



29.11.2022

Asia/8

§ 673

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava maisema-arkkitehti Raisa Kiljunen-Siirola, arkkitehti Tapani Rauramo, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja maisema-arkkitehti Sofia Kangas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mika Raatikainen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 310 37071
tapani.rauramo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 29.11.2202
- 4 Osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus ja selvitys yhteysvaihtoehdoista



7	Saavutettavuustarkastelu
8	Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
9	Linnustovaikutusten arviointi
10	Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys 2013
11	Kulttuuriympäristöselvityksen inventointikortisto
12	Maisemaselvitys
13	Kerro kantasi-kyselyn yhteenveto
14	Vuorovaikutusraportti 29.11.2022
15	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 29.11.2022 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen (liite nro 3) ja muun valmisteluaineiston jatkosuunnittelun pohjaksi ja päättää asettaa valmisteluaineiston nähtäville ja pyytää lausuntoja ja mielipiteitä kaavan valmisteluaineistosta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Osayleiskaavaluonnos koskee Vartiosaaren aluetta, joka sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta.

Vartiosaari on osoitettu kaavaluonnoksessa strategiakirjauksen mukaisesti virkistyskäyttöön. Luonnoksessa on pyritty mahdollistamaan Vartiosaaren virkistyskäytön lisääntyminen kestäväällä tavalla ja yhteensovittamaan tämä saaren hyvin säilyneen luonnonympäristön ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojelutarpeisiin.

Koko saari on osoitettu yksityisiä kiinteistöjä lukuun ottamatta yhdeksi yhtenäiseksi virkistysalueeksi ulkoilu- ja huoltoreitteineen. Vartiosaaren virkistyskäytön kannalta keskeiset alueet saaren sisäosassa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Koko Vartiosaarta koskeva valtakunnallisesti merkittävä höyrylaiva-ajan huvilakulttuuriympäristö on huomioitu



ympäristön säilyttämistä koskevalla merkinnällä. Luontoarvoiltaan arvokkaat eheät metsäalueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi, joilla on erityinen virkistyskäyttömerkitys. Näille alueille saa rakentaa virkistyskäytön edellyttämät reitit ja virkistyspalvelut ottaen huomioon luontoarvot ja niin, että kulkua ohjataan luontoarvojen säilyttämiseksi.

Kaavaluonnos mahdollistaa saaren pääyhteystarpeen järjestämisen Reposalmessa perustuen lautta- tai siltayhteyteen. Saaren virkistyskäytön laajuutta, saavutettavuutta ja yhteysvaihtoehtoja on tutkittu osana valmistelutyötä.

Saaren topografian ja luontoarvojen ohjaamana rantojen virkistystoimintoja on mahdollista lisätä Reposalmen lauttarannan tuntumaan, keskeiselle peltoalueelle ja saaren länsiosaan Pässilahteen. Koko saarta kiertävän rantareitin sijasta on osoitettu yhteyksiä rantaan sellaisissa kohdissa, joissa se on luontevaa maasto-olosuhteet huomioiden. Virkistysalueelle on mahdollista myös rantautua virkistysalueen rantautumispaikkoihin tai venesatama-alueille.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Vartiosaaren saavutettavuutta koskeva selvitys sekä skenaariotyöhön liittyvä selvitys, jossa on arvioitu Vartiosaaren virkistyskäytön laajuutta, lauttaliikenteeseen perustuvaa yhteyttä sekä Reposalmen ja Ramsinsalmen siltojen vaikutuksia ja kustannuksia. Lisäksi on selvitetty linnustovaikutukset ja tehty lepakkoselvitys. Työssä on käytetty olemassa olevia kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiä ja Helsingin luontotietojärjestelmän tietoja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaavalla mahdollistetaan Vartiosaaren kestävä virkistyskäyttö, luonnonsuojelu, huviloiden ja huvilaympäristöjen suojelu, loma-asuminen, yhteisölliset toiminnot, virkistyspalvelut ja matkailukäyttö sekä venereitit. Ratkaisulla turvataan virkistyspalvelujen kehittäminen ja saaren maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvojen säilyminen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunkistrategiassa 2021–2024 on päätetty, että Vartiosaari osoitetaan virkistyskäyttöön. Helsingin yleiskaava 2016 on kumottu Vartiosaaren osalta vuonna 2018. Myös Vartiosaaren rakentamista koskeva osayleiskaava on kumottu vuonna 2018 (KHO:n päätökset 8.11.2018). Alueella on voimassa Yleiskaava 2002 merkintöineen ja määräyksineen. Yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Se on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten että alueen ominaisuudet ja arvot säilyvät. Alue on osa valtakunnalli-



sesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaiva-aikakauden huvilakulttuuri).

Osayleiskaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaassa Ramsinniemen kärjessä. Suunnittelualueesta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha.

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Saarella on 50 pääosin kesäkäytössä olevaa huvilaa, joista 25 on yksityisiä. Saarella on alle 10 vakituista asukasta. Osa kaupungin omistamista huviloista on vuokrattu ja kaksi kiinteistöä on kaupungin kasvatus- ja sosiaalityöalojen käytössä. Osa kaupungin omistamista huviloista on huonossa kunnossa ja niiden korjaamisella on kiire.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavan valmisteluaineistossa on selvitetty ja tunnistettu suurimmat virkistysalueen investointikustannukset, jotka liittyvät mahdolliseen silltaan sekä kunnallistekniikan järjestämiseen. Reposalmeen tulevan mahdollisen sillan kustannusarvio on 5–11 miljoonaa euroa. Olemassa olevan sähkölautan käyttökustannukset ovat kaupungille noin 50 000 euroa vuodessa. Kustannukset ja vaikutukset tarkentuvat seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Saareen tulee olla vesiliikenneyhteys ja laiturit saaristolaivoille sekä yhteysaluksille, vaikka silta rakennettaisiin. Kaavaluonnos mahdollistaa kaupungin omien kiinteistöjen myynnin asemakaavoituksen jälkeen tai niiden vuokraamisen sekä matkailukäyttöä tukevan lisärakentamisen niille osoitetuille keskeisille alueille. Tavoitteena on säilyttää arvokkaat huvilat ja löytää suojeltaville rakennuksille niiden säilymistä tukeva käyttö.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaluonnoksen valmistelun aikana saaduista viranomaisien kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museo-
virasto, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, sekä Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ja sosiaali- ja terveystoimiala.

Viranomaisten kannanottoja saatiin 6 kappaletta. Uudenmaan liiton mukaan osayleiskaavan tavoitteet ovat kannatettavia, ja niillä on myös seudullista ja maakunnallista merkitystä. Muut kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen, suojelumääräyksiin, saaren kestävyteen, veneilymahdollisuuksien ja satamien toimintaedellytysten säilyttämiseen, siltojen vaikutusten selvittämisen tarpeeseen ja arvokkaiden huviloiden säilyttämiseen.

Kannanotoissa tuli esiin myös tarve järjestää edelleenkin kesänviettomahdollisuuksia nuorille kaupungin omissa huviloissa. Vesihuollon osalta kannanotossa todettiin, että Vartiosaari sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella ja HSY ei näe tarkoituksenmukaisena yleisen vesihuollon rakentamista Vartiosaaren. Pelastuslaitoksen kanssa on järjestetty kaksi neuvottelua.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu tarvittavat selvitykset sekä tehty vaikutusten arviointia tarpeen mukaisessa laajuudessa. Lisäksi on laadittu tarvittavat kaavamääräykset.

Vartiosaaren osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 8.3.2022 ja yhteenveto muistiosta on liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siltakysymykseen, autottomuuteen, joukkoliikenneyhteyden tarpeeseen, pyöräilyyn sekä luonnonsuojelun tarpeeseen. Esiin tuli huoli luonto- ja maisema-arvojen säilyttämisestä ja luontoarvojen ja maisemavaikutusten selvittämistarve. Huviloiden ja huvilapuutarhojen ja yhteisöllisen toiminnan edellytysten säilyminen nähtiin tärkeinä. Mielipiteissä tuli esiin myös RKY-arvojen säilyttäminen ja merellinen strategia. Turvallisuus, terveellisyys, luontokokemus ja hiljaisuus nähtiin saaren arvoina. Veneilyn edellytysten, nykyisten venereittien säilyminen ja saaren rantautumispaikat nähtiin tärkeinä.

Kaavan toivottiin mahdollistavan yksityisten kiinteistöjen osalta loma- ja vapaa-ajan asumisen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös yksi-



tyisten kiinteistöjen pienimuotoiset lisärakentamistarpeet sekä vakituisesti saarella asuvien tarpeet mm. vesihuollon, jätehuollon ja pelastuksen osalta. Yhteistyö asukkaiden kanssa suunnittelun eri vaiheissa nähtiin tärkeänä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan tavoitteiden mukaisesti ja vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa. Lisäksi annetaan tarvittavat kaavamääräykset. Kirjallisia mielipiteitä saapui 29 kpl, josta 15 oli yksityisten henkilöiden mielipiteitä ja 14 seurojen ja yhdistysten mielipiteitä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 310 37071
tapani.rauramo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus ja selvitys yhteysvaihtoehdoista
- 7 Saavutettavuustarkastelu
- 8 Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
- 9 Linnustovaikutusten arviointi
- 10 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys 2013
- 11 Kulttuuriympäristöselvityksen inventointikortisto
- 12 Maisemaselvitys
- 13 Kerro kantasi-kyselyn yhteenveto
- 14 Vuorovaikutusraportti 29.11.2022



29.11.2022

Asia/8

15 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi-antoto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.3.2022