



3.5.2016

Akp/2

2

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

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Ksv 1001_2

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 24.11.2015 päivätyn ja 3.5.2016 muutetun 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päättää

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä, ja siitä saatiin lausunnot (16 kpl) ja muistutuksia (57 kpl) sekä kolme kirjettä.

Esitetyt lausunnot koskivat mm. maakuntakaavan ohjeena oloa, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ristiriitaisuuksia, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvojen säilymistä, kestävästä liikkumisesta edistämistä ja uudisrakentamisen sitomista raideliikennepäätökseen.

Muistutukset ja kirjeet kohdistuivat suurelta osin Vartiosaaren luonnon- ja virkistysympäristön muuttumiseen osayleiskaavan myötä rakennetuksi kaupunginosaksi sekä Vartiosaaren kulttuuriympäristön ja -arvojen säilymiseen. Vartiosaarta toivottiin kehitettävän ennen kaikkea virkistysaarena, ja tonttimaan löytymistä muualta mm. tiivistämällä jo rakennettuja alueita.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä (Liite "Vartiosaaren osayleiskaavaan tehdyt muutokset 3.5.2016") ja kaavaselostuksen luvussa 10.4 "Osayleiskaava".

Esittelijän perustelut

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



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

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren vä-lissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Noin 82 ha:n kokoi-nen saari on pääosin virkistys- ja lomakäytössä. Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan vaihteleva ja rikas. Rantoja kiertää kulttuurihistorial-lisesti arvokas vanha huvila-alue.

Osayleiskaavan lähtökohdat ja perustelut ilmenevät yksityiskohtaisem-min liitteenä olevasta selostuksesta kohdasta "Alueen lähtökohdat ja nykytilanne".

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa ("Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016") esitetään yhteenvedot muistutuksista, kirjeistä ja lausunnois-ta sekä vastineet niihin. Aikaisemmissa valmisteluvaiheissa saatujen kannanottojen, lausuntojen ja mielipiteiden yhteenvedot ja vastineet on esitetty vuorovaikutusraporteissa "Vuorovaikutusraportti 19.11.2013" ja "Vuorovaikutusraportti II 24.11.2015", jotka on käsitelty kaupunkisuun-nittelulautakunnassa 26.11.2013 ja 1.12.2015. Vuorovaikutusraportit ja muu suunnitteluaineisto ovat osoitteessa: <http://kartta.hel.fi/>

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.12.2015 - 29.1.2016.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 57 muistutusta. Nähtävilläolon jälkeen saa-pui kolme kirjettä. Muistutukset ja kirjeet kohdistuivat suurelta osin Var-tiosaaren luonnon- ja virkistysympäristön muuttumista osayleiskaavan myötä rakennetuksi kaupunginosaksi sekä Vartiosaaren kulttuuriympä-



ristön 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. Kirjeet kohdistuivat ...

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
Helsingin kaupunki liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistölautakunta
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- pelastuslautakunta
- suomenkielinen työväenopisto
- taidemuseo
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että maakuntakaava ei ole ollut riittävästi ohjeena, kun tarkastellaan Vartiosaaren ja muiden kaupunginosien toteuttamisen yhteisvaikutuksia, jotka syntyvät merellisestä kaupunginosien nauhasta uuden saaristoreitin varrella. Rakentamisen määrää ja tapaa on edelleen sovitettava olemassa olevaan ympäristöön paremmin, jotta valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet saadaan turvattua.

HSL kannattaa pyrkimystä tehdä alueesta kestävää liikkumista edistävä ja mahdollisimman autoriippumaton.

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



sa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen kaavamerkinnän kanssa.

Kiinteistölautakunta esittää, että pysäköintijärjestelyihin on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Keskitettyihin autopaikkojen pysäköintilaitoksiin perustuvaa päätöksentekoa pidetään toimivana, ja laitojen käyttöä tehostavia nimeämättömien autopaikkojen ratkaisuja voidaan suosia lievemmillä pysäköintinormeilla. Hyvällä suunnittelulla pysäköintilaitokset voidaan urbaanin, tiiviisti rakennettavan keskiosan topografiaa hyödyntäen toteuttaa kustannustehokkailla, pääosin maanpäällisillä pysäköintilaitoksilla, joihin voidaan sijoittaa myös muita toimintoja.

Museoviraston lausunnossa esitettiin, ettei osayleiskaava täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevaan erityistavoitetta. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Esitettiin myös, että kaava on alueen käyttöä ohjaavan maakuntakaavan vastainen, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan laatimiselle asettamia sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaalimisesta (MRL 39 §). Raitiotien varaan rakentuva usean tuhannen asukkaan kerrostalovaltainen lähiö on räikeässä ristiriidassa Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvojen ja ominaispiireiden kanssa.

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

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

Ympäristölautakunnan lausunnossa viitattiin Vartiosaaren suurimman arvon olevan luonnonarvojen, kulttuuriarvojen ja maisema-arvojen muodostama kokonaisuus, ja ehdotettu rakentaminen aiheuttaisi suuria



muutoksia saaren metsäiseen maisemakuvaan ja luonnonympäristön kokonaisuuteen etenkin saaren keskiosissa.

Muissa lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa.

Asuntotuotantotoimisto (ATT), kiinteistöviraston tilakeskus ja nuorisosaiankeskus eivät jättäneet lausuntoa osayleiskaavaehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksissa, kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016).

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä (Liite "Vartiosaaren osayleiskaavaan tehdyt muutokset 3.5.2016") ja kaavaselostuksen luvussa 10.4 "Osayleiskaava". Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä tehtyjen muutosten osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 180–190 milj. € (hintataso 03/2015, alv 0 %). Tonttituloja syntyy arviolta vastaavasti 190–230 milj. €. Rakentamiskustannusten laskenta perustuu määrälaskentaan ja yksikköhinnoitteluun. Tonttitulojen arviointi perustuu AM-ohjelman 2012 mukaiseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Osayleiskaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Museovirasto on pyytänyt saada viipymättä tiedokseen päätöksen kaavan hyväksymisestä valitusosoituksineen (MRL 67 §).

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



Lisätiedot

Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294
ritva.luoto(a)hel.fi
Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi
Mikko Haanperä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37301
mikko.haanpera(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi
Mikko Uro, viestintäsuunnittelija, puhelin: 310 37394
mikko.uro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 3.5.2016
- 3 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 kartta, päivätty 24.11.2015 ja muutettu 3.5.2016
- 4 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 selostus, päivätty 24.11.2015, muutettu 3.5.2016
- 5 Havainnekuva 24.11.2015, tarkistettu 3.5.2016
- 6 Vartiosaaren liikennejärjestelmä 24.11.2015, muutettu 3.5.2016
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016 liitteineen
- 9 Muistutuksen ja kirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Muistutukset ja kirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8



Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola

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