



12.5.2015

Akp/1

## 1

### Vartiosaaren osayleiskaavaaluonnos (a-asia)

Pöydälle 28.04.2015

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Ksv 1001\_2, Vartiosaari

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 28.4.2015 päivätyn Vartiosaaren osayleiskaavaaluonnoksen osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi.
- asettaa osayleiskaavaaluonnoksen nähtäville.

### Tiivistelmä

Osayleiskaavaaluonnos on kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2013 hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

Vartiosaaren uusi 5 000–7 000 asukkaan merellinen kaupunginosa tukeutuu keskustasta Laajasalon kautta kulkevaan raitiotieyhteyteen. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsinkiin.

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

Osayleiskaava on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Suunnittelun tavoitteena on sekä energiatehokas kaupunkirakenne että ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä rakentaminen.

Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon. Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset



12.5.2015

Akp/1

kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Perustamisolosuhteiltaan ongelmaton, meluton ja saasteeton Vartiosaari on helposti ja nopeasti saatavissa rakentamiskelpoiseksi ja kaavoitettavissa asuinkäyttöön.

### Esittelijän perustelut

Osayleiskaavaluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Osayleiskaava on tehty kaupungin aloitteesta.

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Laajasalon keskusta on noin kilometrin etäisyydellä ja sekä Herttoniemen että Rastilan metroasemille on linnuntietä noin 3 km.

### Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi edellyttäen, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös, ja että on selvitettävä, onko alueesta mahdollista tehdä vähäautoinen tietyin keinoin. Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

Osayleiskaavan lähtökohdat ja perustelut ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.

### Kaavoitustilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa ja ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa sekä valmisteilla olevassa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 9.1.2015 Vartiosaari on valkoista aluetta. Alue 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 maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY 2009). Osayleiskaavassa osoitettu rakentaminen on Helsingin mittakaavassa paikallisesti merkittävää eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia.



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

Valmisteilla olevassa Helsingin uudessa yleiskaavassa, jonka luonnoksen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ja asetti nähtäville 16.12.2014, Vartiosaari on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi ja rannat virkistys- ja viheralueeksi. Alueen kautta kulkee Helsingin keskustasta Vuosaareen johtava pikaraitiotie, joukkoliikenteen nopea runkoyhteys.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

#### Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Vartiosaari on kooltaan noin 82 ha ja se on pääosin virkistys- ja lomakäytössä. Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan vaihteleva ja rikas. Rantoja kiertää kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha huvila-alue.

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

#### Kulttuuriympäristö ja luontokohteet

Museovirasto on luokitellut Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta. Osayleiskaavatyön aikana tehdyn Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen (Ksv 2013:2) mukaan Helsingin huvilakulttuurin kannalta merkittävät kohteet ja osa-alueet sijoittuvat saaren rantavyöhykkeelle.

Vartiosaaren luonto on monipuolinen, mutta suojeltuja kohteita saarella on vain Suomen ainoa rantaruttojuuren kasvusto. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä Vartiosaari on merkitty tärkeäksi lepakkoalueeksi, mutta kaavoituksen aikana tehdyssä lepakkoselvityksessä (FCG 2013) lepakoiden elinpaikat ovat tarkemmin rajautuneet. Selvitystyön perusteella on mahdollista välttää lepakkokannalle haitallisia vaikutuksia saaren maankäyttöä suunniteltaessa.

#### Osayleiskaavan sisältö ja perustelut

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

Uusi tiivis asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin pääkadun ja raitiotien varrelle. Asuinalue jakaantuu luontevasti saaren topografiaa seuraten



kolmeen raitiotiepysäkin ympärille rakentuvaan kylään, joiden väleihin jäävät rannoille johtavat vihervyöhykkeet.

Rantavyöhykkeen kehittämisen pohjaksi laadittiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueiden kehittämissuunnitelma, joka on liitteenä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle huvila- ja ranta-alueelle tehdyt tarkemmat suunnittelu- ja kehittämisperiaatteet turvaavat alueen ympäristön, maiseman ja rakennuskannan arvojen säilymisen ja mahdollistavat alueen kehittämisen nykyistä aktiivisempaan ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön.

Osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaikkiaan noin 300 000–350 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamista on noin 270 000–320 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitiloja noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee noin 5 000–7 000 asukasta ja noin 500 työpaikkaa. Huvila- ja ranta-alueella on nykyisin noin 10 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 2 500 k-m<sup>2</sup> on talousrakennuksissa. Huvila- ja ranta-alueelle on osoitettu lisärakentamista noin 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitteluperiaatteista päättäessään kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti selvitystä, onko mahdollista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdollisimman lähelle siltaa. Ratkaisu osoittautui teknisesti, toiminnallisesti ja taloudelliselta toteutuskelpoisuudeltaan huonoksi.

Osayleiskaavassa on etsitty laajemmin autoriippumattomuutta ja kestäväää liikkumista tukevia suunnitteluratkaisuja, joista pysäköinnin ohella tärkeimmät ovat sujuva raitiotieyhteys, pyöräilyn uudet reitit ja saaren jalankulkuympäristö, jossa raitiotie ja meri ovat aina kävelymatkan päässä. Jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan edelleen autoriippumattomuuden edistämistä erilaisten pysäköintiratkaisujen ja muiden keinojen avulla.

#### Osayleiskaavaluonnoksen toteuttamisen tärkeimmät vaikutukset

Osayleiskaavaluonnos parantaa Vartiosaaren ja itäisen Helsingin joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksiä merkittävästi ja jatkaa saaristokaupunginosien ketjua. Vartiosaaren osoittaminen asuinkäyttöön tukee Laajasalon palveluiden säilymistä ja kehittymistä sekä Itä-Helsingin kulttuuripuiston toteutumista.

Osayleiskaava mahdollistaa ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaisen uuden kaupunginosan, jossa tavoitteena on mm. kestävään liikkumisen ja autoriippumattomuuden edistäminen, uusiutuvan energiatuotannon ja puurakentamisen lisääminen sekä yhteisöllisempi asumiskulttuuri.



12.5.2015

Akp/1

Vartiosaaren rakentaminen asuin- ja virkistysalueeksi edistää saaren kulttuuriympäristöjen säilymistä ja avaa virkistyspalvelut laajalle käyttäjäjoukolle. Kaavaratkaisu lisää arvokkaiden huviloiden ja ympäristöjen käyttöä, mikä mahdollistaa niiden kehittämisen, korjaamisen ja ylläpidon edellyttämän taloudellisen yhtälön toteutumisen.

Alueen kaavoitus asuinkäyttöön nostaa maan arvoa huomattavasti. Edulliset olosuhdetekijät ja kaavaratkaisu luovat edellytykset kaupungin tavoitteiden mukaiselle monipuoliselle asuntotuotannolle ja sen tavanomaista nopeammalle käynnistymiselle. Osayleiskaavan määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös, tekee Vartiosaaren rakentamisen on riippuvaiseksi Kruunusiltojen ja Laajasalon raitiotien toteuttamisesta.

Osayleiskaavaluonnoksen tarkemmat toteuttamisen vaikutusten arvioinnit ja kaavatalouslaskelmat on esitetty selostuksessa.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.1.2012.

Lisäksi verkkosivuilla oli 13.1.–30.3.2012 kaksi keskustelupalstaa: "Vartiosaari virkistysaarena" ja "Tulevaisuuden asuinalue Vartiosaassa".

Maankäyttövaihtoehdot olivat nähtävänä 27.5.–19.6.2013. Asukastilaisuus pidettiin 4.6.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 26.11.2013.

#### Viestintä ja vuorovaikutus

Koska Vartiosaaren suunnittelu on herättänyt runsaasti kriittisiä mielipiteitä, on vuorovaikutusta haluttu kehittää tuoreiden suunnitteluideoiden keräämiseksi ja erilaisten vastakkaisten kantojen yhteensovittamiseksi. Virallisten vuorovaikutusmahdollisuuksien lisäksi suunnittelun etenemisestä ja vuorovaikutusmahdollisuuksista on tiedotettu uutiskirjeillä sen sähköpostiinsa tilanneille. Lisäksi on



12.5.2015

Akp/1

järjestetty erilaisia keskustelutilaisuuksia asukkaiden, maanomistajien, eri asiantuntijoiden ja toimijoiden kanssa.

Vartiosaassa järjestettiin Lasten ja nuorten suunnitteluleiri yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen ja Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkin kanssa 2.6.–6.6.2014. Leirin tuloksia esiteltiin 30.9.–23.10.2014 Laiturilla järjestetyssä näyttelyssä "Banaaniveneellä Vartiosaaren".

Yhteistyössä Tulevaisuuden tutkimuskeskuksen kanssa järjestettiin syksyllä 2014 kaksi tulevaisuusklinikkaa, toinen avoimella kutsulla kaikille kaupunkilaisille ja toinen asiantuntijoille. Klinikoiden työmenetelmät ja tulokset on raportoitu liitteenä olevassa julkaisussa "Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia 2030".

Vartiosaaren merellisen ja viherympäristön kehittämisiltta järjestettiin 12.2.2015. Tilaisuuteen kutsuttiin veneilyyn, rantaelämään ja kaupunkivihreään liittyvien järjestöjen edustajia ja yrittäjiä.

Vartiosaaren asukkaille ja maanomistajille järjestettiin kesällä ja syksyllä 2014 keskustelu- ja ryhmätyötilaisuudet huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelmasta.

Vuorovaikutusta ja sen tuloksia on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa kaavaselostuksessa. Vuorovaikutuksesta on laadittu periaatevaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunnassa käsitelty vuorovaikutusraportti, jota täydennetään seuraavan kerran ehdotusvaiheessa.

#### Viranomaisyhteistyö

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, kulttuurikeskuksen, liikuntaviraston, nuorisoasiainkeskuksen, opetusviraston, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, taidemuseon, työväenopiston, varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen, Liikennelaitosliikelaityksen (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Uudenmaanliiton, Liikenneviraston ja Museoviraston kanssa.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää luonnoksesta Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, kulttuurikeskuksen, liikuntaviraston, nuorisoasiainkeskuksen,



opetusviraston, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, taidemuseon, työväenopiston, varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen, Liikennelaitosliikelayoksen (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Uudenmaanliiton, Liikenneviraston, Museoviraston sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294  
ritva.luoto(a)hel.fi  
Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303  
maria.isotupa(a)hel.fi  
Anne Kangasniemi-Kuikka, arkkitehti, puhelin: 310 37202  
anne.kangasniemi(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Terhi Kuusisto, arkkitehti, puhelin: 310 37347  
terhi.kuusisto(a)hel.fi  
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
heikki.palomaki(a)hel.fi  
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146  
sanna.ranki(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458  
niina.strengell(a)hel.fi  
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436  
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi  
Mikko Uro, viestintäsuunnittelija, puhelin: 310 37394  
mikko.uro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 28.4.2015
- 4 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 28.4.2015
- 5 Havainnekuva, 28.4.2015
- 6 Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky, 2014)
- 7 Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia 2030 (Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Ksv 2015:1)
- 8 Vartiosaaren virkistysalueiden ideasuunnitelmaluonnos, 28.4.2015

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.5.2015

Akp/1

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola