



1.12.2015

Akp/4

#### 4

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Vartiosaaren osayleiskaavaksi (nro 12373) (a-asia)

Pöydälle 24.11.2015

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Ksv 1001\_2

### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 24.11.2015 päivätyn 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 hyväksymistä
- osayleiskaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

### Tiivistelmä

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-aluetta



1.12.2015

Akp/4

täydennysrakennetaan maltillisesti ja uuden rantareitin varteen syntyä 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 kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Perustamisolosuhteiltaan ongelmaton, meluton ja saasteeton Vartiosaari on helposti ja nopeasti saatavissa rakentamiskelpoiseksi ja kaavoitettavissa asuinkäyttöön.

### Esittelijän perustelut

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus 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

Osayleiskaavan lähtökohdat ja perustelut ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.

### Kaavoitustilanne

Voimassa olevissa Uudenmaan maakuntakaavassa ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa sekä valmisteilla olevassa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 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). Maakuntakaavoissa ei Vartiosaaren alueelle ole osoitettu seudullista viheryhteystarvetta.



Kaupungin kannalta voidaan katsoa, että Vartiosaaren rakentamisessa on kyse maakuntakaavan tulkinnasta ja täsmäntymisestä. Vartiosaaren rakentamisella ei ole seudullisia vaikutuksia eikä se heikennä alueen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet velvoittavat erityisesti Helsingin seudulla, että varsinkin raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta on edistettävä. Vartiosaaren rakentaminen vastaa näitä tavoitteita. Osayleiskaavan mukainen rakentaminen on Helsingin mittakaavassa paikallista rakentamista. Esitetty väestömäärä mahdollistaa Helsingin sisäisen raitiotieyhteyden laajentamisen, mutta on Helsingin ja pääkaupunkiseudun väestömäärään nähden vähäistä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.11.2015 esittää kaupunginhallitukselle Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen hyväksymistä. Lautakunta hyväksyi lisäksi vastaehdotuksen, jonka mukaan Vartiosaaren tulevat ratkaisut päätetään käsittelyssä olevan osayleiskaavan yhteydessä. Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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

#### 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 pääosin saaren rantavyöhykkeelle. Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelmassa (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 2014) on tarkemmin tutkittu, miten alueen



kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot voidaan säilyttää ja aluetta kehittää nykyistä aktiivisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön.

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 tiivis asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin pääkadun ja raitiotien varrelle. Asuinalue jakaantuu luontevasti saaren topografiaa seuraten kolmeen raitiotiepysäkin ympärille rakentuvaan kaupunkimaiseen kylään, joiden väleihin jäävät rannoille johtavat vihervyöhykkeet.

Saaren arvokas kulttuuriympäristö, monipuolinen luonto ja merellisyys ovat virkistysalueiden suunnittelun lähtökohtana Saaren virkistysalueiden rungon muodostavat saaren ympäri kulkeva luonto- ja huvilakulttuurikohteita hyödyntävä elämyksellinen rantareitti sekä saaren poikki kulkevat kolme viherakselia, jotka muodostavat toisaalta ekologisen yhteyden lepakkokannalle ja toisaalta tarjoavat vihreän reitin rantaan uudelta asuinalueelta. Vartiosaaren tulevaa virkistysympäristöä on tutkittu laajemmin Vartiosaaren virkistys ja maisema - yleissuunnitelmassa (Ksv, Ympäristötoimisto, 2015) ja alueelle on laadittu Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, Ksv 2015:4).

Osayleiskaavan liikennesuunnittelun periaatteena on autoriippumattomuutta ja kestävästä liikkumisesta tukevat suunnitteluratkaisut, joista 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.

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>.



---

## Osayleiskaavan toteuttamisen tärkeimmät vaikutukset

Osayleiskaava 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. kestävä liikuminen ja autoriippumattomuuden edistäminen, uusiutuvan energiatuotannon ja puurakentamisen lisääminen sekä yhteisöllisempi asumiskulttuuri.

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.

Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen. Alueen kaavoitus asuinkäyttöön nostaa maan arvoa huomattavasti. Edulliset olosuhdetekijät ja kaavaratkaisu luovat edellytykset rakentamisen tavanomaista nopeammalle käynnistymiselle. Osayleiskaavan määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös, tekee Vartiosaaren rakentamisen riippuvaiseksi Kruunusiltojen ja Laajasalon raitiotien toteuttamisesta.

Osayleiskaavan 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 Vartiosaarena".

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 26.11.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.5.2015 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi ja päätti asettaa osayleiskaavaluonnoksen nähtäville.

#### 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. Lisäksi osayleiskaavan luonnosvaiheessa on järjestetty erilaisia keskustelutilaisuuksia ja työpajoja kaupunkilaisten, maanomistajien, eri asiantuntijoiden ja toimijoiden kanssa.

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 21.5.–17.6.2015. Osayleiskaavaluonnoksesta saatiin ennen nähtäville panoa 6 mielipidettä ja nähtävilläolon aikana 59 mielipidettä ja 19 viranomaiskannanottoa. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 3.6.2015. Vartiosaaren suunnitelmia esiteltiin myös Laajasalopäivänä 23.5.2015 Laajasalon kirkossa.

Vuorovaikutusta ja sen tuloksia on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa kaavaselostuksessa ja vuorovaikutusraportissa.

#### Viranomaisyhteistyö

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



1.12.2015

Akp/4

ympäristökeskuksen, Uudenmaanliiton, Liikenneviraston ja Museoviraston kanssa.

Osayleiskaavan ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013.

Osayleiskaavaluonnoksesta saatujen viranomaiskannanottojen sisältö koskee pääasiassa seikkoja, jotka tarkentuvat asemakaavatason suunnittelun myötä yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa. Kriittisimmät lausunnot koskevat koko Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY2009) arvojen säilymismahdollisuuksia sekä Vartiosaaren rakentamisen vaikutusten paikallisuutta.

### Esitetyt mielipiteet

Mielipiteiden sisältö koski suurelta osin Vartiosaaren luonnon- ja virkistysympäristön muuttumista osayleiskaavan myötä rakennetuksi kaupunginosaksi sekä Vartiosaaren kulttuuriympäristön ja -arvojen säilymistä. Huolta kannettiin luonnon monimuotoisuuden katoamisesta ja lepakoiden, lintujen, metsien ja muiden luonnonarvojen säilymisestä. Vartiosaarta toivottiin kehitettävän ennen kaikkea virkistysaarena, ja tonttimaan löytymistä muualta mm. tiivistämällä jo rakennettuja alueita. Maanomistajien mielipiteissä esille nousivat mm. kiinteistökohtaiset kaavamerkinnot sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Osayleiskaavaehdotusta on kehitetty ja muutettu saatujen mielipiteiden ja viranomaiskannanottojen sekä tehtyjen selvitysten pohjalta. Osayleiskaavan selostusta ja vaikutusten arviointeja on täydennetty ja tarkistettu. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty muutoksia, jotka koskevat kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvila- ja ranta-alueita ja sen läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista. Mm. joitakin huvila-alueen lähellä olevia kerrostalovaltaisia asuntoalueita muutettu asuntoalueiksi, joka mahdollistaa matalamman rakentamisen, ja muutama loma-asuntoalue on muutettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaavamääräyksiä on tarkennettu energiatehokkuutta, hulevesiä, lepakoita sekä rannan läheisyyteen ja huvila-alueelle rakentamista koskien. Pyöräilyn pääraitti on siirretty virkistysalueiden keskeltä asuinalueen keskellä kulkevalle kokoojakadulle.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

### Osayleiskaavaehdotuksen liitteet



Osayleiskaavaehdotuksen liiteaineistoon kuuluu tämän esityksen liitteiden lisäksi kaikki kaavaselostuksessa mainitut osayleiskaavan aiemmissä käsittelyvaiheissa esitetyt liitteet, jotka ovat nähtävissä nettiosoitteessa <http://bit.ly/1WOZlqc>. Tämän esityksen liitteinä on esitetty ainoastaan kaavaehdotusvaiheessa laaditut liitteet.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, kulttuurikeskuksen, liikuntaviraston, nuorisoasiainkeskuksen, opetusviraston, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, taidemuseon, työväenopiston, varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton, Liikenneviraston, Museoviraston sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Osayleiskaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### 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  
Terhi Kuusisto, arkkitehti, puhelin: 310 37347  
terhi.kuusisto(a)hel.fi  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37458  
niina.strengell(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312  
heikki.palomaki(a)hel.fi  
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37146  
sanna.ranki(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436  
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi  
Mikko Uro, viestintäsuunnittelija, puhelin: 310 37394  
mikko.uro(a)hel.fi





1.12.2015

Akp/4

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 kartta, päivätty 24.11.2015
- 3 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 selostus, päivätty 24.11.2015
- 4 Havainnekuva 24.11.2015
- 5 Vartiosaaren virkistys ja maisema -yleissuunnitelma, Ksv 24.11.2015
- 6 Vartiosaari, Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, Ksv 2015:4)
- 7 Vartiosaaren liikennejärjestelmä, Ksv 24.11.2015
- 8 Paikallista energiaa asuinalueella, Esimerkinä Helsingin Vartiosaari (VTT 2015)
- 9 Vuorovaikutusraportti II 24.11.2015
- 10 Mieliopidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 11 Mieliopidekirjeet
- 12 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mieliopiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola