren käyttäjistä liikkuu yksityisveneillä mm. Reposalmen ja Ramsinsalmen yli sekä Tammisalosta. Vartiosaaren puolella on yksi vuorovenelaituri, varsinaisia yleisiä rantautumislaitureita ei ole.

Autolla Reposalmen venerantaan pääsee Reposalmentietä. Venepaikkojen viereen mahtuu pysäköimään noin 10 autoa. Vuosaaren puolelta Ramsinniementä pääsy vesitse Vartiosaareen on erittäin haastavaa jyrkkien maasto-olosuhteiden vuoksi. Laitureille kuljetaan Ramsinniementien päästä jyrkkiä polkuja tai portaita pitkin. Ramsinniementie ulottuu lähes niemen kärkeen asti, mutta ajorata on erittäin kapea ja paikoin varsin jyrkässä maastossa.

3.4.10 Asuminen ja loma-asuminen

Huvilakaudella saarella asui vakituisesti tilanhoitajia, puutarhureita ja torppareita perheineen. Myöhemmin joitakin huviloita on kunnostettu talvikäyttöön. Vartiosaarella asutaan nykyisin ympärivuotisesti noin viidessä rakennuksessa ja niissä on asukkaita noin 20. Vartiosaaren asutus on tällä hetkellä luokiteltavissa haja-asutukseksi.

Pääosa saaren noin 50 huvilasta ja kesämökistä on loma-asuntoina ja kesäkäytössä. Huviloista noin puolet on yksityisomistuksessa. Kaupunki vuokraa omistamiaan huviloita yhdistyksille ja yhteisöille.

3.4.11 Julkiset ja kaupalliset palvelut

Vartiosaaren lähimmät palvelut sijaitsevat Laajasalon keskuksessa Yliskylässä, jossa on ostoskeskus palveluineen, mm. kaupat, ravintolat, apteekki ja posti. Alueella toimii myös huoltoasema. Julkisista palveluista keskuksen tuntumassa sijaitsevat terveysasema, nuorisotalo, kirjasto, kirkko, peruskoulu ja liikuntapuisto palloiluhalleineen.

Vartiosaarella on lasten ja nuorten kesätoimintaa sekä nuorisosiainkeskuksen että sosiaali- ja terveysviraston lastensuojeluyksikön käytössä olevissa huviloissa. Myös kaupungin henkilöstökeskuksella on kesätoimintaa saarella. Kaupungin omistamissa huviloissa on myös joillakin ammattiyhdistyksillä ja muilla yhteisöillä loma- ja vapaa-ajan toiminnot. Kesällä 2013 saarella on myös toiminut yksityinen tilausravintola.

Kuva: Lampaista polulla, N Strengell, Ksv.

Kuva: Laakson palstaviljelyalue, N Strengell, Ksv



3.4.12 Virkistys

Vartiosaarella on nykyisin noin 10 000 kävijää kesäaikaan, joista noin 500 saapuu saareen vuoroveneellä. Suuren osan kävijöistä muodostavat Nuorisosiainkeskuksen sekä sosiaaliviraston kesätoimintaan osallistuvat lapset ja nuoret. Huviloista osa on yksityisten loma-asuntoina, osan kaupunki on vuokrannut erilaisille yhteisöille.

Saarella on noin 7,5 kilometriä nykyistä polustoa. Pääosa poluista kulkee sisämaassa, sillä suurin osa rannoista on yksityisiä tai vuokrattujen huviloiden käytössä. Rannassa kulkeminen on ongelmallista, koska kulkija ei voi tietää milloin liikkuu yksityisillä tai julkisilla alueilla. Vartiosaariseura ylläpitää luontopolkua.

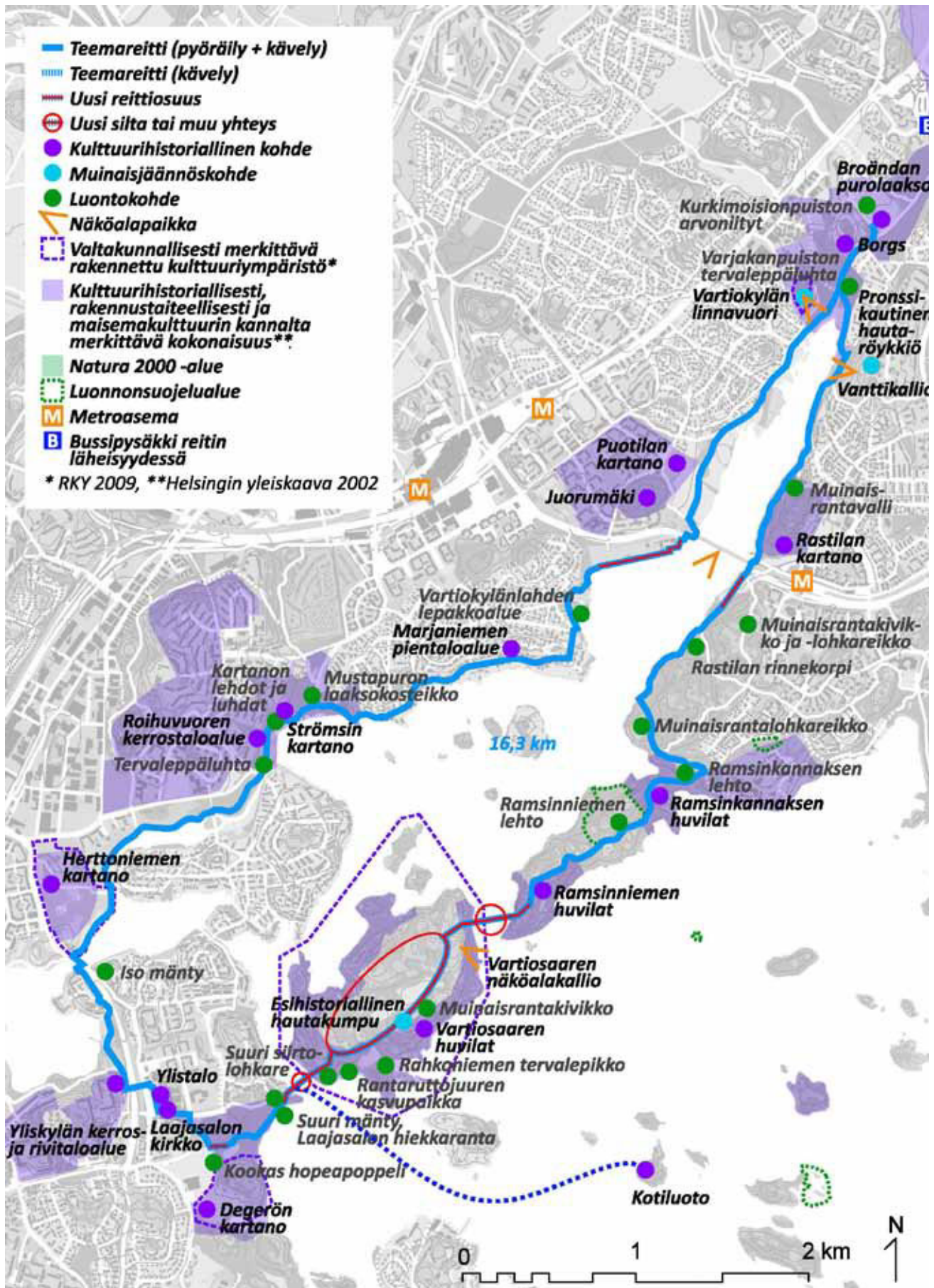
Saaren keskiosassa on palstaviljelyalue, jossa on 50 kpl aarin kokoisia viljelypalstoja. Vanhassa tallissa on Vartiosaaren luonto- ja eläintallichdistyksen vuohia. Saarella on ollut myös lampaiden laidunalueita. Vartiosaarella on kallion kupeessa oleva hartauspaikka, jota kutsutaan metsäkirkoksi. Siellä on pidetty jumalanpalveluksia kesäsunntaisin.

Vartiosaari sijaitsee alueella, jossa on paljon virkistysaluetta asukasta kohden. Vartiosaaren vaikutusalueella (Herttoniemi, Kulosaari, Laajasalo, Santahamina, Tammisalo, Vartiosaari) on tällä hetkellä viheraluetta n. 190m² /asukas, joka on lähes kaksinkertainen määrän kaupungin keskiarvoon verrattaessa. Vartiosaari on nykyisellään pääosin virkistysmetsää.

Vartiosaaren laajempaa virkistyskäyttöä estää saaren huono saavutettavuus. Vuoroveneet kulkevat vain 2-3 kuukautta vuodessa ja silloinkin niiden vuorovälit ovat hankalat.

Vartiosaarta kiertävät tärkeät veneilyväylät, jotka johtavat Marjaniemen, Puotilan, Roihuvuoren ja Tammisalonsatamista merelle Ramsinien ja Reposalmen kautta. Alueen satamissa on lähes 1 700 venepaikkaa (v.2010). Huolimatta saarta kiertävistä veneilyväylistä, satunnaisen veneilijän on lähes mahdotonta rantautua laillisesti Vartiosaareen, koska yleisiä rantautumislaitureita ei ole.





Kuva: Vartiokylänkiertä, Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma, Ympäristötoimisto, Ksv.



Kuva: Furubackan kesätoimintaa, H Ahvenainen, Ksv.



Kuva: Laituri rantakaislikossa, H Ahvenainen, Ksv.

3.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä

3.5.1 Itäinen vihersormi eli Itä-Helsingin kulttuuripuisto

Vartiosaari kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelmaan. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nämä tavoitteet vuonna 2011 Itä-Helsingin kulttuuripuiston alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistyön pohjaksi.

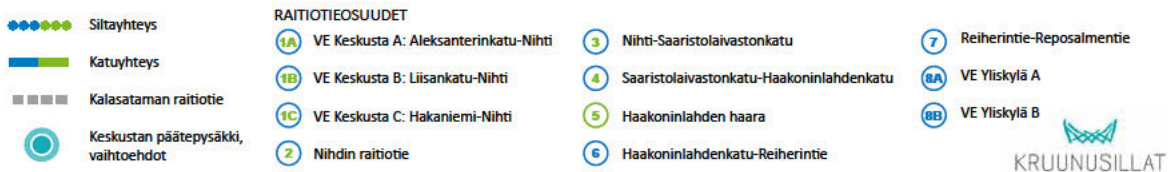
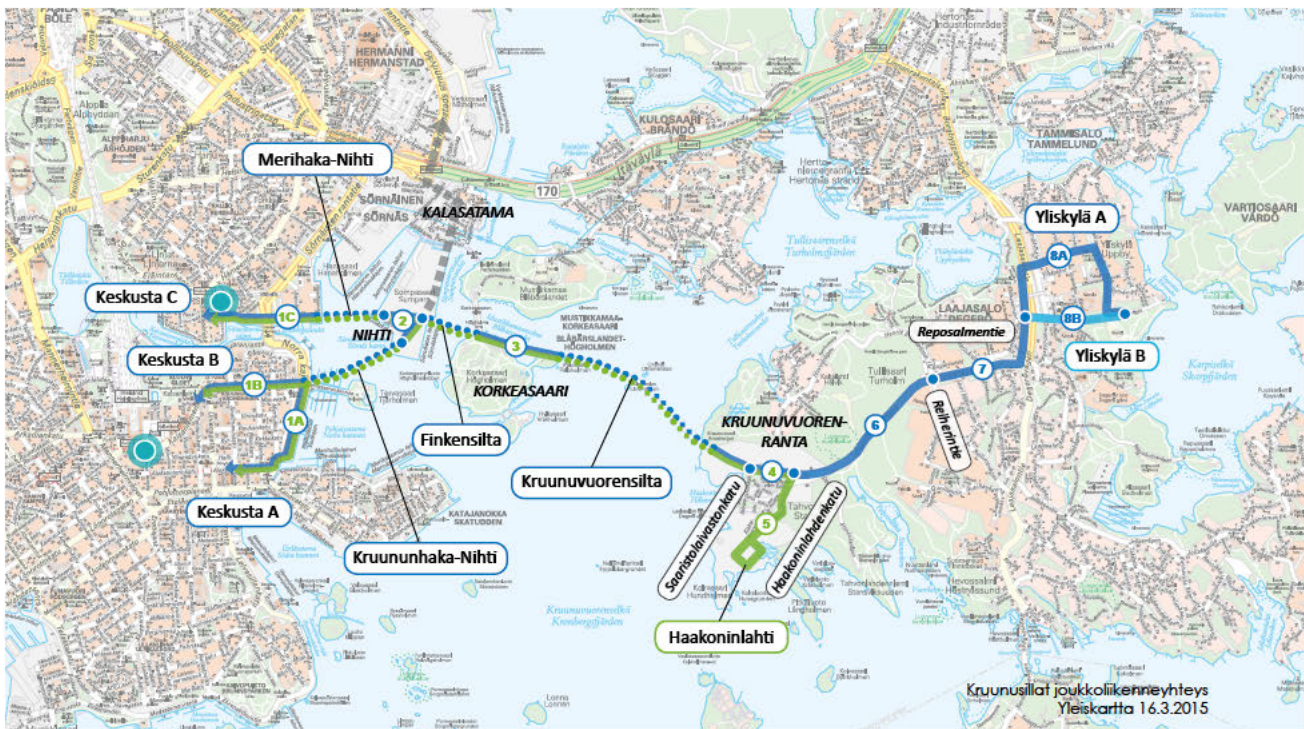
3.5.2 Liikenne

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon. Laajasalon raitiotien ja Kruunusiltojen suunnittelu on käynnissä. Kruunusiltojen rakentaminen ja sen mahdollistama suora raitiotieyhteys keskustasta Laajasalon kautta Vartiosaareen on edellytys kestäväen yhdyskuntarakenteen toteutumiselle Vartiosaaressa. Ilman Kruunusiltoja Vartiosaareen ei ole mahdollista järjestää vaihdotonta joukkoliikenneyhteyttä kantakaupunkiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.3.2013 hyväksyä pyöräilyn laatukäytävien eli baanojen verkkosuunnitelman soveltuvin osin jatkovalmistelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta totesi päätöksessään: "Baanaverkon tarkoituksena on lisätä pyöräilyn osuutta pidempien matkojen liikenneatkaisuna, jotta koko verkon priorisoinnin kohteina tulee olla ensisijaisesti Helsingin esikaupungista toiseen ja niistä kantakaupunkiin suuntautuvat osuudet". Baanojen verkkosuunnitelmassa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Kruunusiltojen toteutuminen on myös baanayhteyden edellytys.

Kaupunginhallitus päätti 17.2.2014 hyväksyä Helsingin pysäköintipolitiikan. Pysäköintipolitiikalle määriteltiin strategisia linjauksia, joita olivat mm:

- Pysäköinti tukee ekologisesti kestävää ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista
- Pysäköinti tukee asumiskustannusten kohtuullistamista
- Pysäköinnin hinnoittelussa vahvistetaan läpinäkyvyyttä ja käyttäjä maksaa -näkökulmaa
- Pysäköinnissä otetaan huomioon asukkaiden, yritysten ja muiden käyttäjien erilaiset tarpeet



Kuva: Kruunusillat-hankekartta, Hkr, Helsinki.

Kaupunginhallitus päätti 12.1.2015 merkitä tiedoksi Helsingin liikkumisen kehittämissuunnitelman -asiakirjan ja hyväksyä sen ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelmassa määriteltiin Helsingin liikennejärjestelmälle tavoitteita ja toimintalinjauksia, joilla tavoitteet saavutetaan. Yhtenä tavoitteena mainitaan, että saavutettavuus kestäväillä liikennemuodoilla nostetaan kilpailukykyiseksi autoliikenteen saavutettavuuden kanssa arjen matkoilla. Toimintalinjauksista Vartiosaaren suunnitteluun liittyvät ainakin seuraavat:

- Joukkoliikenteen runkolinjastosta tehdään selkeä ja sujuva kokonaisuus, jolle taataan ruuhkitta riippumaton kulku ja vaihdot suunnitellaan kokonaisuutena
- Toteutetaan pyöräliikenteen runkoyhteysverkko

Osayleiskaavan liikennesuunnittelun lähtökohdaksi on Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet (KSV/Los, 2013). Raportissa on tarkasteltu Vartiosaaren joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun, ajoneuvoliikenteen sekä vesiliikenteen nykytilaa, ratkaisuvaihtoehtoja ja suunnitteluperiaatteita. Vartiosaaren vesiliikenteestä tehty erillisselvitys (Strafica, 2013) sisältyy raporttiin. Vartiosaaren silloista on tehty alustava viitesuunnitelma (Fundatec 2012).

3.5.3 Tekninen huolto

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman 23.10.2013. Sen mukaan Vartiosaari on kaavoitukseen perustuva vesihuollon kehittämisalue vuosina 2015–22.

4 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin strategiaohjelman, jossa esitetään kaupungin keskeiset tavoitteet ja kehittämiskohteet sekä tärkeimmät toimenpiteet valtuustokaudelle 2013–2016. Strategiaohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja kehittämiskohteet ohjaavat myös Vartiosaaren suunnittelua ja tulevaisuutta.

Merellisyys

Strategian tavoitteena on elinvoimainen Helsinki, jossa Meri-Helsinki tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille ja matkailijoille sekä liiketoimintamahdollisuuksia yrityksille. Kaupunki on sitoutunut edistämään yritystoiminnan, matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuuksia ranta- alueilla ja saaristossa sekä vesiliikenteen kehittämistä.

Tavoitteena on tuoda Vartiosaari osaksi merellistä Helsinkiä ja avata sen tarjoamat mahdollisuudet virkistykseen ja matkailuun kaikkien helsinkiläisten käyttöön. Vartiosaaren omaleimainen huvila-alue ja luontokohteet liitettynä osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistysreitit tuovat Itä-Helsinkiin uuden virkistys- ja lähimatkailukohteen, jonka kävijämäärä voi tarjota mahdollisuuksia vesiliikenteen ja erilaisten vapaa-ajan ja matkailun palvelujen kehittämiseksi.

Omaleimainen kaupunginosa

Strategian tavoitteena on toimiva Helsinki, jossa kaupunginosat kehittyvät eloisina ja houkuttelevina. Uusista alueista kehitetään toiminnoiltaan ja rakennetulta ympäristöltään persoonallisia sekä asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Uusien alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa luodaan kaupunkimaista ympäristöä ja alueiden identiteettiä vahvistavia paikkoja.

Tavoitteena on suunnitella ja rakentaa Vartiosaaren omaleimainen ja persoonallinen uusi saaristokaupunginosa. Helsinkiin on viime vuosina suunniteltu merellisiä uusia urbaaneja asuinalueita satamalta vapautuville täytemaille. Vartiosaari tarjoaa erilaisen merellisen saaristoympäristön. Tavoitteena on, että Vartiosaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila-alue, monipuolinen luonto, vaihteleva maasto, rannat ja maisema tarjoavat lähtökohdan viihtyisälle, vahvan identiteetin omaavalle ja vetovoimaiselle asuin- ja virkistysalueelle.

Kaupunkirakenteen eheytyminen ja saavutettavuus

Strategian mukaan toimivassa Helsingissä kaupunkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta. Toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että tiivistämällä nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien varteen. Tavoitteena on myös parantaa jalankulku- ja pyöräilyverkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta.

Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Itä-Helsingin kaupunkirakennetta ja tulevaisuudessa keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta Vuosaaren rakentuvaa saaristokaupunginosien nauhaa. Tavoitteena on parantaa Vartiosaaren saavutettavuutta ja liittää se silloilla Laajasaloon ja Vuosaaren. Siten mahdollistetaan uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn, jalankulun yhteyksiä ja virkistysreitit Itä-Helsinkiin. Tavoitteena on mahdollistaa keskustasta Kruunuvuoreen suunnitellun raitiotien jatkaminen Vartiosaaren ja myöhemmin Vuosaaren sekä johtaa pyöräilyn laatuikävä keskustasta Vartiosaaren kautta Vuosaaren. Tavoitteena on myös liittää Vartiosaari osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja Vartiokylänlahden ympäri suunniteltuja virkistysreitit.

Asuminen

Strategian mukaan toimiva Helsinki tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa. Helsingin väestö kasvaa 5000 - 6000 asukasta vuodessa ja väestöennusteen mukaan Helsingissä asuu 650 000 asukasta vuonna 2020 ja 700 000 asukasta vuonna 2030. Asuntotuotannolla vastataan kasvavan Helsingin tarpeisiin. Valtuuston päätöksen mukaan Helsinkiin rakennetaan vuosittain 5 500 asuntoa ja laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 500 000 k-m². Erilaisille kotitalouksille on tarjottava laadukkaita, kohtuuhintaisia ja elämäntilanteeseen sopivia asumisvaihtoehtoja. Kaupungin asumisen ja maankäytön ohjaamisessa noudatetaan voimassa olevan AM -ohjelman (asumisen ja maankäytön toteutusohjelma) linjauksia.

Vartiosaari tarjoaa hyvät edellytykset vetovoimaiselle uudelle kaupunkirakentamiselle ja asuinalueelle ainutlaatuisessa paikassa: saarella meren äärellä. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen, erityyppisiä asuinalueita ja asumismuotoja sisältävä kaupunginosa, jossa on monipuolinen väestörakenne ja joka tarjoaa laadukkaita sekä myös kohtuuhintaisia asuin- vaihtoehtoja.

Ekologia ja ilmastonmuutos

Helsingin strategiaohjelma nostaa tavoitteeksi toimivan Helsingin, jossa kaupungin toiminta on kestävä, vaikuttava ja tehokasta. Uuden kaupunginosan suunnittelun tavoitteeksi tulee asettaa energiatehokas kaupunkirakenne ja rakentaminen. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen vuoksi suunnittelussa tulee varautua tulva- ja hulevesien sekä lumen hallintaan sekä sään ääri-ilmiöihin. Tavoitteena on monipuolisella kasvillisuudella kompensoida rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonekaasupäästöjä. Tavoitteena on myös uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien kuten puun käytön edistäminen.

5 VARTIOSAAREN

SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

Lautakunnan tekemät muutokset suunnitteluperiaatteisiin ovat seuraavat:

- Tiivistelmän toisen kappaleen kaksi viimeistä lausetta muutetaan muotoon: "Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Kruunuvuorensiltojen kautta kulkevaa raitiotieverkostoa sekä vaihtoehtona selvittää liityntäliikenne Herttoniemen, Rastilan ja Vuosaaren metroasemien kautta raitiovaunuilla tai busseilla. Lisäksi tarkoituksena on johtaa pyöräilyn laatukäytävä Vartiosaaren kautta Vuosaaresta keskustaan. Sillat liittävät Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä."

- Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluohjelmaa 19.11.2013 (liite 3) muutetaan siten, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös

- Erikseen selvitetään, onko mahdollista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdollisimman lähellä siltaa.

- Alueen liikenneverkko suunnitellaan siten, etteivät autoilijat voi käyttää saarta läpiajoo Vuosaaresta Laajasaloon.

Kaupunkirakenne

Saari liitetään silloilla Laajasaloon ja Vuosaareen osaksi Itä-Helsinkiin tuulevaisuudessa rakentuvaa merellisten kaupunginosien nauhaa. Suunnitellaan saaren rantavyöhykkeet ja silhuetti siten, että ne luovat uuden rikastavan kerrostuman Vartiokylänlahden maisemaan. Itäsaariston puoleinen rantamaisema pyritään säilyttämään vihreänä, mutta suurmaiseman silhuetissa rakentaminen voi näkyä.

Mitoitus

Vartiosaari suunnitellaan 5 000–7 000 asukkaalle, kerrosalataavoite on 250 000 – 350 000 k-m².

Asuminen

Laadukkailla ja erityyppisillä asuinalueilla pyritään monipuoliseen väestörakenteeseen ja tarjotaan erilaisia asumisen vaihtoehtoja niin toteutus- ja hallintamuotojen kuin asunto- ja talotyyppien osalta.

Työpaikat ja palvelut

Alueen työpaikat painottuvat perinteisten palvelualojen ohella vapaa-aikaan, virkistykseen ja kulttuuriin. Julkiset ja kaupalliset palvelut mitoitetaan ja sijoitetaan ottaen huomioon Laajasalon palvelut ja niiden kehittäminen.

Virkistys ja luonto

Vartiosaari liitetään osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistys- ja matkailupalveluja. Saaren arvokas kulttuuriympäristö ja monipuolinen luonto ovat virkistysalueiden suunnittelun lähtökohtana. Virkistysalueiden suunnittelussa painotetaan merellisyyttä. Saaren ympäri suunnitellaan luonto- ja huvlakulttuurikohteita hyödyntävä elämyksellinen ranteitti ja rantoja avataan julkiseen käyttöön.

Liikenne

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

Kaupunkikuva

Pääosa uudisrakentamisesta suunnataan saaren keskiosiin, jossa tavoitteena on tiivis, maaston huomioiva ja näkymiä rannoille ja merelle tarjoava kukkula-kaupunki. Rantavyöhykkeellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila-alueen puutarhamainen ilme ja ominaispiirteet ohjaavat asuin- ja virkistysalueen täydennysrakentamista. Julkinen kaupunkitila on laadukas, omaleimainen ja saaristokaupungin identiteettiä vahvistava.

Ilmastonmuutos ja ekologia

Viheralueiden huolellisella suunnittelulla, monipuolisella kasvillisuudella, viherkatoilla ym. kompensoidaan rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä ja luonnonvaraisen kasvillisuuden vähene mistä. Vaihtoehtoisia uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinkoenergian käyttöä edistetään kiinteistökohtaisin ratkaisuin.

Puurakentamisen ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä pyritään edistämään.

Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet

KSLK 19.11.2013



Silta: pyöräily, jalankulku, huolto- ja pelastusajo alikulkukorkeus min. 21m

Silta: ajoneuvot, joukkoliikenne, pyöräily, jalankulku alikulkukorkeus noin 5m

- | | | |
|---|---|--|
|  Asuinalueet |  Viheryhteys |  Joukkoliikenne |
|  Virkistysalueet |  Rantareitti |  Pyöräily, jalankulku |
|  Kulttuurihistoriallisesti arvokas asuin- ja virkistysalue | | |

6 OSAYLEISKAAVA JA SEN

PERUSTELUT

6.1 Kokonaisrakenne

Vartiosaaren uusi merellinen kaupunginosa tukeutuu keskustasta Laajasalon kautta kulkevaan raitiotieyhteyteen. Saaren vihreä rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, vaihteleva topografia ja luonto ovat suunnittelun lähtökohtana ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen.

Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoituu saaren keskiosiin sen halki kulkevan pääkadun ja raitiotien varrelle. Asuinalue jakaantuu luontevasti saaren topografiaa seuraten kolmeen omaleimaiseen raitiotiepysäkin ympärille rakentuvaan kylään, joiden väleihin jäävät saaren poikki ulottuvat rannoille johtavat vihervyöhykkeet. Vihreä rantavyöhyke muodostaa laajan ja monipuolisen virkistys- ja asuinalueen, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokasta puutarhamaista huvila-aluetta täydennysrakennetaan maltillisesti ja uuden rantareitin varteen rakennetaan monipuolisia virkistyspalveluja.

6.2 Kokonaismitoitus

Osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaikkiaan noin 300 000 - 350 000 k-m². Asuinrakentamista on noin 270 000 - 320 000 k-m² ja toimitiloja noin 30 000 k-m². Alueelle tulee noin 5 000 - 7 000 asukasta ja noin 500 työpaikkaa. Rakentaminen jakaantuu kolmeen kylään siten, että kussakin on noin 100 000 k-m² ja noin 2 000 asukasta.

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueella on tällä hetkellä noin 10 000 k-m², josta noin 2 500 k-m² on talousrakennuksissa. Huvila- ja ranta-alueelle on osoitettu lisärakentamista noin 5 000 k-m².

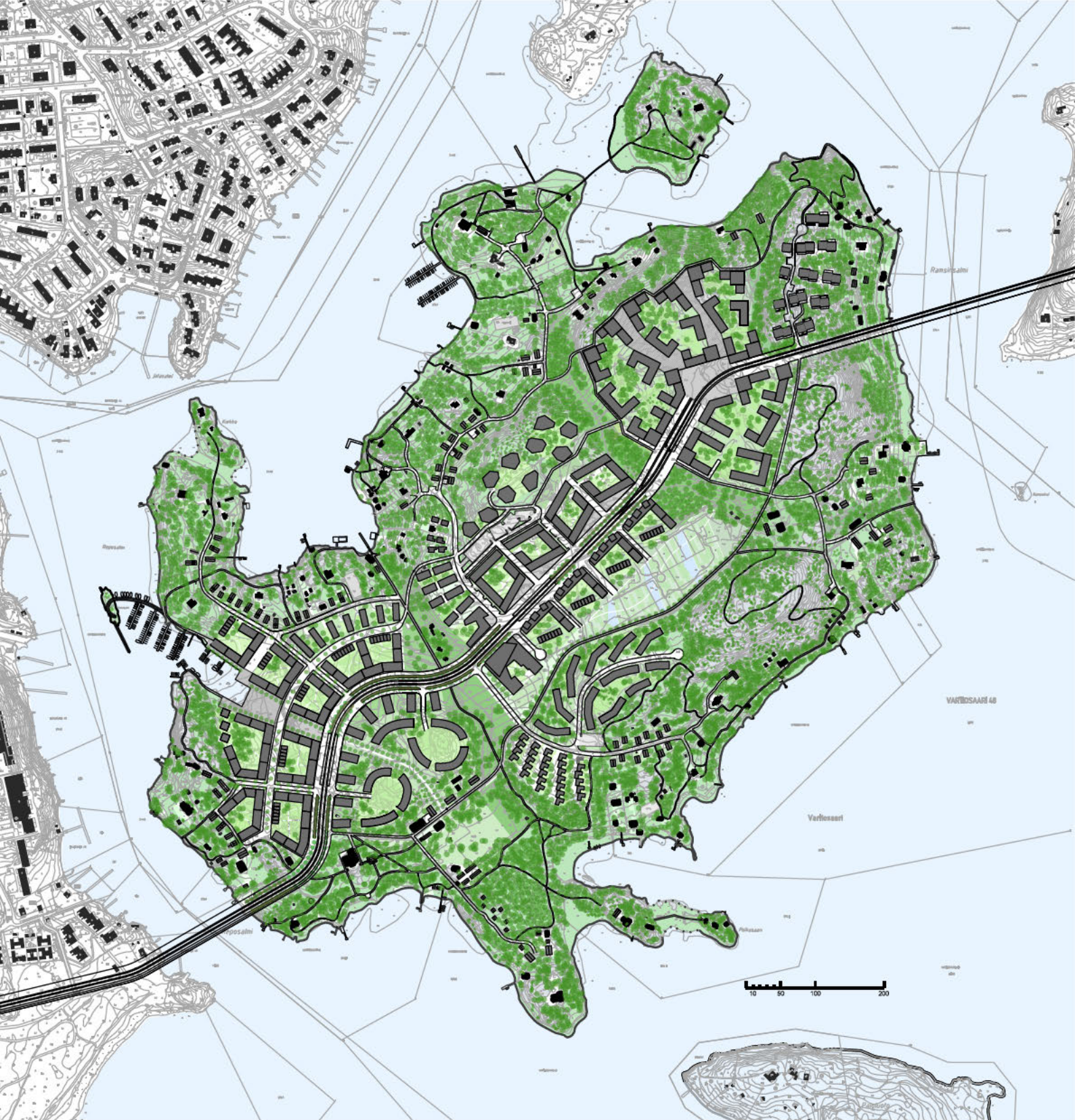
6.3 Osa-alueet ja asuminen

Vartiosaareen on mahdollisuus luoda erityisen identiteetin omaava merellinen ja persoonallinen saaristokaupunginosa, josta vahva kulttuurihistoria, monipuolinen luonto, maisema ja meri tekevät houkuttelevan ja ainutlaatuisen asuin ympäristön. Saaren kolme erilaista kylää sekä huvila- ja ranta-alueen täydennysrakentaminen tarjoavat monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Alueella voidaan kehittää uudentyyppistä kerrostaloasumista, rinnerakentamista, kaupunkimaisia pientaloja ja vaikkapa moderneja kaupunkihuviloita täydennysrakentamiseen. Alueelle voidaan soveltaa normaalien rakennuttamisa ja rahoitusmuotojen muotojen lisäksi myös omatoimista rakentamista ja rakennuttamista kuten ryhmärakentamista. Perinteisten asumismuotojen rinnalla Vartiosaareen voidaan suunnitella myös erityisasumista, yhteisöllisiä asumismuotoja sekä työn ja asunin yhdistelmiä.

Meri on vahvasti lähellä kaikilla osa-alueilla. Merenrantaan on asuinalueilta enintään noin 400 m ja usein meri näkyy joko asunnon ikkunasta, pihalta, kadulta tai puistosta. Vartiosaarella meri, luonto ja kulttuuriympäristö tarjoavat edellytykset monipuolisille ja laadukkaille virkistysalueille ja vapaaajan palveluille, jotka nostavat asunin ja eläminen laatua.

Kuva: Vartiosaaren osayleiskaavaaluonnoksen 3d-malli. 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Kuva: Vartiosaaren osayleiskaava-alue, havainnekuva 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

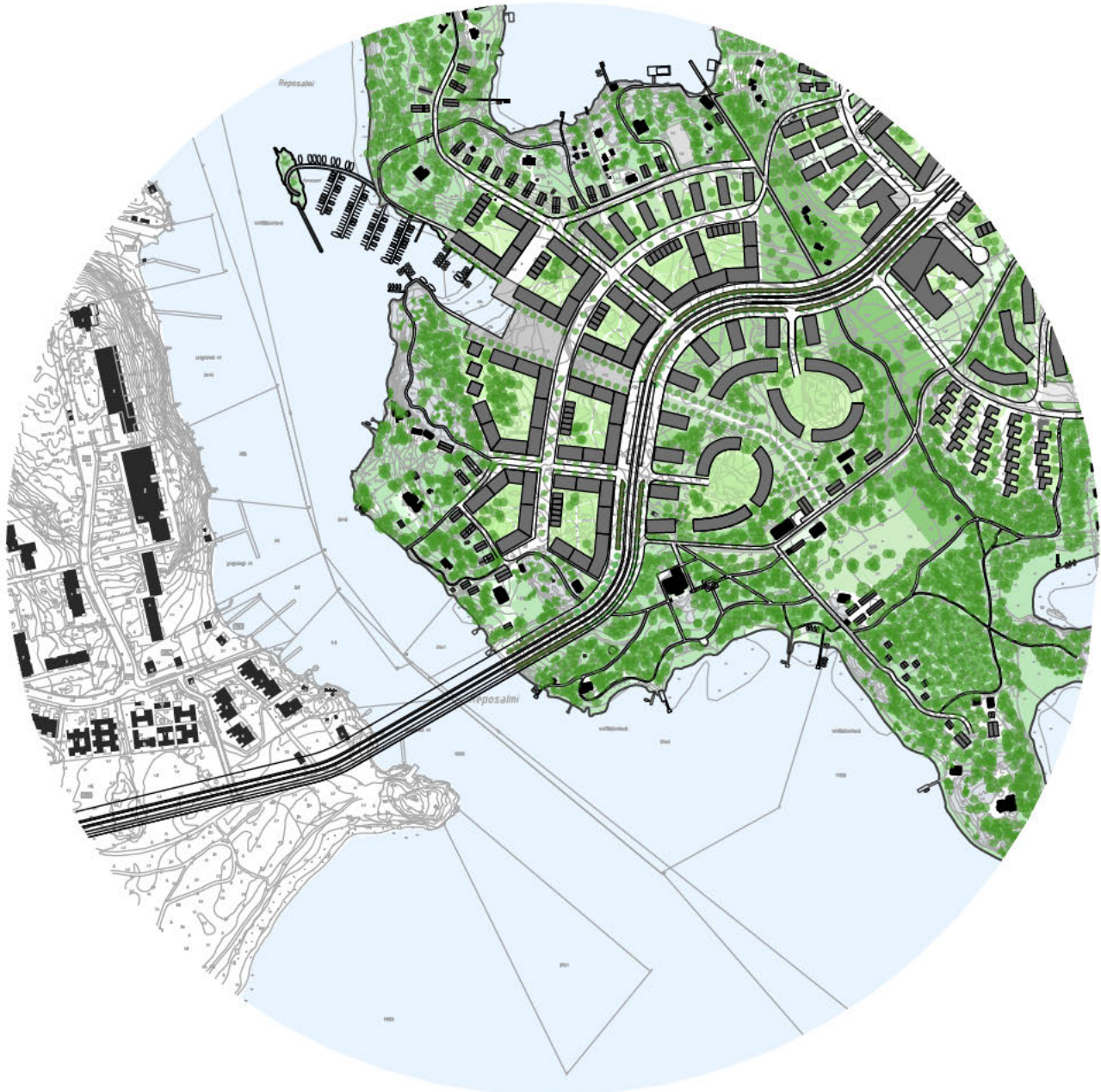
”Satama”

Eteläisin kylä on sisääntulo Vartiosaareen lännestä saavuttaessa. Pääkatua reunustavat keskialueen kerrostalot. ”Satama” rakentuu länsirantaan avautuvan pienvenesataman ympärille. Siitä muodostuu saaren vilkkaain paikka, jossa saarella ja merellä liikkujat kohtaavat. Sataman ympärille asettuu merellisiä pienpalveluja. Rannassa sijaitsee toriaukio, josta johtaa viheryhteys kylän eteläisen rannan Sunnanvikin huvilan ympärille muodostuvaan laajaan puistoon. Kylän länsi- ja pohjoisreunalla keskialueen kerrostalorakentaminen loiventuu pienimittakaavaisemmaksi huvila-aluetta reunustavaksi kylänraitiksi.



Kuva: Näkymä Satama-kylän rannasta, 2014, H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Kuva: Vartiosaaren osayleiskaavan luonnos, havainnekuvaote Satama-kylästä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.





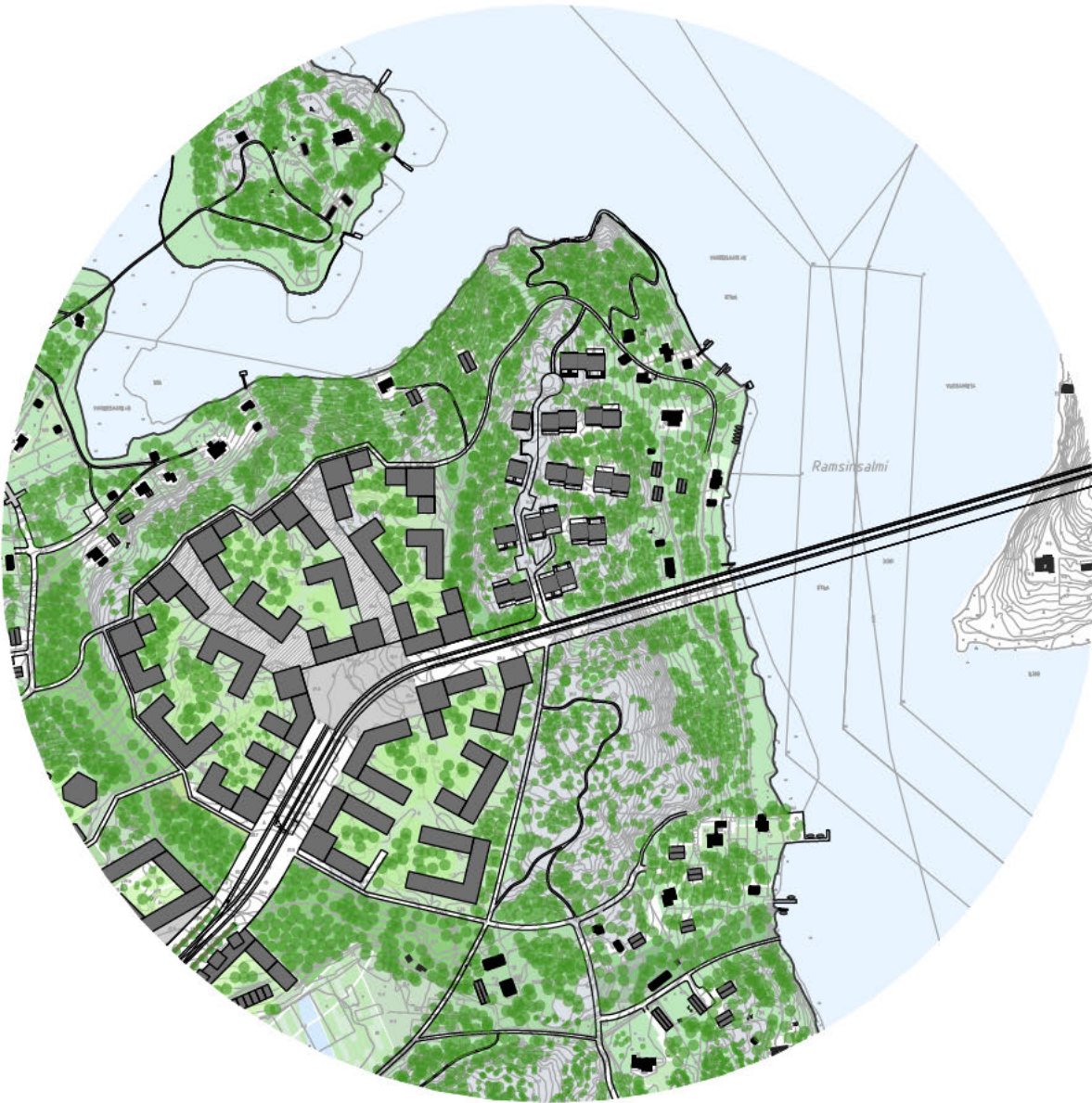
”Laakso”

Kuva: Vartiosaaren osayleiskaavan luonnos, havainnekuvaote Laakso-kylästä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Kuva: Laakson asuinalue puistoakseleineen, 2014, H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Keskimmäinen kylä rakentuu saaren keskellä olevan laakson kaakkois- ja luoteispuoleisille kukkuloille. Laakson nykyinen palstaviljelyalue laajenee ja muodostaa osan Sunnanvikin puistosta kohti koillista johtavasta viheralueesta, jonka toisessa päässä on nykyisen tallialueen ympärille asettuva leikkipuisto. Palstaviljelyalue on alueen sydän, joka jatkaa saaren viljelyperinteitä osana nykyaikaista kaupunkielämää. Pääkadun varren rakentaminen on tiivistä kerrostalorakentamista, ja yhteis- ja liiketiloja sijoittuu kadun varrelle. Kylän lounaisreunassa saaren poikki johtavan puiston laidassa on varaus koululle ja päiväkodille. Laakson eteläpuoleisen kukkulan rakentaminen on matalampaa, koska saaren itärannan julkisivu halutaan säilyttää vihreänä. Kaakkoisrannan jugend-huviloille Stuganiin ja Jannebergiin johtavan raitin varrelle rinteelle asettuu pientaloja kylämäiseksi sommitelmaksi.





Kuva: Vartiosaaren osayleiskaavan luonnos, havainnekuvaote Kukkula-kylästä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

”Kukkula”

Pohjoisin kylä sijoittuu rakentamisalueista korkeimmalle kukkulalle ja itälaidalla onkin Vartiosaaren kohein näköalapaikka, ”Viikinkikallio”. Keskeisen torin ympärillä on korkeita tornimaisia rakennuksia, joiden pohjakerroksissa on palvelu- ja yhteistiloja. Muurimaiset asuinrakennukset rajaavat neljää rinteeseen sijoittuvaa pihojen ympärille rakentuvaa suurtorttelia, joiden väleissä pihakadut polveilevat. Merinäköala avautuu useimmista asunnoista ja meri ja luonto näkyvät talojen välistä, pihoilta ja kujilta. Itäisin asuinkortteli muodostuu korkean harjun laella kulkevan kadun molemmin puolin rinteeseen sijoittuvista kerrostaloista, joiden pihat avautuvat luontoon ja metsään. Korttelin suunnitelma perustuu diplomityöhön, jossa tutkittiin kestävien elämäntapojen mukaista asumista ja puurakentamista (Dwellings promoting sustainable lifestyles in Vartiosaari, Timo Arjanko 2015).



Kuva: Kukulakaupungin sisäpihanäkymä, 2014, H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.



Kuva: Öinen näkymä koillisesta kukkulakaupunkiin, T Arjanko, 2015, Aalto-yliopisto, Ksv.



Kuva: Ilmakuvasovitus, Vartiosaari-projekti 2015, Ksv.



Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

Havainnekuva: Etelärannan huvila Janneberg ja sopeutuvaa täydennysrakentamista, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

6.4 Huvila- ja ranta-alueiden suojelukohteet

Vartiosaaren kulttuurihistoriallisten arvojen (RKY 2009) säilyttämisen turvaamiseksi ja rantavyöhykkeen kehittämisen pohjaksi laadittiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo ky, 2014). Työn tarkoituksena oli laatia kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle huvila- ja ranta-alueelle tarkemmat suunnittelu- ja kehittämisperiaatteet, jotka turvaavat alueen ympäristön, maiseman ja rakennuskannan arvojen säilymisen ja mahdollistavat alueen kehittämisen nykyistä aktiivisempaan ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön.

Suunnittelun työkaluksi tehtiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen aluekehityskartta, jossa on eritelty rannalla sijaitsevia merkittäviä alueita ja määritely sekä kulttuurihistoriallisesti että luontoarvoiltaan tärkeitä kohteita. Arvokkaille alueille on esitetty erityyppisiä vaihtumisvyöhykkeitä, joilla pyritään säilyttämään ranta-alueen arvoja. Kerrostalorakentamisen ja huvila-alueen raja-pinnat ovat erityisen tarkkailun alla. Osaan paikoista on osoitettu rakennettua siirtymävyöhykettä eli portaittain madaltuvaa rakentamista, jolloin saaren rannoilla säilyy edelleen tunnelma pienimittakaavaisesta huvila-rakentamisesta ja vehreästä, metsäisestä huvilapuutarhamiljööstä. Toisiin paikkoihin on esitetty uuden rakentamisen ja vanhan huvilan piha-piiriin väliin jäävää huvilaan liittyvää metsävyöhykettä, jolla on sekä maisemallisia että luontoarvoja vaalivaa merkitystä. Tärkeät kulttuuri- ja maisema- ja luontokohteet on suunnitelmassa pyritty säästämään ja kehittämään niitä osana rantojen viher- ja virkistysalueita.

Huvila- ja ranta-alueen kortteli- ja virkistysalueilla tulee säilyttää alueen maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot. Yhtenä suunnitelmaa ohjavana tekijänä on ollut rantaviivan ja merellisten näkymien säilyminen metsäisinä. Vartiosaaresta suojellaan yhteensä n. 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa kuten rantasaunoja ja talousrakennuksia. Huvilarakennusten lisäksi suojeltaviksi on osoitettu säilytettäviä saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita. Kaikilla suojeltaviksi merkityillä alueilla korostetaan kulttuurihistoriallisten ja puutarhahistoriallisten arvojen säilyttämistä. Huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

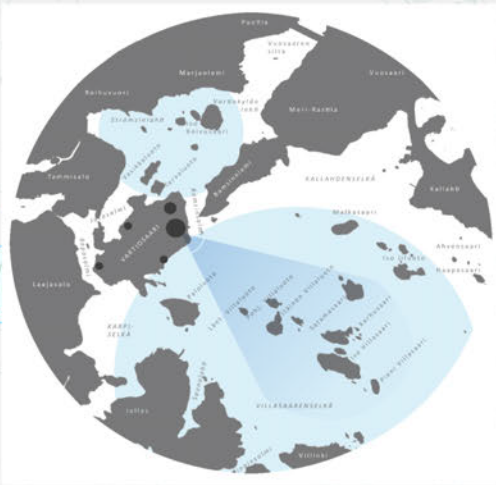
Täydennysrakentamisen mittasuhteet noudattavat vanhaa huvilakantaa. Periaatteena on, että varsinaiselle huvila-alueelle ei osoiteta päärakennukseen verrattavissa olevaa uutta rakentamista vaan pääsääntöisesti uudet rakennusryhmät sijoittuvat vanhojen huviloiden taakse muodostaen oman kokonaisuutensa. Vanhan huvilan ja uuden rakennusryhmän välinen tila jää vehreäksi puistomaiseksi alueeksi: luonnontilaiseksi metsäksi tai istutetuksi puutarhaksi. Rannan puolelle osoitetaan ainoastaan mittakaavaltaan pieniä, peruskorjattavia tai uusia uimahuoneita, venevajoja tai rantasaunoja.

Uudet asuin- ja talousrakennukset vanhan huvilan yhteydessä joko täydentävät ja tukevat olemassa olevaa pihapiiriä tai erottuvat omana huvilalle alisteisena kokonaisuutenaan. Lisärakentamisen paikat osoitetaan kunkin huvilan ja sen ympäristön ominaispiirteiden mukaisesti ja tämän vuoksi voi syntyä tapauskohtaisesti hyvinkin erityyppisiä ratkaisuja. Uudet täydennysrakentamisen paikat muodostavat joko kylänraitteja tai pihapiirejä. Kylänraitit sijoittuvat saaren keskiosan korkeamman rakentamisen ja huvila-alueen väliin siirtymävyöhykkeelle. Vyöhyke toimii mittakaavaltaan ja hengeltään taustana huviloille ja paikoittain myös sosiaalisena rajana julkisen ja yksityisen tilan välissä saaren asukas- ja kävijämäärän kasvaessa Uudet modernit pihapiirit taas muodostavat rakennettuja saarekkeitä pääosin julkiseen huviloiden taustametsään.

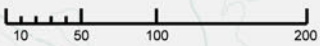
Arvokkaimmat kaupungin omistamat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat huvilat Sunnanvik ja Kaislikko on osoitettu julkisiksi puistoiksi ja palvelualueiksi. Tavoitteena on myös saada Stuganin, Jannebergin ja Tirrebon huvilat ympäristöineen yleisölle avoimiksi puistoiksi ja palvelutiloiksi. Näihin kohteisiin liittyy tavoitteena myös huvilapuutarhojen restaurointi.

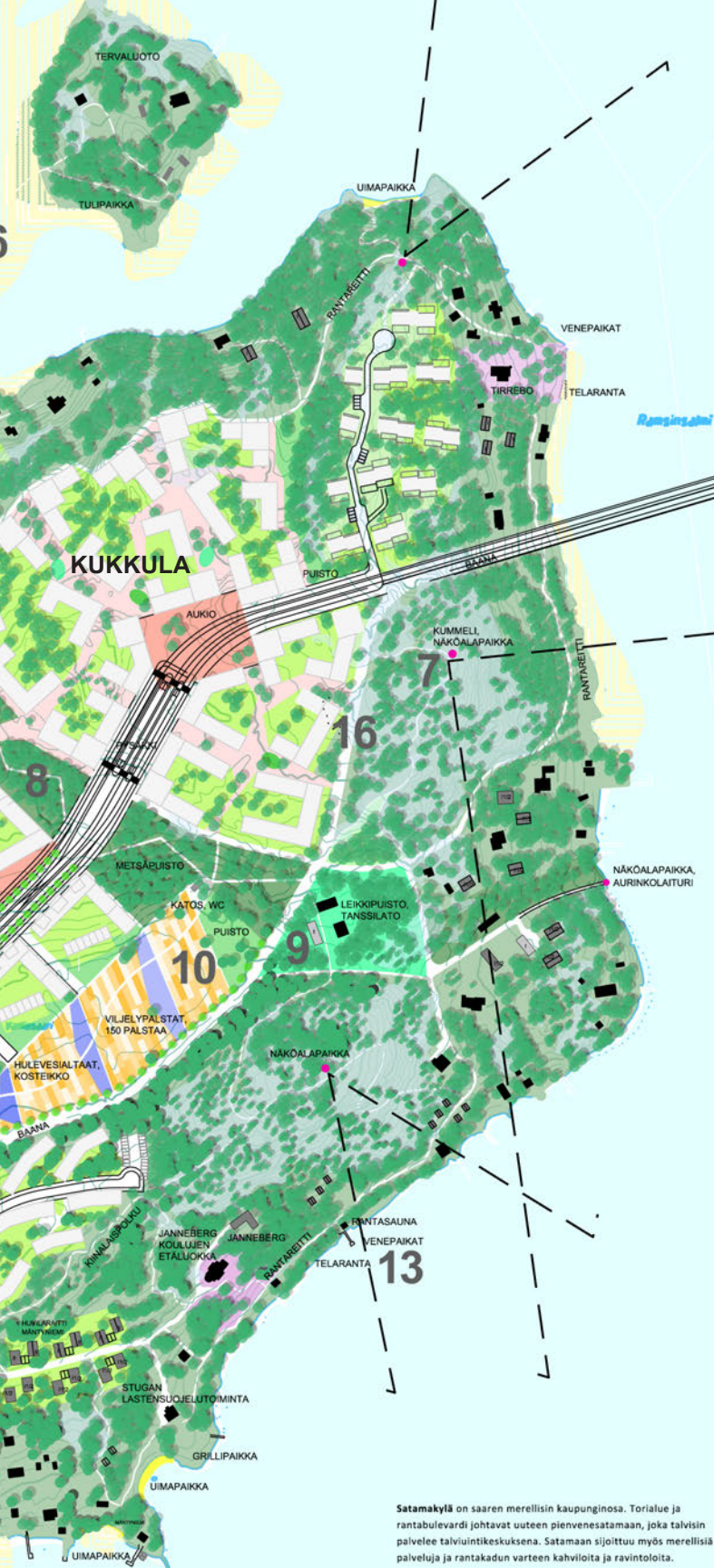
*Havainnekuva: Näkymä Nordanvikin huvilalta, 2014,
Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.*





Vartiosaaren sijainti ja näkymät





Vartiosaaren virkistysalueiden ideasuunnitelma

- 1 Rantareittiä pitkin on mahdollista kokea ranta-alueiden vihreä huvilamijöö, itäisen saariston merelliset maisemat ja Vartiosaaren hienot luontokohteet. Vartiosaaren rannat pyritään avaamaan yleiseen käyttöön. Koko saarta kiertävä rantareitti on myös erityisen tärkeä yhteys itäisen vihersormen eli itäisen kulttuuripuiston reitistössä, koska se on Vartiokylänlahtea kiertävän reitin puuttuva osuus.
- 2 Vartiosaaren **pienvenesatama** on saaren merellinen keskus. Rantabulevardin ja aukion varsilla on kahviloita ja ravintoloita. Pienvenesatamassa on myös vierailulaituri saaren polkkeille venelijoille. Pienvenesatama on ympärivuotisessa käytössä, talvisin se toimii **talviuintikeskuksena**. Satamassa on myös vuorovenelaituri.
- 3 Koko saaren yhteiselle **kaupunginosapuistolle** sijoittuvat saaren suurimmat virkistystoiminnot. Kaupunginosapuistossa on laajoja oilelunurmia, pelikenttä ja lähiliikuntapaikka. Sunnanvikin vanhan kasvihuoneen ympärille kehittyy kaupunkiviljelykeskus, joka tarjoaa opastusta ja yhteistekemistä. Kaupunkiviljelykeskus palvelee myös ruokapiirien toimintaa, siellä sijaitsee esim. laaja yrttiviljelmä. Puistoalueen osana on hulevesipuisto.
- 4 Vartiosaaren **pääkatu** on bulevardimallinen puiden reunustama katu, jota rytmittävät pienet aukiot. Aukioita hyödynnetään myös hulevesien käsittelyssä.
- 5 Vartiokylänlahdella avautuvan **Villa Kaiskion** puutarha hienoine graniittimuureineen kunnostetaan itäisen kulttuuripuiston kohokohdaksi. Rantareitti kiertää Villa Kaiskion niemen. Vanha huvila voi jatkaa esim. ravintola- tai juhlatilakäytössä ja vanhasta lentokonehangaarista voisi tulla kesäteatteri.
- 6 **Pitkosuuyhteys** Tervaluotoon kulkee ruovikkoluhdan halki. Tervaluodon saarella on yleinen tulipaikka ja esim. ympäristötaidetta.
- 7 **Viikinkikallion näköalapaikalta** avautuu huikea maisema itäiseen saaristoon. Kalliolta näkyy myös uusi Ramsinsalmen silta.
- 8 Vartiosaaren pohjoisempi puistoalue yhdistää saaren itä- ja länsirannat puistoilla **metsäpuistolla**, joka toimii tärkeänä yhteytenä saaren lepäkokonalle. Metsäpuistossa kulku on ohjattu puista rakenteita pitkin, jotta kulumiselle arka selänne metsän pohjikasvillisuus säilyy.
- 9 Vanhasta talliympäristöstä ja sen pihiiristä tulee osa Vartiosaaren **leikkipuistoa**. Tallissa voidaan myös järjestää erilaisia kaupunginosan tapahtumia ja juhlia.
- 10 Laaksossa sijaitsee laaja **palstaviljelyalue**, jota rytmittävät hulevesialtaat kostekokkasveineen. Nykyinen palstaviljelyalue laajennetaan 50:stälpälästä noin 150 palstan kokoiseksi. Palstaviljelyalueista on ollut pulaa Heisingissä, Vartiosaaren palstat ovat avoimia kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.
- 11 **Hulevesistä** ja niiden käsittelystä tulee **virkistysaluetta rikastava elementti**, joka näkyy kaupunginosan ilmeessä viherkatoista ja kaupunkimaisista vesiuomista viehättäviin vesialtisiin, joissa hulevesiä kootaan, pidetään ja puhdistetaan.
- 12 Vartiosaaren rinnemaisiin porrastuneiden talojen katot muodostavat uuden, mielenkiintoisen elementin niin virkistys kuin ekologisessa mielessä. Autohallien katoille voidaan sijoittaa erilaisia urhelli-, leikki- ja lähiliikuntapaikkoja. Asuintalojen kattoja voidaan käyttää kattopuutarhoina tai -terasseina. **Viherkatoilla** luodaan esteettisesti mielenkiintoinen kattomaailma ja toisaalta ne toimivat myös hulevesien pidätysmenetelmänä ja biodiversiteettikattona esim. niittylajiston osalta.
- 13 Vartiosaari tarjoaa **merellistä virkistystä**: saareen on tulossa useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvenevalkama ja rantautumispaikkoja kanooteille.
- 14 **Sunnanvikin huvilassa** on aikoinaan ollut hieno puutarha sadan puun omenatarhoineen, kasvihuoneineen ja poikkeuksellisen laajoine kalliokasvikoelmineen. Sunnanvikin puutarha kunnostetaan puistoksi ja huvila voisi toimia Vartiosaaren kaupunginosatolana.
- 15 Ranta-alueilla on useita kaupungin omistamia **saunoja**, jotka kunnostettuina toimivat saaren yhteiskäytössä.
- 16 Saaren läpi kulkee pyöräilyn laatuikäytävä eli baana, joka nopeuttaa monen itäishelsinkiäisen työmatkareitit. Monien siltojen kautta kulkeva **saaristobaana** tarjoaa upeita näkymiä merelle.
- 17 Vartiosaarissa **saaristolikenteen vuorovenelaiturille** pääsee sujuvasti raitiovaunuhytteydellä. Kehittyvä vuoroveneliikenne avaa koko itäistä saaristoa laajempaan virkistyskäyttöön.

Satamakylä on saaren merellisen kaupunginosan. Torialue ja rantabulevardi johtavat uuteen pienvenesatamaan, joka talvisin palvelee talviuintikeskuksena. Satamaan sijoittuu myös merellisiä palveluja ja rantakadun varteen kahviloita ja ravintoloita.

Laaksokylän teemat liittyvät kaupunkiviljelyyn ja hulevesiin: uusi, laaja palstaviljelyalue sijoittuu laaksoalueelle ja erilaiset hulevesiratkaisut kulkevat läpi alueen niin pääkadulla kuin viheralueilla. Korttelipihat ovat vihreitä ja puutarhamaisia. Kaupunkiviljely korttelipihoilla ja viljelypalsta-alueella jatkaa Vartiosaaren puutarhakulttuuriperinnettä.

Kukkukylän teemoina ovat kalliot ja vaihtelevat katutilat. Autopaikoitus on alueella kallioluolassa, mikä vapauttaa laajat katutilat pikakäyttöön, jolloin tilat talojen välissä toimivat kulkuväylinä, mutta myös pienimuotoisina oleskelu- ja leikkipaikkoina. Korkealla sijaitsevan kukkukylän pikakatuun päätelä avautuu komelia näkymiä merelle.

VARTIOSAAREN VIRKISTYSALUEIDEN IDEASUUNNITELMA 1:4000
Luonnos 28.4.2015



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavoitusosasto/ympäristötoimisto

Havainnekuva: Vartiosaaren virkistysalueiden ideasuunnitelma, A-os, Ympäristötoimisto ja Vartiosaari-projekti, 2015, Ksv.



Havainnekuva: Sunnanvikin huvila virkistys- ja palvelukäytössä, 2015, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

6.5 Virkistys

Vartiosaaren virkistysalueilla on erityisen hyvät lähtökohdat saaren kulttuurihistorian, merellisen sijainnin ja maisemien sekä omaleimaisen maisemarakenteen ja sen muovaamien monipuolisten luontokohdeiden vuoksi.

Virkistysaluesuunnittelun lähtöpisteenä ovat olleet saaren hienojen huviloiden ja niiden pihapiirien säilyttäminen ja mahdollinen uudelleenkäyttö virkistystarkoituksiin sekä hienoimpien huvilapuutarhojen kunnostaminen. Kaavoituksen lähtökohtana on ollut avata rantoja julkiseen käyttöön. Saaren ympäri suunniteltu rantareitti avaa merellisiä näkymiä ja sen varrelle sijoittuu mm. uimapaikkoja, saunoja, lähiliikuntamahdollisuuksia ja venelaitureita.

Vartiosaaresta rakentuu uusi, ekologisesti kestävä kaupunginosa. Saaren läpi kulkee pyöräilyn laatu-käytävä eli baana, joka nopeuttaa monen itä helsinkiläisen työmatkareittejä. Kaupunkiviljely korttelipihoilla ja viljelypalsta-alueilla jatkaa saaren puutarhakulttuuriperinnettä. Hulevesistä ja niiden käsittelystä tulee virkistysalueita rikastava elementti, joka näkyy kaupunginosan ilmeessä viherkatoista ja kaupunkimaisista vesiuomista viehättäviin vesialtaisiin, joissa hulevesiä kootaan ja puhdistetaan.

Vartiosaaren uudisrakentamisen volyymi ja sen aiheuttama asukasmäärä johtavat luonteeltaan melko kaupunkimaisiin, laadukkaisiin ja rakennettuihin puistoihin. Rantavyöhykkeet, osa puistoakseleista ja kallioalueista säilyvät luonnonmukaisempina alueina.

Kuva: Hulevesipainanne kasveineen, N Strengell, Ksv.





*Vesi on virkistysalueiden kiehtovin ja puoleensa-
vetävin elementti - Vartiosaaren merellinen sijainti,
pitkä rantaviiva ja upeat näkymät itäiseen saaristoon
tarjoavat virkistysalueille hienot lähtökohdat, 2014, H
Ahvenainen, Ksv.*



Kuva: Kaislikko, A-K Aalto, Ksv.

*Kuva: Rantareitti puuterassilla, H Ahvenainen,
Vartiosaari-projekti, 2014, Ksv.*



Saaren virkistysalueiden rungon muodostavat saaren poikki kulkevat kolme viherakselia. Nämä akselit muodostavat toisaalta ekologisen yhteyden lepakkokannalle ja toisaalta tarjoavat nopean yhteyden rantaan saaren suljettumasta sisäosasta. Viherakselit vaihtelevat luonteeltaan: saaren eteläisin viherakseli on melko kaupunkimaista ja rakennettua kaupunkitilaa torialueineen ja venesatamineen, keskimäiselle viherakselille sijoittuu suuri kaupunginosa puisto ja pohjoisin viherakseli on moderni metsäpuisto tarjoten lepakkokannalle turvallisen yhteyden saaren poikki. Vartiosaaren rantoja kiertää vehreä, luonnonmetsien kehä, myös saaren itäpuolen korkeat kallionlaet lakimetsiköineen jäävät entiselleen.

Vartiosaaren ei esitetä uusia, suuria urheilutoimintoja, koska Laajasalon liikuntapuisto monipuolisine liikuntakenttineen sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä.

Vartiosaaren tulee kaksi pienvenesatamaa sekä useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvene- ja kanoottivalkama sekä telarantoja. Saaren länsiosaan, Satamakylään, sijoituu suurempi satama-alue, yli satapaikkainen pienvenesatama, jossa on myös vierailulaituri. Vanhasta Draknäsin huvilasta on mahdollista kunnostaa veneilyn tukikohta kahvilapalveluineen ja sosiaalitoiloinneen. Perinteisesti venesatamat ovat talvisin autioita, mutta Vartiosaaren venesatama-alueelle on ajateltu vuorottaiskäyttöä talviuintikeskuksena, jolloin samat palvelut toimisivat vuoden ympäri.

6.6 Luonnonympäristö

Rakentaminen tulee vaikuttamaan Vartiosaaren luonnonympäristöön paljon, mutta Vartiosaaren tärkeimmät luontokohteet ja tunnuspiirteet säilyvät rakentamisesta huolimatta. Hienoimmat kalliot on osoitettu kaavassa viheralueiksi ja kulttuurihistoriallista rantavyöhykettä kehitetään asuin- ja virkistysalueena siten, että luonnonympäristöä voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.

6.7 Ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys

Ekologisella kestävyydellä tarkoitetaan toimimista luonnon kantokyvyn rajoissa, luonnonvarojen kestävästä käytöstä ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys tarkoittaa oikeudenmukaisuutta, erilaisuuden hyväksymistä, tasa-arvon toteutumista, turvallisuutta, avoimuutta ja yhteistyötä. Se liittyy myös elinympäristön laatuun ja viihtyvyyteen, terveyteen, hyvinvointiin ja elämänlaatuun, osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksiin, syrjäytymisen ehkäisyyn, yhteisöön kuulumiseen. Kulttuurinen kestävyys puolestaan käsittää kulttuurisen monimuotoisuuden ja kulttuuri-identiteetin vaalimisen, kulttuuriperinnön ja arvokkaiden maisemakohdeiden säilymistä.



Kuva: Esimerkki hulevesilammesta, N Strengell, Ksv.

Vartiosaaren osayleiskaavan tärkeä tavoite on mahdollistaa ilmastonkestävän kaupunginosan rakentaminen. Ilmastonkestävä / "climate proof" Vartiosaari on ilmastotavoitteisiin pyrkivän Helsingin tapa tehdä uusi kaupunginosa.

Alueesta pyritään tekemään kestävästä liikkumista edistävä ja mahdollisimman riippumaton autoilusta. Joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta voi jatkua Vartiosaaren. Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaaren suunniteltua pyöräilyn laatuikäyttöä. Laadukas kevyen liikenteen suunnittelu ja järjestäminen edistää kestävästä liikkumisesta. Lähimatkaa edistetään saareissa ja saareen. Tarkemmassa kaavoituksessa pyritään integroimaan strategista ja laajaa tukea puurakentamiselle, joka on tehokas keino rakentamisen aikaisten päästöjen hillitsemiseksi. Myös muita ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakentamistapojen, rakenteiden ja materiaalien käyttöä edistetään.

Viheralueiden huolellisella suunnittelulla, monipuolisella kasvillisuudella, viherkatoilla ym. kompensoidaan rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä ja luonnonvaraisen kasvillisuuden vähenevistä.

Alue rakennetaan mahdollisimman tiiviiksi saaren keskiosaan, ja ranta-alueet säilyvät virkistykseen. Saaren kulttuuriperintö ja tärkeimmät maisemakohdeet huomioidaan. Rakennukset suunnitellaan edullisiin ilmansuuntiin. Yhteistilojen suunnittelulla (asukastilat, saunat, yhteiset viljelypalstat) ja yhteisöllisyyden mahdollistamisella edistetään sosiaalista kestävyttä.



Energianäkökulma on yhtenä merkittävänä osana mukaan Vartiosaaren suunnittelussa. Aurinkoenergian käyttöä mahdollistetaan sähköntuotannossa, sekä kehitetään aurinkolämmön kausivarastointiratkaisuja. Helen Oy:n ja VTT:n tekeillä olevan energiaselvityksen ja SunZeb-tutkimushankkeen tuloksia hyödynnetään Vartiosaaren energiajärjestelmän suunnittelussa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumistoimet huomioidaan suunnittelussa. Ne liittyvät pääasiassa rakentamisen korkoon suhteessa vesistöihin, hulevesien hallintaan ja mikroilmaston huomioimiseen. Vartiosaaren hulevesien hallintasuunnitelma valmistuu syksyllä 2015.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) valmistelee monialaisille tiimeille suunnittelukilpailua, jonka avulla haetaan yleispäteviä ja mallinnettavia ratkaisuja kestävän, energiatehokkaan ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen ajankohtaisiin kysymyksiin. Vartiosaari toimii kilpailussa alustana uusien näkökulmien esille nostamisessa. Kilpailun tuloksia voidaan hyödyntää Vartiosaaren tarkemman kaavoitustyön pohjana.

Kuvat: Aukkaiden pyykikiuivatusta ja kierrätyspiste, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv. Alla olevan kuvan lähteenä käytetty valokuvaa, joka löytyy osoitteesta: <http://static1.businessinsider.com/image/51ccace069bedd93270001c-1200/fueled-office-tour-bi-dng-8980.jpg>





Kuva: Alustavat liikenneyhteydet ennen Saaristoratikan jatketta kohti itää, 2015, L-os, Ksv.

6.8 Liikenne

6.8.1 Joukkoliikenne

Vartiosaaren suunnittelu perustuu Laajasalon raitiotieyhteyden toteuttamiseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta täydensi Vartiosaaren suunnitteluperiaatteita 26.11.2013 siten, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Tavoitteena suunnittelussa on, että Vartiosaaren alueella liikennöisi raitiovaunu, kun ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle.

Raitiotietä on suunniteltu Kruunuvuorenrannasta Koirasaarentietä pitkin Laajasalon Yliskylään, jossa linjalle on kaksi vaihtoehtoa: Yliskylän kautta tai Reposalmentietä pitkin. Myös kantakaupungin päässä on edelleen useita vaihtoehtoja. Käynnissä olevassa Laajasalon raitiotien yleissuunnitelmassa tehdään ehdotus jatkosuunnitteluun valittavista reiteistä.

Helsingin uuden yleiskaavan luonnoksessa 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 runkoyhteyteen (ns. Jokeri 2). Yhteys voidaan toteuttaa myös bussina.

Vartiosaaren raitiotien palvelutaso on Vartiosaaren kokoiselle alueelle hyvä. Alustavien tarkastelujen perusteella raitiovaunun vuoroväliksi voi muodostua ruuhka-aikaan jopa 5-10 min. Matka-aika raitiovaunulla Vartiosaaresta keskustaan on arviolta n. 30 min. Matka-aikaan vaikuttavat mm. eri reittivaihtoehdot sekä Laajasalossa että kantakaupungissa.

Kantakaupunkiin suuntautuvan yhteyden lisäksi myös Laajasalosta Kalasataman kautta Pasilaan suuntautuva linja on mahdollinen. Molempien linjojen toteutuessa Vartiosaaren joukkoliikenneyhteydet ovat erittäin monipuoliset.

Vartiosaaren katujen suunnittelussa raitiotie priorisoidaan korkealle. Reposalmen sillalla raitiovaunulla on joko omat kaistat tai sille järjestetään etuusliikennevaloilla. Myös Vartiosaaren kokoojakadulla raitiotielle varataan omat kaistat.

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 maankäyttösuunnitelmassa esitettyyn rakentamiseen "kolmesta kylästä". Pysäkit mitoitetaan 60 metriä pitkiksi, jolloin ne palvelevat kahden vaunuyksikön pituisia raitiovaunuja. Vartiosaaren päätepysäkki suunnitellaan ensisijaisesti liikennöitäväksi vaunuille, joissa on ohjaamot molemmissa päässä (vrt. Raide-Jokeri), jolloin muulta maankäytöltä tilaa vievää kääntösilmuksia ei tarvitse toteuttaa vaikeisiin maasto-olosuhteisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista päättäessään vaihtoehtona selvittämään liityntäliikenne Herttoniemen, Rastilan ja Vuosaaren metroasemien kautta raitiovaunuilla tai busseilla.

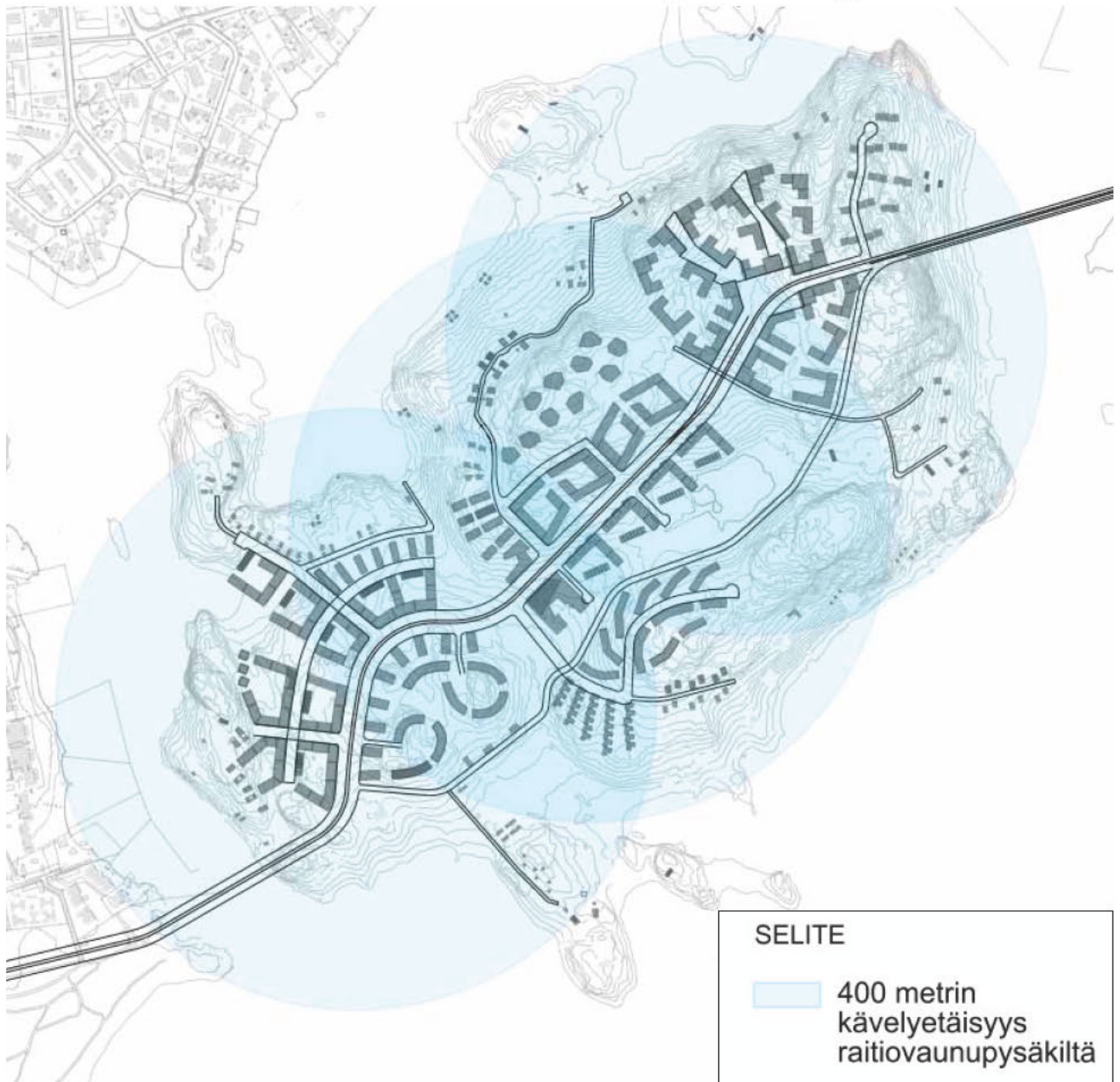
Vartiosaaren tulevien asukkaiden liikkuminen ei suuntaudu ainoastaan keskustaan. Myös Herttoniemeen ja siitä itään suuntautuville tulisi tarjota kilpailukykyinen joukkoliikenteen vaihtoehto. Tilanteessa, jossa Vartiosaareen ei ole bussia Herttoniemestä, esimerkiksi metrolla itään haluavat joutuvat tekemään kaksi vaihtoa: ensin Laajasalossa bussiin ja sitten Herttoniemessä metroom.

Kokonaismatka-aika bussilla Vartiosaaresta Herttoniemeen olisi arviolta 15–20 min. Bussin liikennöintiin Vartiosaaresta varaudutaan sekä pysäkkien että kääntöpaikan osalta, jotta mahdollistetaan vaihdon Herttoniemen yhteys.

Laajasalon raitiotien suunnittelussa on joka tapauksessa tärkeää suunnitella Yliskylän keskukseen houkuttelevat vaihtoyhteydet Laajasalon busseihin.

Uuden yleiskaavan luonnoksen mukainen joukko-liikenneyhteys Vartiosaaresta Vuosaareen (ns. Saaristoratikka) voidaan toteuttaa myös bussiyhteytenä ennen raitiotien toteutumista. Tällöin saattaisi olla mahdollinen esimerkiksi bussilinja Herttoniemestä Vartiosaaren ja Ramsinniemen kautta Vuosaareen. Yhteyden toteuttaminen edellyttää joka tapauksessa Ramsinsalmen sillan rakentamista ja Ramsinniemen katuyhteyden parantamista.

Kuva: 400 metrin etäisyydet raitiovaunupysäkeiltä, 2015, L-os, Ksv.



6.8.2 Pyöräily ja jalankulku

Saaren sisäiset välimatkat ovat lyhyitä, joten jalankulku ja pyöräily tulevat olemaan kilpailukykyisiä liikkumismuotoja. Myös Laajasalon keskuksen palvelut ovat alle kahden kilometrin päässä Vartiosaa-
resta, mikä mahdollistaa päivittäispalveluiden käyttämisen kävellen tai polkupyörällä. Vartiosaarta kiertää rantareitti, jonka pääasiallinen tavoite on toimia virkistysreitteinä.

Vartiosaari on osa tulevaa pyöräilyn laatukäytävien eli baanojen verkostoa. Baanojen verkkosuunnitelmassa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Baanaverkon toteutuessa Vartiosaa-
resta on nopea yhteys polkupyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin.

Vartiosaaren suunnittelussa varaudutaan, että baana voidaan toteuttaa omalle väylälleen erilliseksi autoliikenteestä. Tähän vaiheeseen liittyy vahvasti Ramsinsalmen sillan ja Ramsinniemen baanayhteyden toteuttaminen. Ensi vaiheessa baanayhteys voidaan toteuttaa pyöräkaistoina Vartiosaaren kokoo-
jakadulla.

Tavara- ja sähköavusteisten polkupyörien käytön mahdollinen yleistymisen tulisi huomioida tarkemmassa suunnittelussa.

Jalankulkijat ovat Vartiosaaressa erityisasemassa. Katuympäristöistä tehdään viihtyviä. Kävelyetäisyydellä sijaitsevat meri, virkistysmahdollisuudet ja tärkeimmät palvelut. Yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille tehdään mahdollisimman houkutteleviksi. Esteettömyys huomioidaan katujen suunnittelussa, jotta yhteydet ovat kaikkien saavutettavissa.

6.8.3 Autoliikenne

Autoliikenne on välttämätön osa jokaista asuin-
aluetta, joten myös autoliikenteelle varataan riittävät olosuhteet. Autoliikenteen yhteydet palvelevat asukkaiden ja vieraiden lisäksi mm. välttämätöntä huolto- ja pelastusliikennettä. Tavoitteena on autoriippumaton alue, jossa autoilu on mahdollista, mutta ei välttämätöntä ja suunnitteluratkaisuilla kannustetaan kestävien kulkutapojen käyttöön.

Vartiosaaren katuverkko perustuu alueen keske-
lä kulkevaan kokoojakatuun sekä sitä täydentäviin tonttikatuihin. Kokoojakadun liikennemäärät ovat suurimmillaan alueen lounaisosassa (arviolta 6000-8000 ajon/vrk) ja pienimmillään alueen koillisosassa. Ramsinsalmen sillalla autoliikenne on kielletty lukuun ottamatta pelastusajoa. Saaren läpiajon estäminen rakenteellisilla ratkaisuilla on tärkeää jatko-
suunnittelussa.

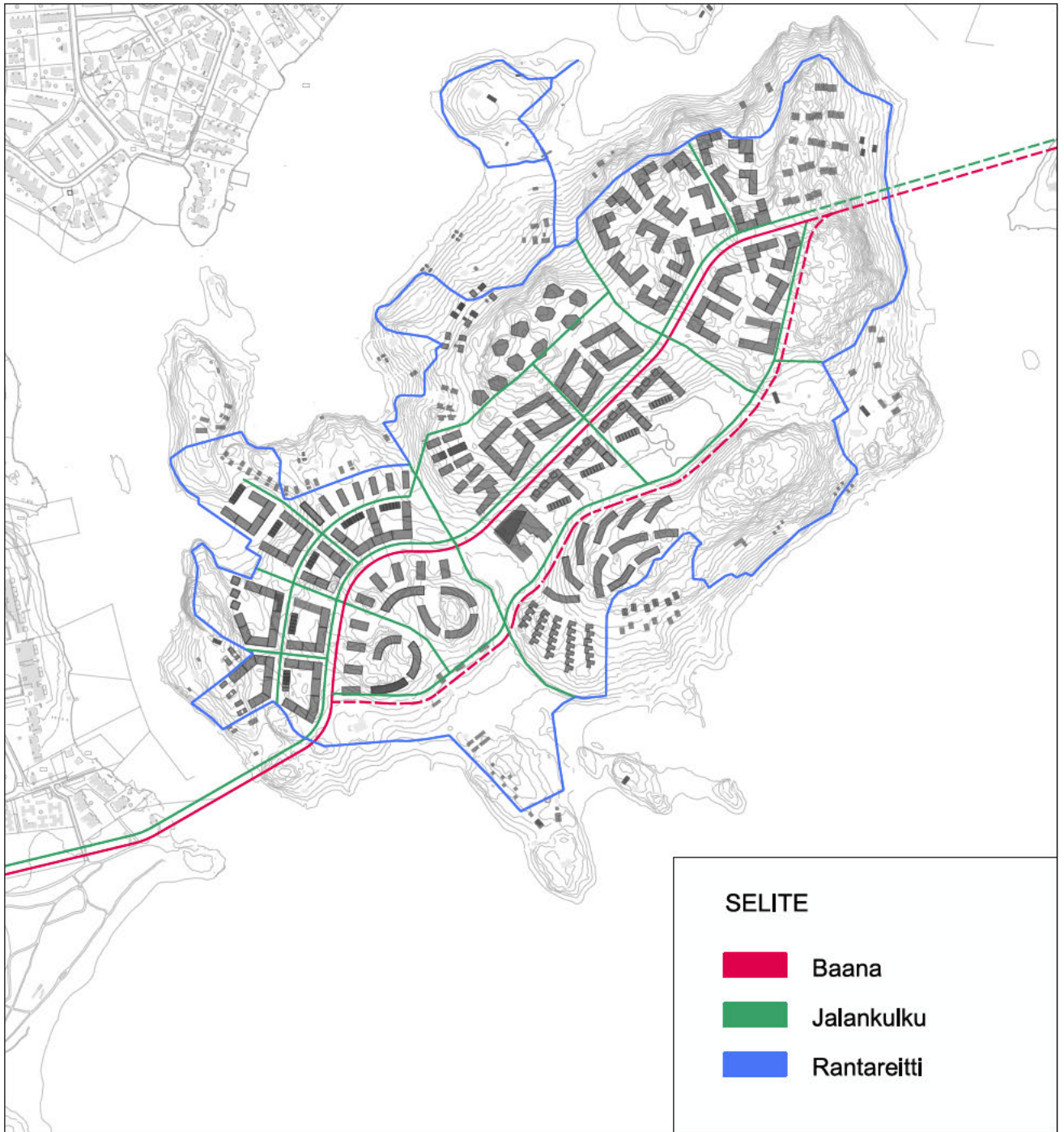
6.8.4 Pysäköinti

Vartiosaaren pysäköinnin suunnittelua ohjaa kaupunkinhallituksen hyväksymä Helsingin pysäköintipolitiikka. Vartiosaaren pysäköinnin tulee mm. tukea kestävästä liikkumisesta sekä asumiskustannusten kohtuullistamista.

Vartiosaaressa suunnitellaan autoriippumatonta asuin-
aluetta. Tavoitteeseen liittyy erityisesti hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja hyvät jalankulku- ja pyöräilymahdollisuudet. Myös pysäköinnin ja siihen liittyvien palvelujen, kuten alueellisten yhteiskäyttö-
autojen, tulee tukea tavoitetta.

Pysäköintipaikkojen mitoituksen taustalla on kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymä autopaikkojen laskentamääräohje. Alle 600 metrin päässä raideliikenteen pysäkeistä asuinkerrostalojen mitoitusohje on 1 ap/120 k-m². 300 000 k-m² tarkoittaisi tällöin noin 2500 autopaikkaa. Keskittämällä pysäköintiä laitoksiin (vähintään 100 nimeämätöntä pysäköintipaikkaa) voidaan vähentää pysäköintipaikkamäärää 10 %. Edellyttämällä yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkoja voidaan ohjeen mukaan tarvittavaa paikkamäärää vähentää 3 %. Pysäköintinormit määritellään asemakaavassa, jolloin tarkistetaan voimassaolevien laskentaohjeiden tarkoituksenmukaisuus Vartiosaaren tavoitteiden kannalta.

Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti selvitystä, onko mahdollista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdollisimman lähelle siltaa. 2500 autopaikan sijoittaminen pienelle alueelle tarkoittaisi mittavien pysäköintiluolien tai -laitosten rakentamista. Saaren Laajasalon puoleisessa päässä ei ole merkittäviä kallioresursseja, joita voisi hyödyntää kallioluolan rakentamisessa. Yksi mittava pysäköintiluola saaren etuosassa edellyttäisi rakentamista 4-5 kerrokseen ja osin merenpinnan alapuolelle sekä mahdollises-



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Vartiolahti, 2015, L-os, Ksv.

ti kolmea ulosajoyhteyttä. Pysäköintiluolan rakentamiskustannukset kasvaisivat ratkaisussa tarpeetoman suuriksi. Kävelymatkat saaren muista osista muodostuisivat myös kohtuuttoman pitkiksi. Lisäksi suuret pysäköintilaitokset sitoisivat toteutusajan kohtaansa usean asuntorakentamishankkeen, jolloin hankkeiden käynnistyminen vaikeutuu.

Suunnitteluperiaatteena on, että kerrostalovaltaisilla alueilla pysäköinti on keskitettyä; maanalaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksissa tai pihakansien alla. Muilla alueilla pysäköinti on maantasossa. Pysäköinnin keskittäminen sopivassa mittakaavassa on järkevää. Pysäköintilaitoksissa autopaikkojen nimekoimattomuus mahdollistaa niiden tehokkaan käytön, jolloin tyhjiä autopaikkoja on mahdollisimman vähän.

Pysäköinnin hintaan vaikuttaa erityisesti se, missä pysäköintipaikat sijaitsevat. Lähtökohtaisesti kalteinta on pysäköinti kallioluolassa ja edullisinta pysäköinti maantasossa tai maanpäällisessä pysäköintilaitoksessa. Suuremmissa pysäköintilaitoskokonaisuuksissa päästään pääsääntöisesti autopaikkaa kohden alhaisempiin kustannuksiin. Pysäköintiratkaisujen tulisi osaltaan tukea myös rakentamiskustannusten kohtuullistamista huomioiden kuitenkin asuinalueen viihtyvyyteen liittyvät arvot.

Vartiosaaren uuden asuinalueen kolme kylää mahdollistavat erilaisia ja eri hintaisia pysäköintiratkaisuja. "Sataman" ja "Laakson" kylissä pysäköintipaikat on suunniteltu pääosin keskitetysti laitoksiin, pihakansien alle tai rinteeseen porrastuvina pysäköintikansina. Kylien reuna-alueilla, joissa rakentaminen maldtuu, on myös tonttikohtaista maantasopysäköintiä. "Kukkulan" kohdalla olevat hyvät kallioresursit mahdollistavat kylän alle keskitetyn 2-kerroksisen kalliopysäköintiluolan. Pysäköinnin tarkempaa suunnittelua jatketaan asemakaavavaiheessa.

Keskitettyjen pysäköintiratkaisujen osalta olisi hyvä tutkia vaiheittain rakentamisen mahdollisuuksia. Esimerkiksi pysäköintilaitosten laajentamismahdollisuudet tarvittaessa tulisi selvittää. Vaiheittain toteutumisen suurimpana haasteena on kuitenkin uusien paikkojen rakentaminen, jos niiden toteutusvastuu on tulevilla taloyhtiöillä.

Vartiosaari rakentuu todennäköisesti 2020-luvulla, joten liikkumistottumusten muutosta tulee seurata ja kyetä ennakoivaan suunnitteluun. Pysäköintiin liittyvät voimakkaasti liikkumisen ohjaus, yhteiskäyttöautojen tulevaisuus sekä muut liikkumisen ja pysäköinnin innovaatiot. Näiden asioiden huomioiminen suunnittelussa on tärkeää. Mm. rakennettujen robottiparkkien kokemuksia voidaan hyödyntää jatkossa. Myös autopaikkainormin pienentämistä osaluokohtaisesti ja autottomia kortteleita tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoihin kiinnitetään myös erityistä huomiota, mukaan lukien tavara- ja sähköavusteiset polkupyörät.

6.8.5 Vesiliikenne ja sillat

Vartiosaaren on suunniteltu siltoja Laajasalosta Reposalmen yli ja Vuosaaresta Ramsinsalmen yli. Reposalmen sillalla kulkevat jalankulkijat, pyöräilijät, joukkoliikenne ja autot. Reposalmen sillan alikulkukorkeus on noin 5 m, jolloin moottoriveneet ja vesibussit mahtuvat sen ali. Purjeveneet ja muut korkeammat veneet kulkevat jatkossa Ramsinsalmen kautta.

Ramsinsalmen siltaa suunnitellaan jalankulkijoille, pyöräilijöille sekä joukkoliikenteelle. Sillalla varaudutaan uuden yleiskaavan mukaiseen Saaristoratikkaan. Ramsinsalmen molemmat rannat ovat maastoltaan sellaisia, että silta tulee luonnostaan sijaitsemaan hyvin korkealla. Sillan alikulkukorkeudeksi tulee yli 20 m, jolloin suurin osa purjeveneistä pääsee sillan ali.

Siltayhteyksien lisäksi on tarkasteltu, olisiko vesiliikenteeseen perustuva liikennejärjestelmä tarkoituksenmukainen (Strafica, 2013). Tarkastelussa todetaan, että jos Vartiosaari muutetaan asuinkäyttöön, on silta käytännössä ainoa järkevä tapa hoitaa liikenneyhteydet. Lossityyppisen järjestelmän ongelmia olisivat mm. kustannukset, liikennöinnin kapasiteetti ja henkilöautojen pysäköinnin järjestäminen.

Vartiosaaren säännöllisen vesireittiliikenteen kehittäminen liittyy tiivisti koko Helsingin ja pääkaupunkiseudun saariston virkistysmahdollisuuksien parantamiseen. Vartiosaari on luonteva pysähdyspaikka reittiliikenteelle myös jatkossa.

6.9 Palvelut ja toimitilat

Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren asukasluku kasvaa oleellisesti uudis- ja täydennysrakentamisen myötä. Alueen suunnitelmat mahdollistavat rakentamista lähes 30 000 uudelle asukkaalle. Lisäys on merkittävä ja tukee palvelu- ja elinkeinotoiminnan kehittymistä koko saarinaapurustossa. Vartiosaari näyttyy houkuttelevana erityisesti virkistysnäkökulmasta, kun mahdolliset uudet liikumis yhteydet Laajasalosta Vartiosaaren ja edelleen Vuosaaren parantavat alueen saavutettavuutta ja sitovat sen osaksi saaristokaupunginosien nauhaa.

Vartiosaaren palveluita on tarkasteltu yhdessä Laajasalon kanssa, jossa lähin liike- ja palvelukeskusta on Yliskylässä. Erikoispalvelut löytyvät Herttoniemestä, Itäkeskuksesta ja kantakaupungista. Kun tulevaisuuden mahdollinen yhteys Ramsinniemen kautta Vuosaaren toteutuu, on myös Vuosaaren monipuolinen keskusta liikkeineen, kulttuuripalveluineen, urheilu- ja virkistyspalveluineen sujuvasti saavutettavissa. Tulevaisuudessa Laajasalon palvelut muuttuvat, kun uusi liikekeskus korvaa nykyisen ja Laajasalon terveysasema siirtyy Kalasataman terveysasemalle. Suunnitelmien mukaan Laajasalon kirjasto ja nuorisotilat rakennetaan uuden liikekeskuksen yhteyteen ja vanha kirjastorakennus puretaan.

Vartiosaari tukeutuu osin Laajasalon palveluihin, mutta peruspalvelut löytyvät omalta saarelta. Lisäksi Vartiosaaren varataan tilaa yksityiselle liike- ja palvelutoiminnalle. Vartiosaaren toimitilat sijoituvat kolmeen kylään, saaren keskellä kulkevan kadunvarren kivijalkatoimitiloihin sekä rantavyöhykkeen huvila-alueille.

Tilavaraukset

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnokseen on tehty tilavaraukset peruspalveluille sekä yksityisten toimijoiden toimitilarakentamiselle. Toimitiloja alueelle on arvioitu toteutuvan yhteensä noin 30 000 k-m². Osayleiskaava mahdollistaa myös tätä suuremman määrän.

Koulu- ja päiväkotipalveluille on varattu tilaa yhteensä noin 15 000 k-m² julkisten ja yksityisten toimijoiden käyttöön. Muulle yksityiselle liike- ja palvelutoiminnalle on arvioitu rakennettavaksi noin 15 000 k-m² alueen kivijalkatiloihin. Edellisten lisäksi alueen ranta- ja huvilavyöhykkeelle on mahdollistettu tilaa elinkeino- ja palvelutoiminnalle nykyisten huviloiden sekä alueen täydennysrakentamisen yhteyteen. Jokaisella alueella on mahdollista edistää myös kotona tai yhteisössä tehtävää paikallista työtä. Palvelutarjontaa lisäävät myös virkistysmahdollisuudet Vartiosaaren rannoilla.

Kuva: Kotona ja yhteisöissä tehtävä työ on mahdollisuus, joka elävöittää ja lisää yhteisöllisyyttä Vartiosaaren kylissä, perspektiivikuva 2014, T Arjanko, Aalto-yliopisto, Ksv.



Julkiset palvelut

Vartiosaaren on varattu tilaa koululle, kahdelle julkiselle päiväkodille sekä yksityisen palvelutarjoajan päivähoitotoiminnalle. Koululle ja yhdelle päiväkodille on varattu tilat alueen keskimmäisestä kylästä, "Laaksosta". Toisen päiväkodin ja yksityisten toimijoiden tilavaraukset ovat alueen kivijalkatiloissa, muualla asuinkortteleissa tai huvila-alueella.

Vartiosaaren peruskoulu on mitoitettu 580–800 oppilaalle sekä saaren 1-2 päiväkotia 300–400 lapselle. Koulun kooksi on arvioitu 8 000 - 10 000 k-m² ja yhden päiväkotiyksikön kooksi noin 1 500 k-m². Kivijalkapäiväkotien ulkoilutoiminnoille on varattava tilaa tontilta, läheisestä puistosta tai päiväkotien pihoilta. Vartiosaaren on varattu myös tilaa leikkipuistolle. Koulun tarvitsemat isommat liikuntapaikat ja kentät sijaitsevat Laajasalon liikuntapuistossa.

Koulu- ja päiväkotitilojen yhteydessä on mahdollista järjestää muiden hallintokuntien palvelutoimintaa, esimerkiksi nuorisotoimen, työväenopiston tai kaupunginmuseon pedagogista toimintaa. Vartiosaaren asuinrakentamisen yhteyteen on mahdollista rakentaa sosiaali- ja terveyspalveluiden erityisasumiskohteita, esimerkiksi vanhuksille, mielenterveys- ja päihdepalveluasiakkaille ja vammaisille.

Elinkeinot ja kauppa Vartiosaassa

Vartiosaari on asumisen ja virkistyksen saari, jonka työpaikkarakentaminen on pienimittakaavaista ja työ pääosin pienten yksityisten toimijoiden työtä. Alueen asukasluku mahdollistaa lähinnä paikallista liiketoimintaa, mutta merellisyys voi houkutella alueelle myös paikkaan sopivia erikoisliikkeitä ja palveluita, erityisesti vapaa-aikaan, virkistykseen, lähimatkailuun ja kulttuuriin liittyvä työpaikkoja. Tilaa elinkeinotoiminnalle on varattu rakennusten kivijalkoihin saaren kylissä, mutta myös alueen rantavyöhykkeelle.

Saaren kolmen kylän työpaikkaprofiilit erottuvat toisistaan. "Sataman" alueella työpaikat painottuvat merelliseen virkistykseen ja alueen kaupallisiin palveluihin, "Laakso" on julkisten palvelujen ohella yksityisten kivijalkaliiketilöiden aluetta ja itäisin kylä, "Kukkula", on kivijalkojen yksityisten liikkeiden ja palveluiden alue.

Vartiosaaren asukaspohja mahdollistaa 1-2 päivittäistavarakauppaa ja erikoisliikkeitä. Kaupalle arvioitu tila Vartiosaassa on noin 5 000 k-m². Kysyntää riittää esimerkiksi pienelle liiketoiminnalle ja palveluille; erikoisliikkeille, kahviloille, ravintoloille ja alueella tehtävälle toimistotyölle.

"Sataman" ja "Kukkulan" alueille on mahdollista toteuttaa paikallisia ominaispiirteitä hyödyntäviä vetovoimaisia vierailukohteita. Tällaisia kohteita voivat olla esimerkiksi pieni saaristouimala, sauna- ja kylpylärakennus tai majoitusliikkeet. Arvioitu tilantarve vetovoimaisten kohteiden toiminnalle Vartiosaassa on noin 2 000 - 7 000 k-m².

Huvila- ja ranta-alueen palvelut ja työpaikat

Huvila- ja ranta-alueen toiminnot kohottavat alueen matkailuprofiilia. Rantojen yhteydestä löytyvät merellisen elinkeinotoiminnan sekä virkistykseen liittyvien julkisten ja yksityisten palveluiden mahdolliset paikat.

Osayleiskaava mahdollistaa palvelutoiminnan rantavyöhykkeen huviloissa. Huvilavyöhykkeeltä löytyy mahdollisuuksia niin yksityisille kuin kolmannen sektorin toimijoille sekä julkisille palveluille. Kaksi saaren arvokasta, kaupungin omistamaa huvilaa, Sunnanvik ja Kaislikko, on osoitettu palvelukäyttöön. Muissa huviloissa on mahdollistettu sekä asuminen että palvelutoiminta. Tällä hetkellä moni huviloista on vuokrattu kaupungin hallintokunnille tai yhteisöille, joiden toiminta voi niissä jatkua tulevaisuudessa. Vanhojen huviloiden kerrosala on nyt noin 10 000 k-m² ja lisärakennusmahdollisuuksia alueelle on osoitettu noin 5 000 k-m².

Vartiosaaren ympäri kulkeva rantareitti, saaren puistot, mahdollisesti huviloiden palvelut sekä saaren satamat ja ranta-alueet saunoineen, uimapaikkoineen, laitureineen sekä veneilijöiden ja melojien pysähdyspaikat ovat kaupungin ja yksityisten toimijoiden tarjoamia mahdollisia virkistyspalveluita. Alueen kahteen satamaan on varattu yhteensä noin 170 venepaikkaa asukkaiden sekä muiden kaupunkilaisten ja vierailijoiden käyttöön, mikä mahdollistaa merellisen liiketoiminnan veneilyn yhteydessä. Alueen vetovoimaiset kohteet löytyvät todennäköisesti myös rantavyöhykkeen tuntumasta.

6.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon palvelut, jotka liitetään noin kilometrin päässä sijaitseviin Laajasalon teknisen huollon runkoverkostoihin. Liittäminen saattaa edellyttää runkoverkoston ja -laitosten tehostamista Laajasalossa. Kaava-alueen alustava yhdyskuntateknisten verkostojen yleissuunnitelma laaditaan osayleiskaavan ehdotusvaiheessa ja sen suunnittelualueita laajennetaan Laajasaloon asemakaavavaiheessa.

Konsulttityönä ovat parhaillaan selvitettävänä hulevesien hallintamahdollisuudet niin, että parannettaisiin ympäristön vesitasapainon säilymistä, hulevesien hyödyntämistä ja vesistä saatavaa elämyksellisyyttä.

Yhteistyössä Helen Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa laaditaan Vartiosaaren energiaselvitys aluetason mahdollisuuksista ja energivirroista painottuen lämmitys-, jäähdytys- ja sähkökäyttöön, uusiutuvan energia hyödyntämispotentiaaliin ja vaihtoehtoisten energiantuotantotapojen kasvihuonekaasupäästöihin.

6.11 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen

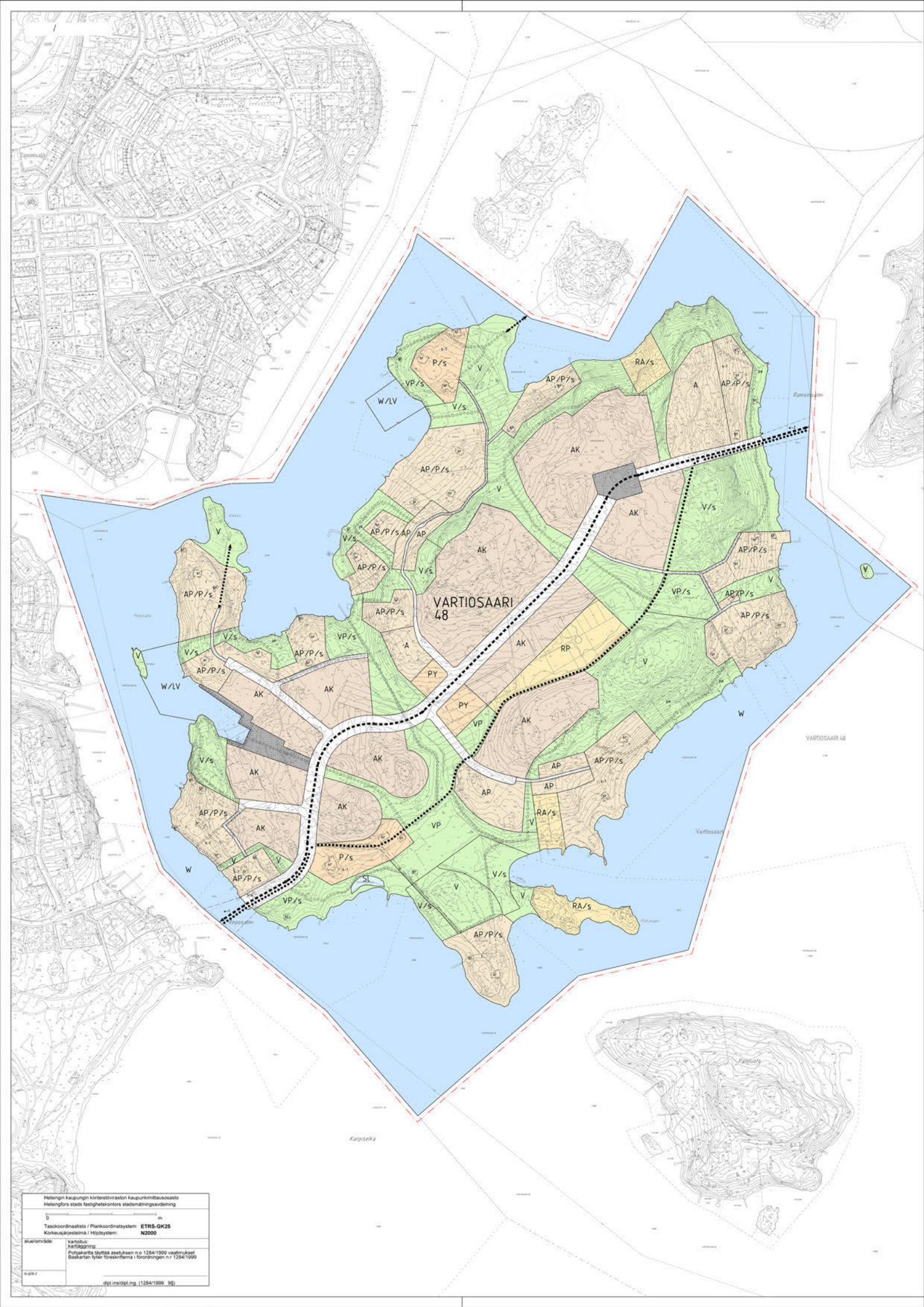
Hyvästä maaperästä johtuen lähes kaikki uusi rakentaminen voidaan perustaa suoraan pohjamaan tai kallion varaan. Saaren keskiosan pehmeiköllä vähäinen esirakentaminen voidaan toteuttaa toimijakohtaisesti. Läntisen venesatama-alueen ja sitä sivuavan torin ja asuinkortteleiden esirakentaminen toteutettaneen alueellisesti. Topografian jyrkkäpiirteisyys asettaa paikoin haasteita maankäytön jatko-suunnittelulle.

6.12 Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston asettamat melun ja ilmanlaadun ohjearvot sekä raideliikenteen aiheuttamat tärinän ja runkoäänen suositusarvot voidaan ottaa huomioon asemakaavoitusvaiheessa.

6.14 Nimistö

Vartiosaassa suoritettiin kesällä 2014 nimestys eli nimien keruu. Nimiä kerättiin haastatteleamalla saaren asukkaita ja muita käyttäjiä. Nimestyksen tuloksena saatiin 334 nimeä, jotka jakautuivat 202 eri kohteelle. Nimestyksen tulos on tallennettu myös Kotuksen (Kotimaisten kielten keskus) nimiarkistoon. Kerättyjä nimiä voidaan hyödyntää Vartiosaaren nimestösuunnittelussa.



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0	m
Tasokoordinaattisto / Plankoordinatssystem: ETRS-GK25	
Kokousjärjestelmä / Höjdsystem: NZ2000	
aluekoodi:	kaartinumero:
	kaartinumero:
Pohjakaartta täyttää asetuksen n:o 1284/1990 vaatimukset. Balkarten fylles förskrifterna i förordningen nr 1284/1990	
0.0017	dpi inskdtpl.ing (1284/1999 56)

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. (Rky 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus)

A

Asuntoalue.
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja sekä liiketiloja.

AK

Kerrostalovaltainen asuntoalue.
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja. Pysäköinti tulee ratkaista keskitetysti: maanalaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksissa tai pihakansien alla.

AP

Asuinpientaloalue.
Alueelle saa rakentaa pientaloja, rivi- ja pienkerrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön.

AP/P/s

Asuinpientalojen ja/tai palveluiden ja hallinnon alue.
Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

PY

Julkisten palveluiden ja hallinnon alue.

P/s

Palvelujen ja hallinnon alue.
Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

V

Virkistysalue.

V/s

Virkistysalue, jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää.

VP

Puisto.

VP/s

Puisto, jonka luonto-, maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa puiston toimintoihin liittyviä rakennuksia/rakenteita siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

RA/s

Lomarakennusten alue.
Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

RP

Palstaviljelyalue.

SL

Luonnonsuojelualue.

W

Vesialue.

W/LV

Venesatama-alue.

w-1

Vesialue, jolle saa rakentaa sillan joukko- ja ajoneuvo- sekä kevytliikenteelle.

w-2

Vesialue, jolle saa rakentaa sillan joukko-, huolto- ja kevytliikenteelle.

8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelin osan tai alueen raja.

Katualue.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Suojeltava rakennus.

Suojeltava rakennus, jonka saa siirtää.

Alueella olevat puutarhasommitelmat tulee säilyttää/palauttaa.

Alueen osa, jolle saa rakentaa talousrakennuksia.

Huolto- tai rakennuspaikkaliikenteelle varattu alueen osa.

Alueen osa, jolle saa rakentaa virkistystoimintoihin liittyviä rakennuksia / rakennelmia. Alueen rakentaminen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Katuaukio, tori.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Raitioliikenteen yhteystarve.

Kevyen liikenteen yhteystarve.

Pyöräilyn pääreitti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja maastonmuodot huomioida.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositava energiatehokkaita ja ympäristöstävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää.

Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista paivelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusten arvioinnin perusteella.

Korttel- ja yleisillä alueilla syntyvien hulevesien virtauksen hidastamista ja niiden hyödyntämistä tulee edistää.

Lähelle rantaviivaa rakennettaessa tulee ottaa huomioon merenpinnan korkeus.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden levähdys-, lisääntymis- ja talvehtimispaikkoja, joita ei saa hävittää. Puustoa on hoidettava lajien elinolosuhteiden huomioon ottaen.

Rantavyöhykkeellä huvi- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös.



HELSINKI
HELSINGFORS

VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA

48. kaupunginosa Vartiosaari
1:4000

DELGENERALPLAN FÖR VÄRDÖ

48 stadsdelen Vårdö
1:4000

LUONNOS

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANNERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK
STPLAV
NÄHTÄVÄNÄ
TILL FÄSCENDE
MULUTETTU
ÄNDRAD

PIIRUSTUS
RITVING
PÄIVÄYS 28.4.2015
DATUM
LAATNUT VARTIOSAARI-PROJEKTI
UPPGJORD AV
PIIRTÄNYT MARJA LEINO / KIMMO KIVISALO
RITAD AV

HYVÄKSYTTY
GODKÄND
TULLUT VOIMAAN
TRÄTT I KRAFT

ASEMAMAAPÄÄLLIKKÖ CLAVI VELTHEIM
DETALJPLANEICHE

7 OSAYLEISKAVALUONNOS

7.1 Asuntoalueet (AK, A, AP, AP/P/s, RA/s)

Suunnittelualue on periaatteiltaan jaettu kahteen osaan. Rantavyöhykkeellä rakentaminen tulee sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Keskiosan tiivis ja kerrostalovaltainen alue rakennetaan omaleimaiseksi saaristokaupunginosaksi.

Uudisrakentamisella on kolme asuntoaluemerkintää: kerrostalovaltainen asunto-alue (AK), asunto-alue (A), pientaloalue (AP). Asuinkortteleiden merkintöihin (AK, A, AP) sisältyvät myös palvelut, liike-tilat ja korttelipuistot. Kerrostalovaltaisella (AK) alueella pysäköinti on keskitettyä.

Pääosa huvila-alueesta on osoitettu sekä pientaloasumiseen ja/tai palveluille (AP/P/s) siten, että rakentaminen soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Muutama yksityisomistuksessa oleva loma-asunto on osoitettu loma-asumiselle (RA/s) siten, että rakentaminen soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

7.2 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. (PY)

Suunnittelualueelle on varattu kaksi korttelia koulua ja päiväkotia varten. Mikäli tilatarpeita on enemmän, kerrostalojen kivijalat ja myös huvilat mahdollistavat palvelutoiminnot.

7.3 Palvelujen ja hallinnon alueet (P/s)

Arvokkaimmat kaupungin omistamat huvilat, Sunnanvik ja Kaislikko, jotka sijaitsevat puistoalueen yhteydessä, on osoitettu palvelukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

7.4 Virkistysalueet (V, VP, V/s, VP/s, RP)

Virkistysalueeksi (V) on merkitty alueet, joilla ei ole merkittäviä suojelullisia arvoja. Virkistysalueet, joiden luonto-, maisema-, ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää (V/s), sisältävät kyseisiä arvoja ja ne tulee tutkia ja rajata tarkemmin asemakaavovaiheessa.

Puistoiksi (VP) on merkitty rakennettavat puistoalueet, jotka sisältävät myös erilaisia virkistykseen liittyviä toimintoja. VP/s -merkityissä puistoissa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisten sekä geologisten arvojen lisäksi myös puutarharvot. Saaren keskeinen laakso on merkitty palstaviljelyalueeksi (RP), jota laajennetaan nykyisestään.

Ulkoilureiteiksi on merkitty rantoja kiertävä reitti ja tärkeimmät saaren poikki johtavat viherreitit. Merkityt ulkoilureitit ovat ohjeellisia, tarkempi sijainti määritellään asemakaavovaiheessa.

7.5 Suojelualue (SL)

Suunnittelualueella on yksi luonnonsuojelualue, rantaruttojuuren kasvupaikka.

7.6 Venesatama-alueet (W/LV)

Alueelle on varattu kaksi venesatamaa. Reposalmen pohjoispuolella olevaan lahteen osoitetun pienvenesataman venepaikat palvelevat pääasiassa Vartiosaaren asukkaita. Satamassa on myös vuorovenelaituri. Toinen pienempi satamavaraus on Kaislikon län-sirannalla ja se on varattu lähinnä Vartiosaaren asukkaiden purjeveneille.

7.7 Vesialueet (W, w-1, w-2)

Vesialueeksi on merkitty Vartiosaarta ympäröivät vesialueet. Merkintä w-1 osoittaa sillan likimääräisen paikan Reposalmessa. Silta on suunniteltu kevyelle, ajoneuvo- ja joukkoliikenteelle. Merkintä w-2 osoittaa Ramsinsalmen sillan likimääräisen paikan. Silta on suunniteltu joukko-, huolto- ja kevyelle liikenteelle.

7.8 Katu- ja liikennealueet

Katualueeksi on osoitettu pää- ja kokoojakadut sekä tärkeimmät tonttikadut. Pääkadulle on osoitettu raitioliikenteen yhteystarve Laajasalosta Ramsinniemen. Tonttikadut sisältyvät yleensä korttelialueiden merkintään. Huvila- ja ranta-alueille on merkitty ohjeellisia katuyhteyksiä, joiden tarkempi linjaus suunnitellaan asemakaavovaiheessa.

7.9 Suojelukohteet ja säilytettävät rakennukset (sr, srs, s-1)

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Rky 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).

Suurin osa saaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaista huviloista ja osa talousrakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä. Tarkemmat suojelumerkinnot tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yksi suojeltu talousrakennus (srs) on siirrettävä pääkadun alta pois. Uusi sijainti määritellään asemakaavassa. Merkinnällä (s-1) on osoitettu saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia, jotka tulee säilyttää tai palauttaa.

Yleismääräyksenä rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

7.9 Yleisiä määräyksiä

Maasto on paikoin jyrkkäpiirteistä ja maaperä kallioista. Näiden ominaisuuksien säilyttämiseksi on seuraava määräys: Tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja maastonmuodot huomioida.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä ja rakenteita. Tällä määräyksellä halutaan edistää niin materiaalien, menetelmien kuin rakennustavankin suhteen energiatehokkuutta ja ympäristöä vähän kuormittavien ratkaisujen käyttöä.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää. Tällä määräyksellä halutaan edistää mm. aurinkoenergian käyttöä.

Myöhemmin ilmenevien maankäyttötoimintojen ja palvelujen sekä rakentamistoimien toteuttamisen mahdollistamiseksi kaavassa on seuraava määräys: 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.

Vartiosaari on kallioista aluetta, joten hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista. Kortteli- ja yleisiltä alueilta syntyvien hulevesien virtausta tulee hidastaa ja niiden hyödyntämistä tulee edistää.

Lähelle rantaviivaa rakennettaessa tulee ottaa huomioon merenpinnan korkeus. Vartiosaassa on muutamia hyvin alavia kohtia, joilla nyt sijaitsee rakennuksia. Uusia rakennuspaikkoja ei näihin voi osoittaa.

Vartiosaari on luokiteltu 1. luokan lepakkoalueeksi. Tämän luontoarvon säilymiseksi määrätään, että alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvehtimispaikkoja, joita ei saa hävittää. Puustoa on hoidettava lajien elinotot huomioon ottaen.

Rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Vartiosaaren suunnittelussa halutaan edistää tehokkaan ja toimivan julkisen liikenteen käyttöä. Asukkaille halutaan tarjota raitiovaunuyhteys jo uudisrakentamisen alkuvaiheessa.



Kuvat: Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen pienoismalli, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

8 TOTEUTTAMISEN VAIKUTUSTEN

ARVIOINTI

8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kun Vartiosaari yhdistetään mantereeseen silloilla, syntyy paikallinen joukko- ja kevyen liikenteen yhteys Helsingin keskustaan ja tulevaisuudessa myös Vuosaareen. Suora raitiotieyhteys Laajasalon ja Kruunuvuoren kautta keskustaan tuo Vartiosaaren n. 8 km päähän keskustasta. Yhteyden myötä Vartiosaaren kaupunkirakenteellinen asema Itä-Helsingissä muuttuu keskeisemmäksi. Vartiosaaren rakentaminen tukee Itä-Helsingin kehityssuuntaa ja muodostuu osaksi merellisten kaupunginosien "nauhaa" (Kalasatama- Kruunuvuori - Laajasalo - Vartiosaari - Vuosaari).

Vartiosaari liittyy tiiviisti Laajasalon kaupunkirakenteeseen, ja itäisen Helsingin kaupunkirakenne jatkuu Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy paikallisesti, ja on tämän myötä ekologisesti ja taloudellisesti kestävämpää.

Siltayhteyksien myötä Vartiosaari muuttuu eristyneestä saaresta uudeksi asuin- ja virkistysalueeksi, joka on kaikkien tavoitettavissa. Siltayhteydet Vartiosaareen merellisessä ympäristössä suunnitellaan siten, että myös jalankulkijat ja pyöräilijät voivat niitä käyttää. Kevyen liikenteen yhteys jatkuu Kruunusilta pitkin Vartiosaaren läpi Ramsinniemen kautta aina Vuosaareen ja siitä eteenpäin.

Rakentaminen vähentää virkistysaluetta Vartiosaaressa, mutta jäljellä olevat virkistysalueet etenkin rannoilla saadaan laajemman yleisön käyttöön. Saaresta tulee selkeä osa Itä-Helsingin laajempaa viher- ja virkistysverkkoa. Kun rannat avautuvat kaikkien lähialueen asukkaiden käyttöön, kytkeytyvät lähialueen kaupunginosat uusista suunnista rantaan ja merellisiin virkistysalueisiin. Vartiosaaren rakentaminen lisää huomattavasti Vartiosaaren huviloiden ja rantojen käyttöä, ja luo taloudelliset edellytykset huviloiden ja puutarhojen kunnostamiselle ja kehittämiselle. Tämä ja ranta-alueen harkittu ja kestävä täydennysrakentaminen kytkee ranta-alueen myös toiminnallisesti muuhun saareen. Siltayhteydet mahdollistavat rantojen helpon saavutettavuuden ja keventävät osaltaan kantakaupungin läheisyydessä sijaitsevien virkistysaarien käyttöpainetta.

8.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakentaminen muuttaa huvilasaaren luonteen ja ympäristön täysin toisenlaiseksi. Merkittävin muutos on lähes luonnontilaisen saaren muuttuminen rakennetuksi noin 7000 asukkaan kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Suurin muutos tapahtuu saaren keskiosassa, joka muuttuu virkistysmetsästä täysin rakennetuksi.

Korkea rakentaminen saaren keskiosassa näkyy Vartiokylänlahden ja itäisen saariston suurmaisemassa ja silhuetissa. Tammisalonsa ja Laajasalon puoleinen rantamaisema muuttuu rakennetummaksi, itäsaariston puoleinen rantamaisema säilyy vihreämpänä. Itse saareissa luonnonympäristö, kulttuurimaisema ja kaupunkikuva muuttuvat kokonaan toisenlaiseksi.

Rannan huvilavyöhykettä täydennysrakennetaan ympäristön arvoja säilyttäen ja mittakaavaa, arkkitehtuuria ja materiaaleja kunnioittaen. Rantavyöhyke ja rannan maisemakuva säilyvät itäsaariston suuntaan pääosin nykyisen kaltaisena, mutta huviloiden ja puutarhojen kunnostaminen vähentää rannan metsittymistä ja umpeen kasvamista. Pohjoisen, lounaan ja koillisen suuntiin rantavyöhyke muuttuu rakennetummaksi. Korkea uudisrakentaminen näkyy Vartiokylänlahden ja Itäsaariston suurmaisemassa ja silhuetissa.

Sillat muuttavat maisemaa. Reposalmen silta muuttaa Reposalmen ja Laajasalon puoleisen rannan luonnetta rakennetuksi ympäristöksi, jonka uusi elementti on ajoneuvo- joukko- ja kevytliikennettä välittävä silta. Ramsinniemen joukko- ja kevyen liikenteen silta uutena elementtinä muuttaa myös Ramsisalmen ja Ramsinniemen kärjen luonnetta rakennetuksi.

Alueesta on laadittu pienoismalli, 3D-malli ja perspektiivikuvia. Naiden avulla voidaan arvioida lähimaisemassa ja suurmaisemassa tapahtuvia muutoksia.

8.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Museovirasto luokittelun mukaan koko Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta (RKY 2009). Sen mukaan Vartiosaa- ren huvila-alue koostuu rantoja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Tämä luokittelu korostaa, että-koko saari on valtakunnallisesti arvokas.

Tällä hetkellä saaren höyrylaivakulttuurista on jäljellä erityisesti kesähuvilat ja huvilapuutarhat laitureineen; saaren keskiosien vanhat maatalousalueet ovat pääosin metsittyneet, maatalouskulttuuria edustavat mm. viljelypalstat ja lampaiden laiduntaminen saarella kesäisin.

Osayleiskaavan tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ja kehittyminen Vartiosaa- ren kesähuvila-asutuksen kannalta tärkeillä ranta-alueilla; sen sijaan osayleiskaava merkitsee suuria muutoksia saaren keskiosassa, joka osayleiskaavassa on osoitettu uudisrakentamiseen. Saaren keski- osan rakentamisen kautta osayleiskaavan toteutuminen muuttaa huvilasaaren kokonaisuuteen, luon- teen ja ympäristön huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupunginosaksi. Se ei ole enää virkistysalue, vaan nykyaikainen asuinalue puustoineen ja lähipalveluineen. Muistumana historiallisesta maatalous- toiminnasta laaksossa säilyy kuitenkin pienimuotoista viljelypalstatoimintaa.

Tärkeät kulttuuri- ja maisema- ja luontokohteet sää- tetään ja suojellaan, ja niitä kehitetään osana ran- tojen asuin-, viher- ja virkistysalueita. Rannan hu- vilavyöhykkeen täydennysrakentaminen mahdol- listaa ympäristön arvojen säilyttämisen. Ranta-alue- en täydennysrakentamisen mittasuhteet, materiaa- lit ja arkkitehtuuri noudattavat vanhaa huvilakantaa ja sen ominaispiirteitä. Huvila- ja ranta-alueen kort- teli- ja virkistysalueilla säilytetään alueen maisemal- liset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot. Ranta- viivan ja merelliset näkymät säilyvät metsäisinä, pai- koin on rantaviivan osalta tavoitteena myös avata näkymiä merelle, erityisesti historiallisten arvohu- viloiden yhteydessä. Suojeltaviksi on merkitty yhteen- sä n. 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai raken- nelmaa sekä huvilapuutarhoja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden eri- tyypiset vaihettumisvyöhykkeet tukevat ranta-alue- en arvoja. Rakennettu portaittain madaltuva siirty- mävyöhyke edesauttaa ranta-alueen tunnelman säi- lymistä pienimittakaavaisena ja vehreänä huvilamil- jöönä. Uuden rakentamisen ja vanhojen huviloiden pihapiirien väliin jäävät metsävyöhykkeet vaalivat maisemallisia ja luontoarvoja sekä näkymiä Vartio- saaren suuntaan itäisestä saaristosta ja mereltä.

Käytön intensiteetin lisääntyminen luo taloudellisia edellytyksiä merkittävimpien julkisessa ja yksityises- sä omistuksessa olevien huviloiden ja niiden puutar- hojen kunnostamiselle, ja parantaa siten niiden säi- lymisedellytyksiä ja palauttaa alkuperäistä miljööä. Alueen ympäristön, maiseman ja rakennuskannan arvojen säilyminen turvataan ja alueen kehittämi- nen nykyistä aktiivisempaan ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön mahdollistetaan. Käytön lisääntyessä huvilapuutarhojen ja rantojen kulutus lisääntyy.

Vartiosaaren rakentaminen asuin- ja virkistysalueek- si edistää sekä saaren kulttuuriympäristöjen säily- mistä asuttuna että niiden käyttöä palveluntarjoaji- na. Vartiosaa- ren kulttuuriympäristöselvityksen esiin nostamat Helsingin huvilakulttuurin kannalta mer- kittävät osa-alueet ja ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria säilyvät. Koska ne sijaitsevat raken- netussa saaristokaupunginosassa osana uutta asuin- ja virkistysaluetta, niiden käyttöintensiteetti kasvaa ja sen myötä niiden kehittäminen, korjaus ja ylläpi- to mahdollistuvat nykytilaan verrattuna aivan toisel- la tavalla. Vartiosaa- ren kulttuurihistoriallisen huvila- ja puutarhakokonaisuuksien säilyminen edellyttää taloudellisen yhtälön toimivuutta. Osayleiskaavan toteutumisen myötä rakennettu kulttuuriympäristö säilyy ja kehittyy tärkeillä ranta-alueilla.



Kuvat: Esimerkkejä metsäluontoa säästävästä kulunohjauksesta 2014, N Strengell, Ksv.

8.4 Vaikutukset luontoon

8.4.1 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vartiosaaren rakentuessa luonnontilaiset ja monimuotoiset kasvuympäristöt supistuvat. Luontotietojärjestelmän luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä metsäkohteita sekä lintu-, kasvilisuus- ja kääpäkohteita supistuu tai häviää. Monimuotoiset luontoalueet vähenevät merkittävästi ja osa häviää. Toisaalta luonnontilainen kasvillisuus korvaantuu uudella puutarha- ja puistokasvillisuudella, jolloin syntyy myös uusia, erilaisia biotoopeja. Vanhojen huvilapuutarhojen kunnostaminen voi elvyttää vanhaa puutarhalajistoa. Saaren käyttökapasiteetin lisääntyminen luo taloudellisia edellytyksiä huvilaympäristöjen hoidolle ja entistämiseksi, jota kulttuuriympäristön kulttuurivaikutteisen kasvillisuuden säilyttäminen edellyttää.

8.4.2 Vaikutukset kasvillisuuteen

Uudisrakentamisen volyymin aiheuttama asukasmäärä ja sen myötä tehostuva virkistyskäyttö tulee rasittamaan luonnontilaista maastoa. Näitä vaikutuksia voidaan ehkäistä reittiverkoston huolellisella suunnittelulla, toimivalla kulunohjauksella ja erilaisin pitkospuurakentein mm. herkillä kallioalueilla ja kosteikkopaikoissa.

Rakentamisen jälkeen Vartiosaareen jää yli 20 hehtaaria kaupunkimetsäaluetta. Metsät ja muut luontoalueet muuttuvat hoidetuiksi ja puistomaisiksi kaupunkimetsiksi. Vanhat ja uudet virkistysreitit aiheuttavat metsäalueiden pirstaloitumista, toisaalta tehokas kulunohjaus säästää metsänpohjaa kulumiselta.

Huvila-alueen puutarhoissa on paljon vanhaa kulttuurikasvillisuutta, joka on taantunut hoidon puutteessa. Huviloiden uudelleenkäyttö ja arvokkaimpien puutarhojen kunnostaminen julkiseen käyttöön voivat elvyttää saaren vanhaa kulttuurikasvillisuutta.



Arvokkaat kasvillisuuskohteet

Luontotietojärjestelmässä Vartiosaassa on 5 kpl arvokkaita kasvillisuuskohteita ja yksi suojeltu kasvikohta, Suomen ainoa rantaruttojuuren kasvusto. Lisäksi löytyy yksi kääpäkohde ja yksi metsäkohde.

Rantaruttojuuren kasvusto, rauhoitettu luontokohta (Vartiosaaren lounaisranta)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta kasvustoon. Kasvustoa voidaan suojella kulunohjauksella, opastuksella ja tarvittaessa myös aitaamalla.

Pohjois-Vartiosaaren lehdot (II lk.)

- Rakentamisella ei ole suoranaista vaikutusta lehtoalueeseen. Lehtoalueen halki esitetään uusi, nykyistä polustoa mukaileva virkistysreitti, joka johtaa Villa Kaislikkoon ja joka toimii myös tonttiliittymänä sekä huoltoajoreittinä Villa Kaislikkoon. Alueen hulevesitasapaino pyritään säilyttämään entisellään hulevesisuunnittelun keinoin.

Rahkoniemen tervalepikko (II lk.)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta tervaleppäluhtaan. Tervalepikon hulevesitasapaino pyritään säilyttämään entisellään hulevesisuunnittelun keinoin. Alueen poikki kulkevan nykyisen polun tilalle tulee pitkospuurakenteet, jotka säästävät tervalepikkoa ja sen hienoa kotkansiiplikasvustoa kulumiselta. Tervalepikon pohjoispuolelle tulee puistoalue. Mikäli puiston käyttö ja toiminnot uhkaavat tervalepikkoa, niin puiston reuna voidaan rajata aidalla kulumisen estämiseksi.

Vartiosaaren ja Tervaluodon välinen luhta (II lk.)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta luhtaan. Kaavassa on esitetty kevyen liikenteen yhteystarve luhta-alueen poikki, tämä virkistysyhteys tullaan toteuttamaan pitkospuurakenteilla. Alueen vesitasapaino säilyy entisellään.

Vartiosaaren kalliosoistuma (II lk.)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta kasvustoon. Soistuma on osoitettu kaavassa viheralueeksi. Alueen vesitasapaino säilyy entisellään.

Vartiosaaren luoteinen lehtoalue (II lk.)

- Vartiosaaren luoteinen lehtoalue jää osin rakentamisalueen alle. Luoteisen lehtoalueen osat, jotka on osoitettu kaavassa puistoksi, säilyvät osittain, mutta niiden halki tulee uusi, nykyistä polustoa mukaileva virkistysreitti, joka johtaa rantaan.

Arvokkaat metsäalueet (Metso)

- Vartiosaaren Metso-kartoituksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä.

- Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää metsäaluetta on n. 2/3 osaa saaren metsistä. Näistä metsistä noin 2/3 jää rakentamisalueen alle ja noin kolmannes säilyy entisellään.

Arvokkaat kääpäkohteet - Vartiosaaren itä- ja keskiosan metsät (II lk.)

- Kääpäkohde muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta. Näistä pienempi läntinen alue jää rakentamisalueen alle. Suurempi itäinen alue jää osittain rakentamisalueen alle, noin kolmannes tästä säilyy nykyisellään.

Kuvat: Vartiosaaren siirtolohkare, 2014, H Ahvenainen, Ksv.



8.4.3 Vaikutukset eläimistöön

Linnusto

Suuri asukasmäärä, uudisrakentamisen volyyymi ja tehostuva virkistyskäyttö muuttavat linnuston elinolosuhteita saarella. Käytön lisääntyessä metsäluonnon kulutus lisääntyy ja linnusto jonkin verran häiriintyy. Rakentamisen vuoksi tehtävät metsien hakuut sekä kaislikkoisen lahden täyttö saaren länsiosassa heikentävät linnuston elinoloja paikallisesti. Rakentamisen aikaiset meluhaitat voivat häiritä linnustoa erityisesti pesintäaikana. On syytä arvioida rakennusvaiheessa, onko rakennustöiden melulla vaikutusta linnustoon.

Arvokkaat lintukohteet

Vartiosaaren länsiosa (III Ik.)

- Länsiosan lintukohteesta pääosa jää rakentamisalueiden alle rakentamisen seurauksena. Rannoille sijoittuvat lintukohteen alueet säilyvät pääosin nykyisellään, mutta linnusto voi häiriintyä lisääntyvästä virkistyskäytöstä.

Vartiosaaren pohjoismetsä (III Ik.)

- Pohjoismetsän lintukohteesta noin 2/3 jää rakentamisalueen alle. Säästyvä lintukohteen alue sijoittuu siten, että se säilyy melko entisellään jyrkistä maastonmuodoista johtuen.

Laajasalon uimaranta (III Ik.)

- Tämä lintukohde sivuaa Vartiosaarta ja osuu suunnittelualueelle lähinnä Reposalmessa. Rakentaminen vaikuttaa lintukohteeseen lähinnä Reposalmen sillan osalta, rakentamisen suoranaiset vaikutukset ovat pienet.

Muu eläimistö

Lepakot

Vartiosaari (I Ik.)

Vartiosaaresta löytyi lepakkoselvityksessä 8 lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä 2 talvehtimispaikkaa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimispaikat säilyvät rakentamisesta huolimatta.

Jotkin lepakkolajit viihtyvät rakennetulla alueella (pohjanlepakko), mutta joidenkin metsissä ruokailevien lepakkolajien (viiksi- ja isoviikisiippa) ruokailualueet pienenevät rakentamisesta johtuen. Vesisiipojen olosuhteet säilyvät lähes nykyisenkaltaisina. Sillat ja kaislikkoalueiden poisto tarjoavat uusia saalistuspaikkoja vesisiipoille.

Rakentamisen vaikutuksia lepakoihin voidaan lieventää erilaisten toimenpiteiden avulla, mm. metsäalueita ei valaista touko-syyskuun välisenä aikana, valopylväät sijoitetaan harvaan ja valot suunnataan alaspäin. Rakentamisen ajoittamisella on myös vaikutusta lepakkojen elinolosuhteisiin.

Muut eläimet

Vartiosaaren eläimistö on tavallista kaupungistunutta lajistoa, jonka elintila vähenee rakentamisen seurauksena, mutta jotka lajeina ovat sopeutuneet kaupunkimaiseen ympäristöön.

8.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Korttelialueiden pääasiassa erinomainen maa- ja kallioperä antaa hyvät edellytykset maarakentamiselle. Vartiosaaren paikoin jyrkkäpiirteiseen maastoon ja kallioiseen maaperään kohdistuu rakentamisen myötä suuria muutoksia. Muutosten aiheuttamien haittojen vähentämiseksi ja saaren maaston ominaispiirteiden ja kallioiden säilyttämiseksi osayleiskaavassa on määrätty, että rakennustavan tulee tontti- ja katualueilla olla sellainen, jolla louhinnan ja täyttöjen määrää voidaan minimoida ja maastonmuodot huomioida. Tämä edellyttää huolellista toteutuksen ja rakentamismenetelmien suunnittelua.

Kaavassa osoitetut vesi- ja ranta-alueen täytöt venesatama-alueella on tarkoitus tehdä louhinnasta syntyneellä maa-aineksella, ja ne on sijoitettu rakentamisteknisesti edulliselle kohdalle. Vartiosaassa pyritään hallittuun massatasapainoon, jolloin saaresta louhittavat maamassat käsitellään saaresta ja käytetään mm. täyttöihin ja perustuksiin, millä on huomattavia myönteisiä ympäristövaikutuksia.

Geologiset tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet

Vartiosaassa on luontotietojärjestelmän mukaan 8 geologisesti tai geomorfologisesti arvokasta kohdetta.

Arvokas kallioalue, Vartiosaari (1 Ik.)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta kallioalueeseen, koska kallioalue sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella.

Hiidenkirnu, Vartiosaari (2 Ik.)

- Hiidenkirnun alue on kaavassa virkistysaluetta; rakentaminen ei vaikuta kohteeseen

Kallioperän murroslinja, Vartiokylänlahti-Mustavuori (3 Ik.)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta kallioperän murroslinjaan.

Muinairantakivikko, Vartiosaari (2 Ik.)

- Puolet muinairantakivikosta sijoittuu viheralueelle ja tulee säilymään nykyisen kaltaisena, hiekan alle puolet jää rakentamisen alle.

Siirtolohkare, Vartiosaari (1 Ik.)

- Rakentamisella ei ole vaikutusta siirtolohkareeseen, lohkarer sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella.

Vanha liuskelouhos, Vartiosaari (3 lk.)

- Puolet vanhasta liuskelouhoksesta sijoittuu viheralueelle ja tulee säilymään nykyisen kaltaise-
na, noin puolet kohteesta jää rakentamisalueiden
alle.

Kalkkipitoinen kallio, Vartiosaaren keskiosa (3 lk.)

- Kalkkipitoisen kallion esiintymä jää pääosin ra-
kentamisalueen alle.

Kalkkipitoinen kallio, Vartiosaaren itäosa (2 lk.)

- Kalkkipitoisen kallion esiintymä on kaavassa vi-
heraluetta, rakentaminen ei vaikuta kohteeseen.

8.6 Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hulevesistä riippuviin saaren vesitasapainon ja me-
rialueen veden laadun ylläpitämistä pyritään edistä-
mään jatkosuunnittelussa toteuttamalla avoin hule-
vesijärjestelmä.

Rakentaminen on pääasiallisesti sijoitettu saareen
etäälle ja korkealle rantaviivasta, jolloin suojaudu-
taan korkean merenpinnan haittavaikutuksista. Lä-
helläkin rantaviivaa on saavutettavissa nykyiset suo-
situsarvot ns. alimmista rakentamiskorkeuksista ran-
ta-alueille rakennettaessa.

Maankäytön jatkosuunnittelussa kaavaratkaisu ja
Vartiosaaren suojaisa sijainti mahdollistavat minimi-
arvojen käytön merenpinnan korkeudelta ja aaltoi-
lulta suojautumisessa. Kanasaaren länsipuolella ole-
van lahdelman pienvenesataman alueella suojautu-
minen edellyttää maanpinnan korottamista.

Rantaviivassa ja vesialueella tapahtuvaa rakentamis-
ta ja mahdollisesti haitallisten vaikutusten torjuntaa
säädelään rakentamisvaiheessa vesilain ja Helsingin
rakennusjärjestyksen mukaisilla menettelyillä.

Rakentaminen ei haittaa hyvää ilmanlaatua. Pääka-
tu tuottaa uuden päästölähteen. Liikenne on kuiten-
kin vähäistä, sillä se on paikallista eikä alueella ole lä-
piajoliikennettä.

8.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskun-
tateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle niin
uusille korttelialueille kuin nykyisiin huviloihin. Alue
liitetään Laajasalon yhdyskuntateknisen huollon
verkostoihin. Alueen liittäminen oleviin verkostoi-
hin edellyttää tavanomaista enemmän järjestelyjä,
mutta ei tule aiheuttamaan ulkopuolisten alueiden
teknisen huollon palveluasteen heikkenemistä.

8.8 Vaikutukset toteutettavuuteen ja kaavatalouteen

Vartiosaaren päämaanomistaja on kaupunki. Alueen kaavoitus asuinkäyttöön nostaa maan arvoa huomattavasti. Alueen toteuttaminen uuteen käytötarkoitukseen organisoitaneen kaupungilla projektiksi, mikä nopeuttaisi asumisen toteutumista ja varmistaisi korkealaatuisen asuinympäristön muodostumista.

Kookkaaksi alueeksi Vartiosaari on Helsingin mitassa rakentamisteknisesti poikkeuksellisen hyväpohjainen. Alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimijakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hyvin suppealle alueelle. Vartiosaaren maaperä ei ole pilaantunutta. Vartiosaaren paikoin jyrkkä topografia on jatkosuunnittelun ympäristöllinen ja taloudellinen haaste.

Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maaperäolosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon tavanomaista nopeammalle käynnistettävyydelle. Edulliset olosuhdetekijät luovat edellytyksiä AM-ohjelman 2012 mukaiselle asuntotuotannolle myös keskitettyjä pysäköintilaitostyyppisiä käyttäen.

Katujen ja teknisen infrastruktuurin sisäinen rakenne voidaan jatkossa suunnitella tehokkaaksi. Alueen kokonaiskerrosala kompensoi tehokkaasti pitkäköjää liitostäisyyksiä Laajasalon infrastruktuuriin. Asumisen osa-alueet ovat uusien liikenne- ja kunnallisteknisten verkkojen rakenteen kannalta järkevästi vaiheittain toteutettavissa.

Eniten rakentamiskustannuksia kaupungille aiheuttavien korkealaatuisesti rakennettavien yleisten alueiden määrä kerrosalaan suhteutettuna on kohtuullinen. Alueelle rakennetaan tavanomaiset lähipalvelut, joiden tarjonnassa alue osin tukeutuu Laajasalon olemassa oleviin palveluihin niiden kehittymistä ja säilymistä tukien. Rantaviivaan tukeutuvia korkealaatuisia virkistyspalveluvarauksia on runsaasti, sillä tavoitteena on, että Vartiosaari voisi palvella laajempaakin virkistäytymistarpeen tyydyttämistä.

Osayleiskaavaluonnos sisältää varauksia Vartiosaaren ja itäisen ja kaakkoisen Helsingin välisen kevyen liikenteen yhteyden merkittäväksi parantamiseksi. Liikenne- ja siltayhteydet on mitoitettu myös Laajasalon ja Vuosaaren väliselle raideliikenteelle. Raideliikenteen toteuttaminen on kerrosalaan nähden kallista, mutta todennäköisesti kohottaisi jossakin määrin myös alueen maan arvoa. Ilman tätäkin julkisen liikenteen muotoa alue on Herttoniemen kautta liitettävissä tehokkaan raide- ja muun joukkoliikenteen piiriin. Herttoniemessä alueen toteuttaminen lisäisi tarvetta tehdä merkittäviä kynnysinvestointeja katuverkon parantamiseen.

Osayleiskaavaluonnoksen toteuttamisen rakentamiskustannukset (hintataso 03/2015, alv 0 %) ja tonttitulot kaupungille arvioidaan suuruusluokaltaan oheisessa taulukossa.

Rakentamiskustannusten laskenta perustuu määrälaskentaan ja yksikköhinnoitteluun. Tonttitulojen arviointi perustuu AM-ohjelman 2012 mukaiseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

8.81 Rakentamiskustannukset

kadut	24 milj. €
raitiotie	21 milj. €
sillat	44 milj. €
puistot, virkistysalueet	23 milj. €
palvelurakennukset	40 milj. €
satamat	20 milj. €
korjausvelka	12 milj. €
Yhteensä	180-190 milj. €
Tonttitulot	190-230 milj. €

Raitiotien ja siltojen kustannukset kaava-alueella palvelevat myös muiden alueiden liikennöintitarpeita.

Virkistysalueiden ja puistojen rakentamisen kustannukset riippuvat alueen tavoitellusta laadusta. Kun käyttäjämäärä lisääntyy, puistometsien sijaan tarvitaan kulutusta kestäviä rakennettuja puistoja. Nykyisiin määrärahoihin verrattuna puistojen ja virkistysalueiden kustannukset on arvioitu korkeiksi.

8.9 Vaikutukset elinkeinoihin, työllisyyteen ja kaupunkitalouteen

Raideliikenneyhteyden tukeutuva, arvokas saaristokaupunginosa on parhaimmillaan hyvin haluttu paikka asua, ja se monipuolistaa kaupungin houkuttelevien asuinalueiden kirjoa. Suora yhteys kantakaupunkiin sujuvoittaa matkantekoa ja nopeuttaa matka-aikoja. Pääosa saaren maa-alueista on Helsingin kaupungin omistamia. Raitiotieyhteys kasvattaa alueen nykyisten kiinteistöjen arvoa ja alueen maanarvoa. Laadukas alue ja korkeatasoinen rakentaminen puolestaan vaikuttavat alueelta saataviin verkertymiin. Koko Helsingin asuntomarkkinoiden kysyntä- ja tarjonta-asetelmassa Vartiosaaren rakentamisen kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat lähinnä marginaalisia. Poliittisesti päätetystä asuntorakentamistavoitteesta Vartiosaaren mahdollistama asuntotuotanto vastaa kuitenkin lähes vuoden asuntotuotantoa.

Meren ja metsän läheisyys näkyvät kaupunkiasuntojen kysynnässä ja hinnassa. Asukkaat ja matkailijat arvostavat Helsingin vihreyttä ja meren läheisyyttä, joten myös lähimatkailulle saaren ominaisuuksilla on merkitystä. Helsinki on arvioitu hyvin korkealle kansainvälisissä vertailuissa kaupunkien viihtyisyydestä. Metsän ja vesistön läheisyys näkyvät myös kaupunkiasuntojen hinnassa ja kysynnässä. Helsingissä tehdyn tutkimuksen mukaan merenrannan läheisyys vaikuttaa asunnon hintaan, kuten myös Keskuksen läheisyys.

Yleiskaavassa arvioidaan, että Helsinkiin voisi tulla n. 180 000 lisätyöpaikkaa, joista Vartiosaaren ei tule kovinkaan montaa. Toisaalta sinne tulee asumaan noin 3 000 työssäkävijää (noin 50 % asukkaista), joiden tulee päästä mahdollisimman sujuvasti työpaikoilleen joka arkiamu. Mutta määrällisesti niillä ei tule olemaan suurta roolia Helsingin noin 560 000 työntekijän tarpeessa. Vartiosaaren rakentamisella sen sijaan on työllistäviä vaikutuksia sen rakentamisen aikana. Niiden pienyritysten ja -palvelujen osalta, jotka Vartiosaaren sijoittuvat, nostaa raideliikenneyhteys kilpailukykyä.

Saaristoraitiotie parantaa oleellisesti Vartiosaaren saavutettavuutta ja se liittyy osaksi raideliikenteen verkostokaupunkia. Siltayhteyksien seurauksena se on kahdesta suunnasta saavutettavissa joukkoliikenteellä. Suora yhteys kantakaupunkiin sujuvoittaa matkantekoa ja nopeuttaa matka-aikoja saareltä keskustaan. Raideliikenneyhteys monipuolistaa kulkumuotovalikoimaa niin Vartiosaareissa kuin Laajasalossa. Kasvava asukasmäärä myös lisää Laajasalon raideyhteyden kysyntää ja parantaa raitiotien rakentamisen taloudellisuutta. Se myös lisää mahdollisuuksia valita kestävä liikkumismuoto pyöräilyn ja kävelyn rinnalle. Raideyhteydellä on myös työllistäviä vaikutuksia sen rakentamisen aikana. Raideyhteys muuttaa alueen houkuttelevaksi asuin- ja työpaikaksi sekä virkistys- ja matkailukohteeksi. Raideliikenneyhteys nostaa asuntojen hintoja, niiden vuokria ja myös yritysten halukkuutta sijoittua alueelle.

Kuva: Tulevaisuuden raitiotievisio, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.10 Vaikutukset liikenteeseen

Katujen ja siltojen rakentaminen muuttaa nyt autotoman ja sillattoman saaren luonteeltaan kokonaan toiseksi. Sekä ajoneuvo- että joukkoliikenne lisääntyy ja sen vaikutukset näkyvät Laajasalossa ja Herttoniemessä, joissa ruuhkautuminen lisääntyy. 5 000–7 000 asukkaan asuinalueen on arvioitu tuottavan liikennettä noin 6 000–8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääriin voidaan kuitenkin vaikuttaa suunnittelulla ja tavoitteena on, että Vartiosaaresta tulee autoriippumaton asuinalue. Tavoitteeseen liittyy erityisesti hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja hyvät jalankulku- ja pyöräilymahdollisuudet. Myös pysäköinnin ja siihen liittyvien palvelujen, kuten alueellisten yhteiskäyttöautojen, tulee tukea tavoitetta.

Siltojen ja niille johtavien katujen rakentamisella on vaikutuksia myös Laajasalossa ja Ramsinniemessä. Molempien alueiden toteuttamisen vaikutukset luontoon, maisemaan, kaupunkikuvaan, elinympäristöön ja muut mahdolliset vaikutukset arvioidaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Joukkoliikenne

5 000–7 000 asukkaan asuinalue tarvitsee toimiakseen hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kaava mahdollistaa osaltaan suoran raitiotieyhteyden kantakaupunkiin (n. 30 min) sekä tulevaisuudessa saaristoraitiotien jatkamisen myös Vuosaareen. Myös Herttoniemen suunnan joukkoliikenneyhteyden kehittäminen mahdollistetaan kaavassa. Hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä on merkittävä vaikutus alueen asukkaiden liikkumiskäyttäytymiseen.

Jalankulku ja pyöräily

Osayleiskaava mahdollistaa hyvät jalankulun yhteydet saarella, jolla etäisyydet ovat pieniä.

Kaava mahdollistaa Itäisen saaristobaanan pyöräilyn baanaverkon mukaisen yhteyden rakentamisen Vuosaaresta keskustaan, joka parantaa merkittävästi Itä-Helsingin pyöräily- ja virkistysyhteyksiä. Baanaverkon toteutuessa Vartiosaaresta on nopea yhteys polkupyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin. Pyöräilyyhteyksien parantamisella on omat positiiviset vaikutuksensa mm. pyöräilyn kulkutapaosuuteen.

Vesiliikenne

Vartiosaaren uudet pienvenesatamat, laiturit, rantautumispaikat ja virkistyspalvelut parantavat Itä-Helsingin veneilymahdollisuuksia ja -palveluja. Reposalmen silta muuttaa purjevereiden reittejä. Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen uudet virkistys- ja matkailupalvelut tukevat Itäsaariston reittiliikenne-tarvetta.

Kuva: Saaristopyöräilyä, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.11 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Vartiosaareissa on joka paikkaan kävely-yhteys ja saareissa ja saaren läpi hyvät pyöräily-yhteydet, jotka edistävät ja tukevat arki- ja lähiliikkumista. Kaavan toteutumisen myötä on laajemman joukon mahdollista nauttia monipuolisesta virkistystarjonnasta. Rannat, vesi ja puistot tarjoavat ympäristön liikkumiseen, virkistytymiseen ja palautumiseen ja edistävät näin hyvinvointia ja terveyttä.

Tutkimusten mukaan esim. alle kolmen kilometrin säteellä asunnosta sijaitsevat virkistysalueet vaikuttavat koettuun terveydentilaan suoraan suhteessa niiden kokoon ja saavutettavuuteen. Toisaalta yhdysvaltalaisen tutkimuksen mukaan puistojen ominaisuuksilla oli suurempi merkitys liikunta-aktiivisuuteen kuin koolla ja etäisyydellä.

Terveysvaikutuksille voidaan haluttaessa laskea myös rahallinen arvo. Tanskassa on laskettu, että pyöräily aiheuttaa 1,22 Tanskan kruunun hyötyä kilometriä kohden ja autoilu vastaavasti 0,69 kruunun kustannuksia yhteiskunnalle. Helsingissä on puolestaan laskettu, että pyöräilyn investoinnit tulisivat lähes kahdeksankertaisina takaisin yhteiskunnalle. Yksi merkittävimmistä pyöräilyn hyödyistä on sen suotuinen vaikutus terveyteen.

Vartiosaaren siltojen rakentaminen parantaa Vartiosaaren pelastusturvallisuutta. Myös Laajasalon ja itäisen Helsingin pelastusturvallisuus paranee Vartiosaaren siltojen toteutumisen myötä, kun Laajasaloon saadaan pelastusreitit kahdesta suunnasta.

Osayleiskaava luo edellytykset ottaa jatkosuunnittelussa huomioon lait, määräykset, ohjeet ja suositukset melusta, runkoäänestä, värinästä, ilmanlaadusta, pelastusturvallisuudesta ja korkealta merenpinnalta suojautumisesta.

8.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Vartiosaareen rakennettava merellinen saaristo-kaupunginosa tarjoaa erilaisia asumisympäristöjä ja asumisen monipuolisia vaihtoehtoja. Saareissa on rannoille sijoittuvan merellisen virkistykseen lisäksi puistoja, pienpalveluita ja pienvenesatama. Vartiosaareen rakennetaan omat peruspalvelut. Vartiosaaren vanhaa kulttuuria ja luontaisia kulttuuriympäristön attraktiotehtäviä hyödynnetään jatkossa myös palvelutarjonnan profiloinnissa. Rakentaminen mahdollistaa uusien virkistys- ja lähimatkailepalvelujen perustamista Itä-Helsinkiin.

Vartiosaaren huvila- ja puutarhakokonaisuuksien luonne muuttuu: saaren avaaminen rakentamiselle ja rantavyöhykkeellä olevien säilytettävien huviloiden yhteyteen esitetty pienimuotoinen täydennysrakentaminen saaristokaupunginosaan henkeen

mahdollistaa taloudellisesti vanhojen huviloiden kunnostamisen. Arvokkaimmat kaupungin omistuksessa olevat huvilapuutarhat kunnostetaan ja avataan julkiseen käyttöön, tärkeimpinä kohteina Sunnanvikin, Kaislikon sekä Jannebergin huvilapuutarhakokonaisuudet.

Vartiosaareen tulee pien- ja merellisten palveluiden lisäksi päiväkotia, koulu ja asukastaloja. Pääasialliset julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Laajasalossa, kuten kirjasto- ja terveyspalvelut sekä osa koulutus- ja liikunta- ja virkistyspalveluista. Vartiosaaren rakentaminen vaikuttaa myös Laajasalon palvelujen mitoitukseen. Parhaimmillaan Vartiosaaren uusi väestö voi tukea lähialueiden - niin julkisten kuin kaupallisten - pysyvyyttä ja kehitystä Laajasalossa. Kasvava väestö saattaa aiheuttaa esimerkiksi koulu- tai liikuntatilojen laajentamistarvetta. Yhteys Vuosaareen tuo Vuosaaren palvelut myös vartiosaarelaisien käyttöön. Vastaavasti Vartiosaari tarjoaa palveluja ja virkistysmahdollisuuksia laajasalolaisille ja muille itä-helsinkiläisille.

Erityisesti kesä- ja veneilykausi tuo Vartiosaaren rannoille ja pienvenesatamaan vilkasta vapaa-ajan toimintaa ja ihmisiä myös alueen ulkopuolelta. Pienvenesatama luo edellytyksiä pienimuotoisten veneilyyn liittyvien liiketoimintojen sijoittumiselle ja mm. satamat tarjoavat venepaikkoja myös muiden alueiden veneilijöille.

Arjen sujuvuus ja hyvä elämänlaatu ovat hyvän ja toimivan kaupunginosan tärkeimpiä kriteerejä. Kaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen, viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan elinympäristön luomista, jossa on vähän melua, hyvä ilmanlaatu ja puhdas maaperä.

Maanomistajille, joiden maalle on osoitettu rakentamisaluetta, kaavan toteuttaminen tuo taloudellista hyötyä.

Sillat Laajasaloon ja Ramsinniemeen yhdistävät Vartiosaaren osaksi Vartiokylänlahtea kiertävää kaupunkirakennetta. Alueen vahva identiteetti mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Merellisyys, rikas kulttuuriperintö sekä ainutlaatuinen luonto ovat alueen erityisiä arvoja ja tukevat sen rakentamista ainutlaatuisiksi, kaupungin asumistarjontaa monipuolistavaksi paikaksi.

Vartiosaareen kuljetaan Laajasalon kautta ja alueen rakentaminen lisää liikkumisen määrää Reposalmenttiellä sekä Laajasalontielle. Rakentamisesta aiheutuvat haitat kohdistuvat pääosin Vartiosaareen. Työnaikaiset palvelutarpeet tukevat parhaimmillaan Laajasalon uuden liikekeskuksen liike- ja palvelutoimintaa.



Kuva: Kyläyhteisön ajanviettoa, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv.

8.13 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Vartiosaaren suunnittelu perustuu käsitykseen, että kaupungin tulee tiivistyä ja että monimuotoinen urbaani elämäntapa ja kaupunkirakentaminen toteuttavat hyvin myös sosiaalisesti kestävä kehityksen tavoitteita.

Alueen sosiaalista sekoittuneisuutta edistetään muun muassa asutokannan monipuolisuudella asuntojen hallinta- ja toteutusmuotojen, hintojen ja rakennuskannan suhteen, sekä pyrkimyksenä suunnitella asuin ympäristö, joka mahdollistaa sosiaalisen yhteisöllisyyden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään tarkemmin tiiviin eurooppalaisen kaupungin ja tavoitellun kaupunkielämän sekä paikalliseen sosiaaliseen ympäristöön soveltuvat suunnitteluratkaisut. Yhteisöllisyydellä, jakamis- ja kierrätyskulttuurilla, yksityisen tilan ja julkisen tilan jouhevalla lomittumisella sekä asukkaiden mahdollisuuksilla muokata lähintä asuin ympäristöään tulee olemaan suuri merkitys saaren sosiaaliseen ympäristöön ja ilmapiiriin.

Koska alue rakennettaneen kylä kerrallaan mahdollisimman samanaikaisesti, ja tulevaisuudessa on todennäköisesti myös enemmän mm. ryhmärakennuttamiskohteita myös Vartiosaarella, syntyy saareen jo rakennusaikana yhteisöllistä toimintaa. Asuinalue, jolle muutetaan suhteellisen samanaikaisesti, edesauttaa myönteisten sosiaalisten kontaktien ja yhteisten kokemusten syntyä. Monipuolinen asuntorakentaminen mahdollistaa myös asumisen samalla alueella eri elämänvaiheissa sekä helpottaa juurtumista että sitoutumista alueelle.

Vartiosaarella tavoitellaan yhteisöllisyyttä monin eri tavoin. Kun Vartiosaari rakentuu, ovat kaupunkiviljely, yhteiskäyttöautot, monipuoliset yhteistilat, harrastusvälineiden "jakamispörssit", työkalujen lainauspisteet ja muunlainen jakamiskulttuuri sekä lähidemokratia- ja naapurustotoiminta jo arkipäivää. Väestötutkimukset osoittavat, että sosiaalinen pääoma liittyy hyvään terveyteen ja pitkään elinikään. Aluesuunnittelulla on ihmisten välisen vuorovaikutuksen positiivisella mahdollistamisella ja sosiaalisten verkostojen edesauttamisessa hyvin ratkaiseva rooli.

Kuva: Juttelutauolla, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.14 Vaikutukset asuntotuotantoon

Vartiosaari tarjoaa asuntoja noin 5 000 - 7 000 asukkaalle. Rakentaminen on luonteeltaan paikallista Helsingin mittakaavassa. Tekeillä olevan uuden yleiskaavan väestöennusteessa Helsinki kasvaa vuoteen 2050 mennessä 860 000 asukkaaksi kaupungiksi, josta Vartiosaaren osuus on noin 0,8% koko Helsingin asukasmäärästä.

Asuntotuotannon riittävä määrä ja tiivis rakentaminen mahdollistavat monipuolisen asuntotarjontaan ja rahoitus- ja hallintamuotoja, sekä urbaanin asumisen uudet konseptit. Vartiosaaren asuntotuotanto (myös kohtuuhintainen) pystyy vastaamaan pääkaupunkiseudun asuntokysyntään, vaihteleviin tarpeisiin ja toiveisiin monipuolisella asuntotarjonnalla, ja osaltaan vaikuttaa koko Helsingin asuntotarjontaan.

Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012–2015 mukaan Helsinkiin rakennetaan 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Vartiosaaren noin 300 000 k-m² ja noin 4 200 asuntoa vastaa tästä vuositavoitteesta noin 80 % (laskennassa asunnon keskikoko 70 k-m²).

Vartiosaarta suunnitellaan kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, jota reunustaa rantojen huvilavyöhyke. Vartiosaaren asuntorakentaminen toteutetaan AM-ohjelman 2012 mukaisesti siten, että 20% asunnoista on valtion tukemia tavallisia ja erityisryhmien Ara-vuokra-asuntoja, 40% Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja sekä opiskelija- ja nuorisoasuntoja ja 40 % sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asumista. Jakaumalla pyritään välttämään asukasrakenteen muodostumista sosiaalisesti yksipuoliseksi.

Rantojen huvilavyöhykkeelle on lisäksi suunniteltu alueelle sopeutuvaa pienimuotoista pientalorakentamista. Asumisratkaisut suunnitellaan koko asumiselinkaaren tarpeisiin. Tavoitteena on tasapainoinen väestörakenne ja monipuolinen asuntokanta.

8.15 Vaikutukset virkistykseen

Vartiosaaren rakentaminen parantaa helsinkiläisten virkistysmahdollisuuksia siltojen rakentuessa. Nykyisellään harvojen käytössä oleva saari avautuu koko kaupungin käyttöön. Ranta-alueiden huvila-alueet ja itäisen saariston hienot merelliset maisemat on mahdollista kokea uusia saaristo- rantareittejä pitkin. Vartiosaaren rantareitti on erityisen tärkeä siitä syystä, että se on puuttuva yhteys sekä koko kaupunkia käsittävän rantareitin varrelta että myös Itäisen vihersormen eli Itäisen kulttuuripuiston Vartiokylän lahden ympäri vievältä reitiltä.

Vartiosaaren tulee uusia palstaviljelyalueita, joista on ollut pulaa Helsingissä. Siten Vartiosaaren rakentaminen parantaa kaupunkilaisten mahdollisuuksia kaupunki- ja puutarhaviljelyyn.

Vartiosaaren rakentaminen tukee myös Itäisen saariston virkistyskäyttöä. Vartiosaari tarjoaa uuden merellisen liityntäliikennemahdollisuuden, kun saaristoliikenteen vuorovenelaiturille pääsee sujuvasti raitiovaunuyhteydellä.

Vartiosaari tarjoaa merellistä virkistystä: saareen on tulossa useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvenevalkama ja rantautumispaikkoja kanooteille. Vartiosaaren rantojen avaaminen yleiseen käyttöön ja virkistysalueiden rakentaminen lisää myös uimapaikkoja ja saunomis mahdollisuuksia.



Kuva: Kävelyllä, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Kuva: Kumiveneilyä, 2015, M Viikilä, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.16 Vaikutukset alueidentiteettiin

Alueen identiteetti tarkoittaa alueen omaleimaisuutta ja eroavaisuutta muista ja kuvastaa paikan henkeä ja luonnetta, jolla viitataan yleensä asukkaiden omaan mielikuvaan ja kokemukseen alueesta. Erotuksena alueen imagoon nähden alueen identiteetti voidaan ymmärtää kollektiivisena ja "sisältäpäin" käsitettynä alueen luonteena (Päivänen ym. 2005). Omaleimainen alue koetaan erityiseksi: ei olla "mistä tahansa" kotoisin. Tällaisen alueen asukkaat ovat todennäköisesti kiinnostuneita asuinalueestaan ja sen ihmisistä sekä halukkaita kantamaan vastuuta ympäristöstään ja huolehtimaan sen kunosta ja viihtyvyydestä.

Vartiosaaren nykyinen identiteetti on täysin erilainen, kuin osayleiskaavan mahdollistama alueidentiteetti. Vartiosaari on pääkaupungin mittakaavassa jokseenkin eristäytynyt loma- ja virkistysaari, jolla on vahva tunnelma ja merkitys saaren muutamalle kymmenelle asukkaalle, kesäasukkaille ja saaresa toimivien yhdistysten jäsenille, sekä siellä retkeileville ja virkistäytyville. Siellä voi nauttia hiljaisuudesta ja luonnosta ja saaristomaisemasta. Sen pääkäyttö keskittyy virkistykseen erityisesti kesäkautena.

Osayleiskaavan toteutumisen myötä Vartiosaari muuttuu saaristokaupunginosaksi, jonka identiteetti rakentuu merellisyyteen, kulttuurihistoriaan ja ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävään rakentamiseen. Vartiosaarella nostetaan esille saaren omat erityispiirteet asuinympäristönä - rauhallinen, merellinen ja luonnonläheinen asuin- ja virkistysaari - ja luodaan niiden varaan uusia ja ennakkoluulottomia ratkaisuja. Tämä tarkoittaa mm. uudenlaisten modernien asumisratkaisujen ja merellisten palvelukonseptien luomista, sekä saaren rantojen ja huviloiden avaamista laajaan virkistyskäyttöön niiden kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.

Paikallisen historian merkitystä identiteettitekijänä korostaa vanhan höyrylaivakulttuurin muodostaman huvila- ja puutarha-alueen sekä mm. vanhojen polkujen, palstojen, viikinkikallion, metsäkirkon sekä talliympäristön säilyttäminen ja kunnostaminen. Vesiliikenteen huomioiminen ja kehittäminen ja pienvenesatamien rakentaminen jatkaa alueen saaristolais- ja höyrylaivakulttuuriperinteitä. Rakennettuun ympäristöön kiinteästi liittyvillä ranta-alueen palveluilla, reitistöllä ja puistoilla edelleen vahvistetaan Vartiosaaren omaleimaisuutta.

Alueen identiteetin kehittymiselle luo perustaa asukkaiden pysyvyys, joka mahdollistaa kontaktien ja sosiaalisten suhteiden muodostumisen asukkaiden välillä sekä asukkaiden juurtumisen paikkaan. Vartiosaarella on mahdollisuus kehittyä vahvan paikallisidentiteetin omaavaksi 2000-luvun edelläkävijäkaupunginosaksi, jonka identiteettiä tukevat sen rantojen, luonnon ja vahvan historian lisäksi yhteisöllisyys ja uudet kestävä kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen tavat. Pysyvyys ja yhteisöllisyys edistävät asukkaiden vastuunkantoa ja vahvistavat sosiaalista kontrollia alueella.

8.17 Vaikutukset imagoon

Imago on paikan hengen, "genius locin" ulkoinen ilmentymä. Imago on seudun erityinen piirre, joka voi muodostua joko sen historiasta, nykyisestä seudulle leimallisesta ominaisuudesta, toiminnosta, tms. (Mika Raunio 2001). Alueen imago tai maine on keskeinen alueen vetovoiman tekijä, joka vaikuttaa merkittävästi mm. kiinteistöjen ja asuntojen hintoihin ja siihen, millaisia ihmisiä alueelle hakeutuu. Maine tarkoittaa yleensä yleistä tai ulkopuolista mielikuvaa paikasta, imagolla taas viitataan tietoisesti rakennettuun mielikuvaan.

Nykyisin Vartiosaaren maine on rauhallinen ja hiljainen saari, joka on Helsingin mittakaavassa ja käytännössä pienehkö joukon käytössä. Saareen pääseminen edellyttää kesäisin yhteysaluksen aikataulun mukaista kulkemista tai omaa venettä ja talvella kulkemisen kestävä jättilannetta.

Osayleiskaavan mahdollistama rakentaminen on itsessään voimakas imagoa muodostava tekijä. Sillat ja raitiotieverkko kytkevät saaren osaksi kantakaupunkia tukevaa elämänmuotoa. Vartiosaaresta tulee helposti saavutettava ja kaikille avoin saari, jonka käyttäjäkunta kasvaa ja monipuolistuu merkittävästi. Rannat jäävät yleiseen virkistyskäyttöön. Ne ovat asukkaiden lähivirkistysaluetta, minkä lisäksi siltöjen ansiosta ne avautuvat itähelsinkiläisille ja muille kaupunkilaisille.

On tavoitteellista, että Vartiosaaren asuinalueena yhdistetään alusta saakka vahva uudenlaisen kestävä ja edelläkävyn kaupunginosan imago. Kestävään rakentamiseen, suunnitteluun ja liikkumiseen panostaminen vaikuttavat alueesta muodostuvaan imagoon. Raitiotieyhteys, autoista riippumattomuus, laadukas kävely-ympäristö, kaupunkiviljely, kattopuutarhat, kestävä elämäntavan mahdollistaminen ja yhteisöllisyys tuovat positiivisia mahdollisuuksia alueen imagolle.

Kaava-alueen kulttuurihistoriallinen miljöo on olennainen tekijä alueen imagon ja identiteetin kannalta. Miljöön vaaliminen ja arvoja kunnioittava kehittäminen on mahdollista osayleiskaavan puitteissa. Kulttuurihistoriallisen miljöön kehittäminen historiallisten elämysten kiinnostavuuden takia on myös imagollisesti tärkeää. Miljöö, jota kunnostetaan, ja siten säilytetään kokemuksellisenä kulttuurihistoriallisena paikkana, liittyy parhaimmillaan osaksi koko saaren rakennettua ympäristöä. Suunnittelun keinoin arvoa voidaan entisestään nostaa.

Alueen nimistö on eräs identiteettiin ja imagoon liittyvä tekijä. Vartiosaaren nimistöä on otettu talteen ja sitä käytetään alueen paikkoja, katuja ja puistoja nimettäessä. Alue kytkeytyy myös tältä osin vahvasti historiaansa.

8.18 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hallintaan ja energiansäästö rakentamiseen

Kestävää liikkumista edistävät raitioliikenneyhteys, sujuva kävely-ympäristö, laadukkaat pyöräily-yhteydet sekä mahdollisimman autoriippumaton alue vaikuttavat positiivisesti liikenteen energiasäästövoittoihin. Lähimatkailua edistäminen saareen vähentävät pitkien etäisyyksien vapaa-ajan matkustamista.

Mahdollisimman tiivis kaupunkirakenne, ekologinen ja energiaa säästävä rakentaminen ja rakennusten suuntaaminen edullisiin ilmansuuntiin vaikuttavat hillitsevästi ilmastonmuutokseen. Uusiutuvan energian hyödyntäminen ja vaihtoehtoiset energiantuotantotavat sekä ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakentamistapojen, rakenteiden ja materiaalien käyttö pienentävät kasvihuonepäästöjä.

Viheralueiden huolellinen suunnittelu ja rakentaminen, monipuolinen kasvillisuus, viherkatot, kaupunkiviljely kompensoivat jonkin verran metsien hiilinieluvaiikutuksen vähenemistä ja rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä.

8.19 Suunnitelman ekotehokkuuden arviointi

Suunnitteluperiaatevaiheen suunnitelma arvioitiin alustavasti Helsingin ekotehokkuuden arviointityökalu HEKO:n avulla. Työkalu koostuu 21 arvioitavasta asiasta, jotka on luokiteltu viiteen eri luokkaan: maa, vesi, energia, liikenne ja palvelut, hiili- ja materiaali kierto. Työkalu perustuu mitattaviin suureisiin ja ekotehokkuuteen vaikuttavista tekijöistä, esimerkiksi sosiaalisia tekijöitä kuten ihmisten viihtyvyyttä tai onnellisuuden vaikuttavista tekijöistä työkalussa ei oteta huomioon.

HEKO-työkalun kokonaispisteityksessä Vartiosaaren alue sai keskitasoa hieman paremman arvosanan. Työkalun mukaan kestävän maankäytön ratkaisu- ja Vartiosaaressa ovat suhteellisen korkea aluetehokkuus, lähivirkistysalueiden läheisyys, joukkoliikenneratkaisut, kävelylle ja pyöräilylle luodut hyvät mahdollisuudet ja palveluiden läheisyys. Jätehuolto on oletettu toteutettavaksi putkikeräysjärjestelmän varaan, mikä on materiaalien kierrätystä ja uudelleenkäyttöä tukeva tapa. Ekotehokkuuspisteitä vahvistavat myös maanrakennustöiden pieni määrä, uusiutuvan sähköntuotannon oletettu osuus ja olevan rakennuskannan hyödyntäminen.

Huomattavaa on, että alueellista ekotehokkuutta voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä edelleen merkittävästi parantaa pohtimalla rakennussuunnittelun yhteydessä rakennusten energiankulutusta sekä kehittämällä ratkaisuja paikalliseen uusiutuvan sähkön-, lämmön- tai jäähdytysenergian tuotantoon.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus arvioidaan joko HEKO-, KEKO tai MALTTI-työkalulla. MALTTI tarjoaa kokonaiskuvan uuden asuinalueen rakentamisen ja käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä sekä päästöjen ajoittumisesta suhteessa asuinalueen elinkaareen. Samalla tarkastellaan, mistä alueen kokonaishiilijalanjälki koostuu ja kuinka eri kehitystoimenpiteet vaikuttavat globaaliin kokonaispäästöön. Työkalulla pystyy simuloimaan alueen muodostamia hiilijalanjälkiä jopa 50 vuoden aikavälillä, ja se huomioi sekä kasvihuonekaasupäästöjen synnyn ajoittumisen että eri toimintoihin ja kulutushyödykkeisiin liittyvät päästöt riippumatta siitä, missä vaiheessa toimitusketjua tai missä päin maailmaa ne syntyvät.

9 JATKOSUUNNITTELU JA TOTEUTUS

9.1 Kaavoitusaikataulu

Tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytäisiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2015 ja kaupunginvaltuustossa keväällä 2016. Asemakaavoitus voidaan käynnistää vuonna 2017. Vartiosaari kaavoitetaan vähintään kolmessa vaiheessa, kylä kerrallaan.

9.2 Toteutus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 26.11.2013 Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista, ja lisäsi osayleiskaavan suunnitteluohjelmaan määräyksen, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Raitiotieyhteyden rakentaminen edellyttää päätöstä Kruunusiltojen rakentamisesta ja raitiotieyhteyden rakentamisesta keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta Laajasaloon. Hankepäätös Kruunusilloista tehdään näillä näkymin 2016. Laajasalon raitiotie voisi olla valmis aikaisintaan 2020-luvun alkupuolella.

Vartiosaaren rakentaminen edellyttää toteuttamisprojektia, joka todennäköisesti perustetaan asema-kaavoituksen käynnistyessä.

Rakentamisen käynnistäminen edellyttää Reposalmensillan ja Reposalmentien jatkeen rakentamista Laajasalossa. Vartiosaaren rakentamisjärjestys noudattelee todennäköisesti kaavoitusjärjestystä kylä kerrallaan. Ramsinsalmensilta ja raitiotie- ja pyöräily-yhteydet Vuosaareen toteutunevat vasta pitkällä aikavälillä.

Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maaperäolosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon tavanomaista nopeammalle käynnistettävyydelle, sillä alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimijakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hyvin suppealle alueelle.

10 SUUNNITTELUN VAIHEET

10.1 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus suunnitteluperiaatteita laadittaessa

Vartiosaaren osayleiskaavoitukseen voi osallistua suunnittelun eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet ja suunnitteluprosessi pääpiirteissään on kuvattu oheisessa kaaviossa. Suunnittelun etenemisestä ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja tilaisuuksista on tiedotettu tavanomaisten tapojen lisäksi uutiskirjeillä sen sähköpostiinsa tilanneille. Virallisten vuorovaikutusmahdollisuuksien lisäksi on järjestetty erilaisia keskustelutilaisuuksia asukkaiden, maanomistajien, asiantuntijoiden ja erilaisten toimijoiden kanssa. Vuorovaikutuksesta on laadittu vuorovaikutusraportti, jota täydennetään suunnitteluprosessin edetessä.

Osayleiskaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa. Vartiosaaren osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 4.1.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, Laiturilla ja Laajasalon kirjastossa 16.1.–10.2.2012 sekä viraston verkkosivuilla. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 25.1.2012.

Lisäksi verkkosivuilla pidettiin 13.1. - 30.3.2012 kahden keskustelupalstaa: "Vartiosaari virkistysaarena" ja "Tulevaisuuden asuinalue Vartiosaarella".

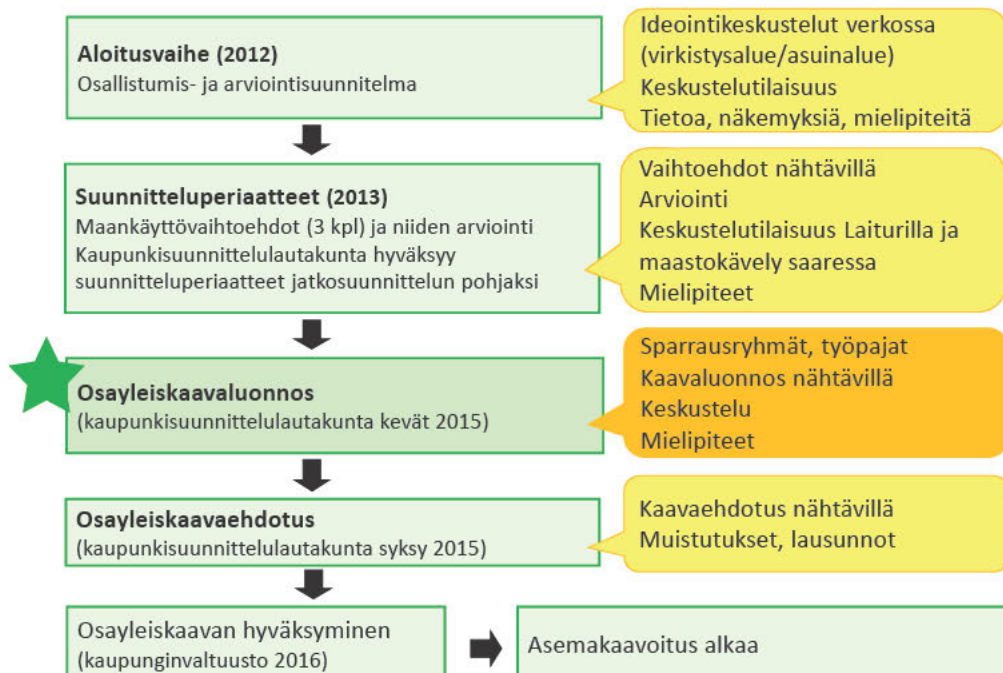
Maankäyttövaihtoehdot olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, Laiturilla ja Laajasalon kirjastossa 27.5.–19.6.2013 sekä viraston verkkosivuilla. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 4.6.2013. Lisäksi suunnittelijat olivat tavattavissa Vartiosaarella 7.6.2013 ja tilaisuuden jälkeen tehtiin "kaavakävely" saarella.

Kaikkiaan mielipiteitä sekä OAS- että maankäyttövaihtoehdo -vaiheissa saatiin 132 kpl ja viranomaiskannanottoja 18 kpl. Vuorovaikutusraporttiin on koottu tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet.

Osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden lautakuntakäsittelyn aikana 19.11.–26.11.2013 aikana tuli 61 vetoamusta lautakunnan jäsenille. Ennen luonnoksen nähtävällepanoa on jätetty 5 mielipidettä. Nämä mielipiteet käsitellään yhdessä osayleiskaavaluonnoksesta annettavien mielipiteiden kanssa osayleiskaavaehdotukseen liitettävässä vuorovaikutusraportissa.

Kuva: Prosessikaavio ja osallistuminen, Ksv.

Miten Vartiosaaren kaavoitus etenee?





Kuva: Lasten ja nuorten suunnitteluleiri Vartiosaarella kesällä 2014, H Ahvenainen, Ksv.

10.2 Vuorovaikutus luonnosvaiheessa

Koska Vartiosaaren maankäyttövaihtoehtojen ja suunnitteluperiaatteiden käsittely herätti runsaasti kriittisiä ja vastakkaisia mielipiteitä, on vuorovaikutusta haluttu kehittää tuoreiden suunnitteluideoiden keräämiseksi ja erilaisten rakentamista kannattavien ja vastustavien kantojen yhteensovittamiseksi.

Vartiosaarella järjestettiin Lasten ja nuorten suunnitteluleiri yhteistyössä nuorisosiainkeskuksen ja Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkin kanssa 2.6.–6.6.2014. Leirin tuloksia esiteltiin 30.9.–23.10.2014 Laiturilla järjestetyssä näyttelyssä Banaaniveneellä Vartiosaareen. Lokakuussa kaupunkisuunnittelun info- ja näyttelytila Laiturilla oli esillä lasten ajatuksia Vartiosaaresta. Kesäleirillä syntyneet värikkäät mielikuvakartat, pienoishuvilat ja yhteinen pienoismalli herättivät ihastusta. Lapsille tärkeitä asioita asuinalueilla vaikuttavat olevan veden läsnäolo ja toiminnot veden ääressä: (ranta, puro, kanaava tai suihkulähde). Myös luonnontilaista metsää naapurustossa arvostetaan seikkailupaikkojen tarjoajana. Leiristä on tehty muistio.

Yhteistyössä Tulevaisuuden tutkimuskeskuksen kanssa järjestettiin syksyllä 2014 kaksi Tulevaisuus-klinikkaa, toinen avoimella kutsulla kaikille kaupunkilaisille ja toinen asiantuntijoille. Työryhmissä pohdittiin asumista, työntekoa, energiakysymyksiä, viherympäristöä ja liikkumista. Tulevaisuusklonikoiden ajatuksissa korostuivat yhteisöllisyys, autottomuus ja asumisen kokeilut. Tuloksissa korostui neljä joh-toajatusta:

1. Vartiosaaresta tulisi rakentaa omaleimainen, ainutlaatuinen ja kestävän kehityksen mukainen asuinalue. Saaren luontoa pitäisi säilyttää mahdollisimman paljon.
2. Vartiosaaren "kohderyhmää" olisivat ihmiset, jotka haluavat asua kauniissa luonnonympäristössä ja muusta kaupungista hieman erillään olevassa yhteisössä. Saaren historiallinen identiteetti ja luonto tulisi ottaa kaiken suunnittelun lähtökohdaksi.
3. Saaresta voisi tulla erilaisten "uusyhteisöjen" kokeilualue. Julkisia, jaettuja ja monikäyttöisiä tiloja tulisi olla runsaasti.
4. Työelämän muutoksiin tulisi varautua rakentamalla runsaasti yhteiskäyttöisiä etätyötiloja. Vartiosaari voisi houkuttaa etätyöntekijöitä ympäri Helsinkiä, erityisesti "luovaa luokkaa" jolle työn ja vapaa-ajan välinen raja on voinut kokonaan hälvetä vuoteen 2030 mennessä.

Klinikoiden työmenetelmät ja tulokset on raportoitu julkaisussa Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia 2030. Blogikirjoitus on osoitteessa:

<http://www.yleiskaava.fi/2015/vartiosaari-tulevaisuuden-asumisen-testialustaksi/>

Vartiosaaren merellisen ja viherympäristön kehittämislta järjestettiin 12.2.2015. Tilaisuuteen kutsuttiin veneilyyn, rantaelämään ja kaupunkivihreään liittyvien järjestöjen edustajia ja yrittäjiä. Työryhmäkeskusteluissa tulevaisuuden Vartiosaari nähtiin hyvänä paikkana suomalaisen saunakulttuurin, veneilyn ja melonnan sekä talviuinnin kehittämiseksi. Näitä toimintoja pitäisi kehittää yritysten, kaupungin ja yhdistysten yhteistyönä. Tärkeänä pidettiin uuden yrittäjyyden syntyminen tukemista. Tilaisuudesta on tehty yhteenveto.

Vartiosaaren asukkaille ja maanomistajille järjestettiin kesällä ja syksyllä 2014 keskustelu- ja ryhmätyötilaisuudet huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelmasta. Sen lisäksi haluttaessa kunkin maanomistajan kanssa keskusteltiin erikseen.

10.3 Viranomaisyhteistyö

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, sosiaali- ja terveysviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, nuorisoasiainkeskuksen, kulttuurikeskuksen, työväenopiston, liikuntaviraston, pelastuslaitoksen, kaupungin taidemuseon, HKL:n sekä Helen Oy:n, Helen sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan Ely-keskuksen, Uudenmaanliiton, Liikenneviraston ja Museo- viraston kanssa.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013.

11 KÄSITTELYVAIHEET

Osayleiskaavaaluonnos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.2015 ja se päätti ...

Osayleiskaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.20xx ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim



Kuva: Tulevaisuusklänikka asiantuntijoille näyttely-tila Laiturilla, 2014, R Luoto, Ksv.



Kuva: Meri- ja viherympäristöä kehittämässä näyttelytila Laiturilla, 2015, T Antila-Lehtonen, Ksv.

12 LUETTELO OSAYLEISKAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo ky, 2014

Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia, Sirkka Heinonen ja Juho Ruotsalainen, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Asemakaavaosaston selvityksiä 2015:1

Dwellings promoting sustainable lifestyles in Vartiosaari, Timo Arjanko, diplomityö 2015

Eräs Vartiosaari, Eija Syväilo, diplomityö 2014

Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluohjelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.11.2013

Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Liikennesuunnitteluosasto 19.11.2013

Maankäyttövaihtoehtojen arviointitaulukot, Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.11.2013

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2013:2

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys - Inventointikortisto, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Asemakaavaosaston selvityksiä 2013:1

Vartiosaaren lepakkoselvitys, Terhi Wermundsen ja Tiina Mäkelä, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.2.2012 / tarkistettu 16.5.2013

Vartiosaaren sillat, alustava viitesuunnitelma, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Trafix Oy, Vahnen Oy, 10.12.2012

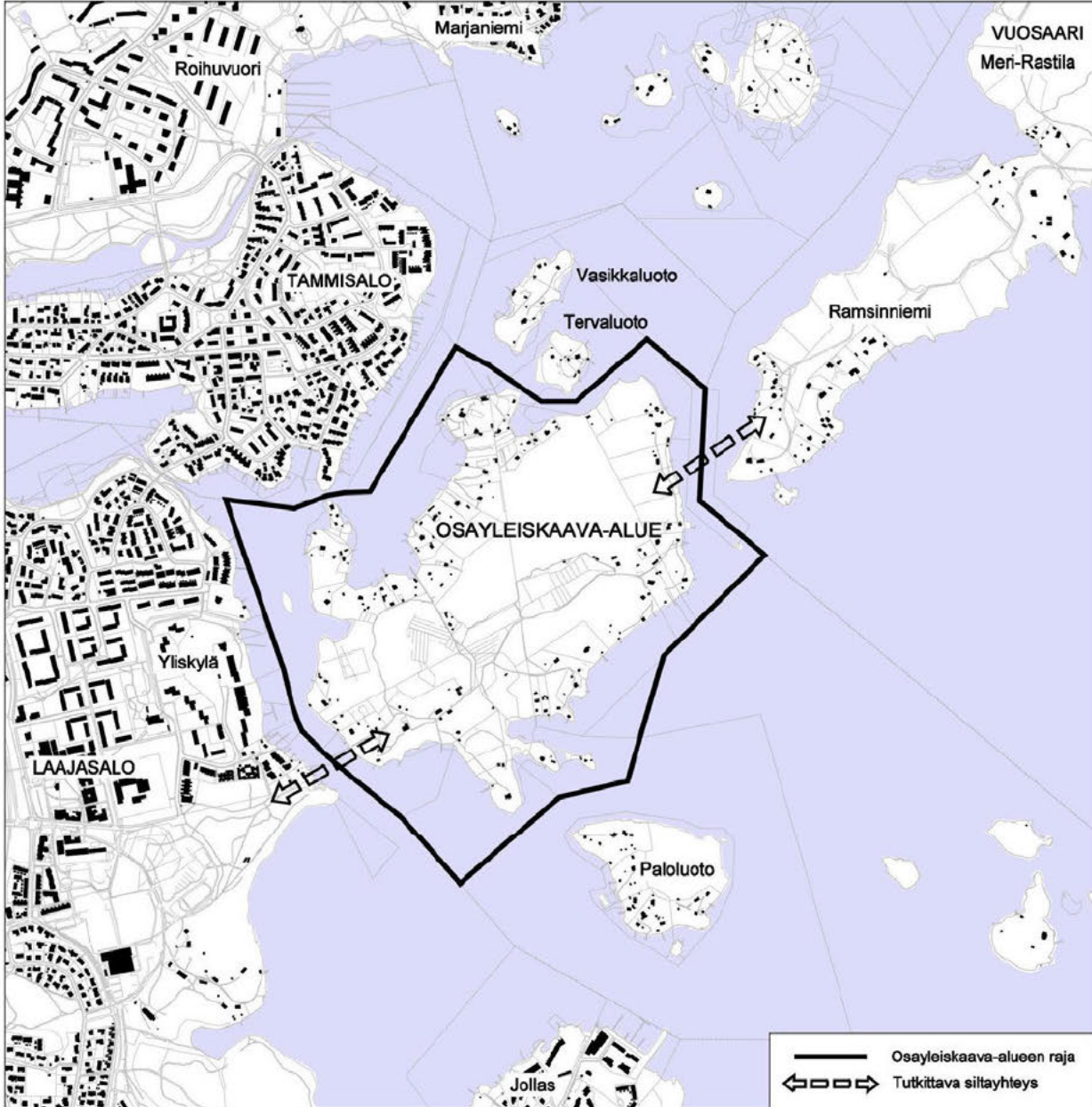
Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma, Asemakaavaosaston selvityksiä 2012:1

Vartiosaaren maisemaselvitys, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötoimisto, 2011

13 LIITTEET

13.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekkö, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarissa Ramsinniemen kärjessä.



Nykytilanne

Suunnittelualue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merta noin 60 ha. Saaren ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkotij- ja huvilalue. Saarella on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, kuten saunoja, talousrakennuksia ym. pienempiä rakennelmia. Vanhimmat arvohuvilat on rakennettu 1800-luvun loppupuolella. Vartiosaaren kesähuvilalue on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja edustava esimerkki itähelsinkiläisestä huvilaj- ja puutarhakulttuurista.

Saarella asuu nykyisin ympärivuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähinnä kesäkäytössä. Vartiosaaren kuljetaan vesiteitse. Saarella on yleinen laituri Reposalmen puoleisessa päässä.

Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista reheviin lehtoihin. Saaren kallioisilta lakialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle tutkitaan asumis- ja virkistyskäyttöä sekä liikenneyhteyksiä. Aluksi laaditaan vähintään kaksi ja enintään neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Tavoitteena on, että vaihtoehtojen arvioinnin jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee periaatevaihtoehtoista yhden, jonka pohjalta suunnitelua jatketaan osayleiskaavaluonnoksen laatimiseksi.

Tavoitteena on, että suunnittelussa otetaan huomioon saaren luonnonarvot, maisema sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja rakennuskanta.

Asumiskäyttöä tarkastellaan erilaisilla teho- ja kevytliikennevaihtoehtojen avulla, painottuen joukko- ja kevytliikennevaihtoehtoihin. Tavoitteena on korkeatasoinen ja viihtyisä asuinalue, jolla on vahva omainen identiteetti.

Virkistysalueiden suunnittelussa tavoitteena on virkistyskäytön ja -palvelujen lisääminen sekä niiden saavutettavuuden parantaminen.

Liikennesuunnittelun tavoitteena on parantaa alueen saavutettavuutta ja liittämään se silloilla ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Joukkoliikenneyhteyksissä tutkitaan mm. raitiotielinjan jatkamista Laajasalosta Vartiosaaren. Vartiosaaren kautta tutkitaan myös uutta pyöräily- ja jalankulkureittiä Vuosaaressa Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan kautta keskustaan.

Aloite

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta.

Kaavatilanne

Yleiskaava 2002:ssa Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.





Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Vartiosaaren kaupunginosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Paloluodon asemakaava on vuodelta 2001 ja pohjoispuolella sijaitsevien Vasikkaluodon ja Tervaluodon asemakaava vuodelta 2007. Saaret on merkitty pääosin lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Vartiosaari on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Saari on osa Helsingin höyrylaivareitien varrelle syntynyttä kesähuvila-asutusta.

Vartiosaaren lounaisrannalla kasvaa Suomen ainoa rantaruttojuuren esiintymä. Se on merkitty luonnonsuojelualueeksi (Uudenmaan ympäristökeskus 1995).

Vartiosaari on luokiteltu 1. luokan lepakkoalueeksi. Lepakot ovat luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettuja ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisen suojelun piirissä.

Geologisesti arvokkaiksi kohteiksi on luokiteltu saaren itäpään maisemallisesti merkittävä kallioalue sekä eteläosassa sijaitsevat hiidenkirnu ja rapakivinen siirtolohkare.

Vartiosaaren alue kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelmaan. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nämä tavoitteet vuonna 2011 Itä-Helsingin kulttuuripuiston alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistyön pohjaksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Helsingin kaupungin ympäristökeskus: Luontotietojärjestelmä, toukokuu 2008: Arvokkaat kasvisto- ja kasvillisuuskohdeet: kohteet 23/93, 27/93, 28/93, 29,93, 2/98, 3/98 ja 56/90, Arto Kurto 1990. Päivityskartoitus v. 2004. / Linnustollisesti arvokkaat kohteet: kohteet 269/99, 12/03, Matti Koivula 1999. / Lepakkokohdeet: kohde 23/03, Yrjö Siivonen 2003 / Geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet: kohteet 1418, 2216, 1214, 2124, 1506, Antti Salla 2004
- Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2003, Yrjö Siivonen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 3/2004
- Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä, Antti Salla, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004
- Esikaupunkialueiden yleiskaava. Liiteraportti 7, Rakennetun ympäristön suojelu, KSV:n julkaisuja 14/1978
- Vartiosaari, Kaupungin omistamien rakennusten inventointi, KSV:n julkaisuja 2/1983
- Rantojen ja saariston yleissuunnitelma, Vartiosaari, Virkistyskäytön edellytykset, inventointi, KSV:n julkaisuja 13/1986
- Suosituksia rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla, Kohdeluettelo, KSV:n julkaisuja 20/1986
- Helsingin saariston rakennetun ympäristön suojelu, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaava, Liite 1.9, KSV:n julkaisuja 10/1989
- Vartiosaaren maisemaselvitys, KSV Ympäristötoimisto, 2009





Tekeillä olevat selvitykset

- Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys on käynnistynyt syksyllä 2011 ja valmistuu kesällä 2012. Selvityksen tavoitteena on saattaa tehdyt rakennushistorialliset inventoinnit ajan tasalle sekä arvioida kattavasti saaren huvila- ja puutarhakulttuuriin liittyviä arvoja.
- Vartiosaaren lepakkoselvitys on käynnistynyt syksyllä 2011 ja valmistuu vuoden 2012 lopussa. Työn tarkoituksena on selvittää tarkemmin erilaiset lepakoiden käyttämät alueet ja arvioida alustavasti hankkeen vaikutuksia lepakoihin.
- Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet (Metso-ohjelma) on inventoitu Vartiosaassa syksyllä 2011

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään sekä veteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen, teknisen huollon järjestämiseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 10.2.2012**.

Keskustelutilaisuus on 25.1. klo 17–19 näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2.

Kaavan valmistelija on lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 16.1.–10.2.:

- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu maanantaisin)
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Valmisteluvaihe

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten tutkitaan vähintään kaksi ja enintään neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdot pyritään tekemään toisistaan poikkeaviksi ja erilaiset suunnittelunäkemykset huomioiviksi. Osallisilla on mahdollisuus arvioida vaihtoehtoja ja esittää niistä mielipiteensä. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää suunnitteluperiaatteista vuoden 2013 alussa.

Osayleiskaavaluonnos laaditaan hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta vuoden 2014 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston verkkosivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Osayleiskaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan osayleiskaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2015.





Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaupungin vuokralaisina Vartiosaassa toimivat yhdistykset
- seurat, yhdistykset: Vartiosaari-seura ry, Vartiosaaren asukasyhdistys, Vartiosaaren luonto- ja eläintallichdistys ry, Laajasalo-Degerö Seura, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys, Tammisaloseura, Roihuvuori-Seura, Puotila-Seura, Marjaniemi-Seura, Vuosaarseura, Vuosaaren asukastoimikunta, Vuosaarisäätiö, Helsingin Polkupyöräilijät ry, Vartiokylän Ranta- ja venekerho ry, Puotilan Venekerho ry, Marjaniemen Venekerho ry, Marjaniemen Purjehtijat ry, Marjaniemen Melojat ry, Roihuvuoren ja Tammisalons Meriulkkoilijat ry, Tammisalons Merivenekerho ry, Reposalms venekerho ry, Roihuvuoren Venekerho ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Helsingin lintutieteellinen yhdistys Tringa ry, Suomen luonnonsuojeluliitto ry
- Helsingin Yrittäjät, Cardinal Marine Oy
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin Seudun Liikenne, HKL, Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, kulttuurikeskus, liikuntavirasto, opetusvirasto, nuorisosiankeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, so-

siaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, terveyskeskus, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Liikennevirasto, Helsingin seurakuntayhtymä, Roihuvuoren seurakunta
- ilmoittautumisensa mukaan muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Mistä saa tietoa

Vartiosaaren suunnittelua ja viestintää tukemaan on avattu verkkosivut osoitteeseen www.ksv.hel.fi/vartiosaari. Sivuilla on tietoa suunnittelualueesta, suunnittelutilanteesta ja sieltä löytyvät suunnitteluun liittyvät selvitykset ja raportit. Sivuilla voi myös osallistua suunnitteluun liittyvään keskusteluun. Suunnittelusta kiinnostuneet voivat tilata verkkosivuilta sähköpostiinsa uutiskirjeen, jossa kerrotaan suunnitteluun liittyvistä ajankohtaisista asioista.

Ajantasaiset suunnitteludokumentit löytyvät kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla, josta suunnittelun etenemistä voi myös seurata.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Sanomat-, Hufvudstadsbladet- ja Metro- ja Helsingin Uutiset -lehdissä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Osayleiskaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-





stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö, arkkitehti Ritva Luoto
puhelin 310 37294
sähköposti [ritva.luoto\(a\)hel.fi](mailto:ritva.luoto(a)hel.fi)

arkkitehti Anne Kangasniemi
puhelin 310 37202
sähköposti [anne.kangasniemi\(a\)hel.fi](mailto:anne.kangasniemi(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Niina Strengell
puhelin 310 37458
sähköposti [niina.strengell\(a\)hel.fi](mailto:niina.strengell(a)hel.fi)

arkkitehti Terhi Kuusisto (yleissuunnittelu)
puhelin (09) 310 37347
sähköposti [terhi.kuusisto\(a\)hel.fi](mailto:terhi.kuusisto(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Maria Karisto (kulttuuri-
maisema)
puhelin 310 37211
sähköposti [maria.karisto\(a\)hel.fi](mailto:maria.karisto(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Heikki Palomäki
puhelin 310 37146
sähköposti [heikki.palomaki\(a\)hel.fi](mailto:heikki.palomaki(a)hel.fi)

diplomi-insinööri Jouni Kilpinen (teknistaloudellinen suunnittelu)
puhelin 310 37251
sähköposti [jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

vuorovaikutussuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen
puhelin 310 37436
sähköposti [tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi)



