HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

PUOTILANRANTA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

45. VARTIOKYLÄ, PUOTILA, MARJANIEMI

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan selostus

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 20.2.–13.3.2023

Päivätty luonnos 20.2.2023
Diaarinumero HEL 2022-006830
Hankenumero 0738_1
Asemakaavakartta

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaava koskee:
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi)
vesialuetta

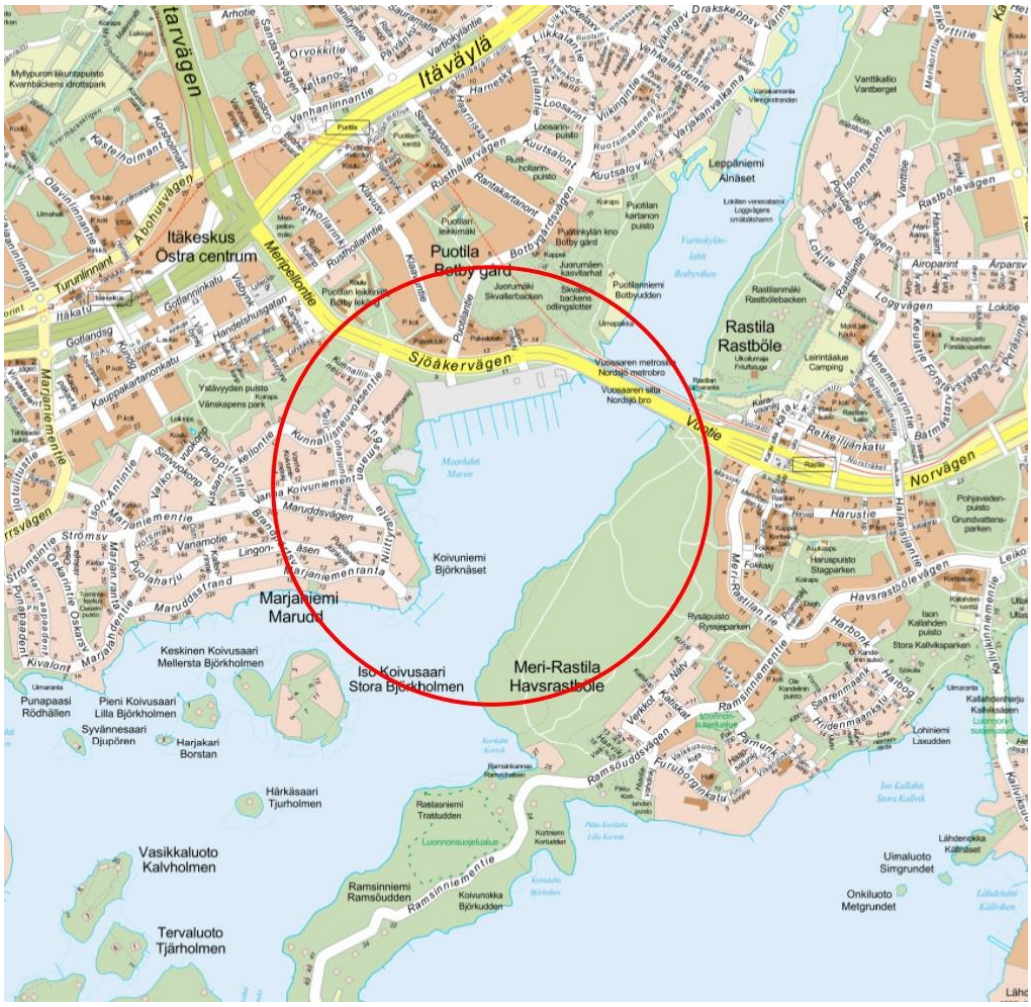
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi)
korttelia 45222, katu-, raideliikenne-, suojaviher-, virkistys- ja vesialueita sekä venesatamaa.
(Muodostuu uudet korttelit 45586, 45587, 45588, 45589, 45590 ja 45591)

Kaavan nimi:
Puotilanranta, asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.5.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: arkkitehdit Olga Airaksinen ja Jussi Ukkonen
Kaavapiirtäminen: Henna Toivanen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Janne Antila, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Nimistönsuunnittelu: Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, Hanna Ikonen, suunnittelija
Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, erityisasiantuntija, Tiina Lepistö, projektipäällikkö, Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, Sanna Anttila, erityisasiantuntija
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Mia Kajan, eritysasiantuntija
Vuorovaikutus: Lotta Silfverberg, vuorovaikutusasiantuntija
Asuntotuotanto: Timo Karhu, tiimipäällikkö
Rakennusvalvontapalvelut:
Pia-Liisa Orrenmaa, maisema-arkkitehti, Hanna Tiira, tiimipäällikkö
Rakennukset ja yleiset alueet:
Mikko Suominen, projektinjohtaja
Ympäristöpalvelut: ympäristötarkastajat Juha Korhonen, Jenni Kuja-Aro ja Raimo Pakarinen
Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:
Viivi Snellman, johtava arkkitehti
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö
Hannu Airola, projektipäällikkö, tilapalvelut
Ari Maunula, venesatamapäällikkö
Sasu Forsström, tiimiesimies, Itäinen veneilytiimi
Juha Vuorinen, tutkija, kaupunginmuseo
Kaupunginkanslia: Leena Pasonen, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Kati Siekkinen, palvelupäällikkö
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Teija Visa, liikennesuunnittelija
Museovirasto: Maija Matikka, erikoisasiantuntija

Sisällysluettelo

Tiivistelmä 6
Asemakaavan kuvaus 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 7
Liikenne 11
Palvelut 12
Esteettömyys 13
Maisema ja luonnonympäristö 13
Virkistys- ja viherverkosto 15
Suojelukohteet 17
Yhdyskuntatekninen huolto 17
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 17
Ympäristöhäiriöt 18
Nimistö 18
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto 19
Suunnittelun lähtökohdat **24**
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet **26**

Liitteet

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2 Kuvat ja kartat
Sijaintikartta
Ilmakuva
Havainnekuva 20.2.2023, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liikennesuunnitelmaluonnos 20.2.2023
3 Viitesuunnitelma 20.2.2023, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraporttiluonnos 20.2.2023
- Puotilanrannan arkeologinen vedenalaisinventointi (Subreering Ammattisukellustyöt Oy, 2022)
- Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmastopäästöjen arviointi (19.8.2020)
- Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma (Sitowise Oy, 8.6.2020)
- Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartiokylänlahti (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Helsingin Kaupunkiympäristö, 14.2.2020)
- Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2014 (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston selvityksiä 2014:38)
- Helsingin tärkeät lintualueet ja merkittävä linnusto 2017 (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2018:8)
- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2016)
- Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2012:1)
- Helsingin pienvesiohjelma (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisuja 2007:3)
- Sedimenttitutkimusraportti, Vartiokylänlahti, Puotilan venesatama (ENV1752, Vahanen Environment Oy, 11.11.2020)
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Puotilanrannan venesatama (ENV1752, Vahanen Environment Oy, 9.4.2020)

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyistä Puotilan venesataman aluetta, joka sijaitsee Vartiokylänlahden länsirannalla Puotilan asuinalueen eteläpuolella ja Marjaniemen asuinalueen itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyisen Puotilan venesataman alueelle - lähelle Itäkeskuksen kehittyviä palveluita - rakentuu uusi omaleimainen naapurusto noin 2 700 asukkaalle, jossa asuminen ja veneharrastus yhdistyvät merelliseksi asuinalueeksi.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Puotilanrannasta muodostuu vehreä ja merellinen asuinalue, jossa on hyvä asua ja veneillä sekä virkistyä osana Vartiokylänlahden ympäristöä ja luontoa.

Alueelle on suunniteltu tehokasta ja monipuolista kerrostaloasumista, tekosaari, uusi pienvenesatama, vehreä rantapuisto ja laadukkaat kulkuyhteydet Vartiokylänlahden rantaa pitkin, päiväkoti, kolme pysäköintilaitosta sekä maantason liiketiloja kerrostaloissa ja yksi päivittäistavarakauppa pysäköintilaitoksessa.

Uutta kerrosalaa on 119 500 k-m², josta liike-, toimisto- ja palvelutiloja on 5 300 k-m², ja yleisten rakennusten kerrosalaa on 1 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 2 700 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, johon on esitettynä Puotilanrannan katujärjestelyt sekä muutokset Meripellontietä koskien.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen lukuun ottamatta Koivuniemen kärjessä olevaa laituri- ja uimapaikkakäytössä olevaa vesialuetta 91-433-879-7, joka on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa, että nykyisen Puotilan venesataman alueelle rakentuu uusi omaleimainen naapurusto noin 2 700 asukkaalle, jossa asuminen ja veneharrastus yhdistyvät merelliseksi asuinalueeksi.

Puotilanrannasta tavoitellaan tiivistä - mutta vehreää - asuinaluetta osaksi Vartiokylänlahden merellistä maisemaa. Puotilanranta täydentää Marjaniemen, Puotilan ja Vartioharjun asuinalueiden muodostaman kaupunkirakenteen Vartiokylänlahden länsirannalla lähellä Itäkeskuksen kehittyviä palveluita.

Alueen täydennysrakentamisen seurauksena rakennettavasta uudesta rantaviivasta tavoitellaan puistomaista ja Maarlahden sekä

Vartiokylänlahden rantojen ruovikoihin sopeutuvaa ekologisesti monipuolista pehmeän orgaanista rantaa. Rannan rakenteessa on tavoitteena yhdistää alueen virkistyskäyttö, laadukkaat kulkuyhteydet, tulvasuojelu ja Vartiokylänlahden luonnon monimuotoisuus.

Kaavaratkaisu viimeistelee Vartiokylänlahden ympäri kulkevan rantareitin Vuosaaren sillalta Marjaniemeen. Lisäksi se parantaa nykyisiä kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiä Itäkeskuksen suuntaan Vartiokylänlahden rannalta ja Vuosaaren sillalta Meripellontien pohjoispuolista uutta pyöräbaanaa pitkin.

Uusi korttelirakenne muodostaa Meripellontien eteläreunan katutilan ja luo Puotilantien jatkeen merenrantaan pitkin uutta Vanhantorpankatua, jonka päätteenä on uusi pienvenesatama.

Asuinkortteleista suunnitellaan tehokkaita, tilallisesti vaihtelevia ja vehreitä. Rakennusten sijoittelulla ja mitoituksella luodaan monipuolinen korttelirakenne, jossa kortteleiden maanvaraiset ja puustoiset piha-alueet liittyvät luontevasti osaksi alueen sisäisiä katu- ja puistoalueita. Erityisesti alueen uuden sisäisen pihakadun – Vanhantorpankujan – katutila liittää ympäröivät asuinkorttelit yhteisölliseksi kokonaisuudeksi. Erillisenä saarena suunniteltavan asuinkorttelin tavoitteena on ainutlaatuinen merellinen asuminen keskellä Vartiokylänlahtea.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa (hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä), vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä, omaleimaisuutta ja merellisyyttä sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 60 ha (598 442 m²), josta maa-alaa on noin 22 ha, venesatama-aluetta 5 ha ja loput vesialuetta.

Alueen kerrosala voimassa olevassa kaavassa on 7 800 k-m². Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 119 500 k-m²:llä. Alueen uusi kerrosala on 127 300 k-m², josta liike-, toimisto- ja palvelutiloja 5 300 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 800 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vartiokylänlahden rannalla Meripellontien eteläpuolisella alueella

on Puotilan venesatama. Venesataman alue koostuu pääosin laajasta istutuksin jäsennellystä kentästä, jolla on pysäköintiä ja veneiden säilytystä, ja siihen liittyvistä laiturirakenteista. Venepaikkoja on nykyisin noin 600 kpl. Alueella on venekerhon rakennus, huoltorakennuksia ja liikerakennuksia, sekä niihin liittyviä pysäköintialueita. Kerrosmääriltään I-II-kerroksiset rakennukset ovat pääosin 1980- ja 1990-luvuilta.

Marjaniemen itäranta on ruovikkoista tulva-aluetta, jolla ei ole kiinteitä rakennuksia. Vanhan Koivuniementien jatkeena olevan kulkuyhteyden päässä on 0,57 hehtaarin kokoinen kenttä, joka toimii veneiden talvisäilytysalueena. Marjaniemen pientaloalue on suunnittelualueen ulkopuolella.

Marjaniemen kaakkoiskärjessä olevassa Koivuniemessä on Koivuniemen venesatama, jossa on Marjaniemen purjehtijoiden ja Marjaniemen melojien rakennukset sekä venepaikat noin 70 veneelle.

Vartiokylänlahden keskiosa on kaavoittamatonta aluetta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osa nykyisen venesataman (LV) alueesta, osa yleisten rakennusten korttelialueesta, jolle saa rakentaa paloaseman (YPA) ja osa kaavoittamatonta Vartiokylänlahtea muutetaan useaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Meripellontien eteläreunaan merkitään kortteli 45587. Puotilanrannan puiston pohjoisreunaan merkitään korttelit 45586, 45588 ja 45589. Kortteli 45591 merkitään saareksi Vartiokylänlahdelle Maarlahdenkanavan eteläpuolelle.

Kortteleihin merkitään pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusalat, kerrosmäärät ja kerrosala.

Saarimaiseen kortteliin 45591 merkitään kulkuyhteydet ja aukiomaiset alueen osat yleiselle käytölle sekä istutettavat alueen osat. Ajoyhteys saarelle merkitään siltaa pitkin korttelin pohjoispuolelta. Länsipuolelle merkitään toinen silta kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä varten. Kortteliin merkitään rakennusala pysäköintilaitokselle. Laitosta koskien merkitään vesikaton ylin sallittu korkeusasema. Maantason liiketiloille osoitetaan vähimmäiskerrosala ja sijainti. Kortteleiden piha-alueita koskien merkitään etupiha-alue, joka liittyy maantasokerroksen asuntoihin ja niiden sisäänkäyntijärjestelyihin.

Korttelin 45591 suunnittelusta ja toteutuksesta järjestetään kilpailu, jonka myötä korttelin suunnitteluratkaisu tarkentuu kaavaehdotukseen.

Kortteleihin esitetään määräykset yhteis- ja aputiloja koskien. Vapaa-ajantiloja ja asumisen aputiloja saa sijoittaa keskitetysti korttelittain ja lisäksi niitä voi yhdistää korttelin sisällä suuremmiksi useampaa rakennusta palveleviksi kokonaisuuksiksi.

Osassa asuinkerrostaloista rajoitetaan ylimmän kerroksen kerrosalaa.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP)

Osa nykyisen venesataman (LV) alueesta ja osa yleisten rakennusten korttelialueesta, jolle saa rakentaa paloaseman (YPA) muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP).

Meripellontien eteläreunaan merkitään korttelit 45222, 45587 ja 45590. Puotilanrannan puiston pohjoisreunaan merkitään kortteli 45588. Kortteleihin 45587 ja 45590 merkitään rakennusalat pysäköintilaitokselle.

Korttelialueiden pysäköintilaitoksia ja kerrostaloja koskevat määräykset noudattavat alueen AK-kortteleiden määräyksiä.

Korttelit 45222 ja 45587 soveltuvat erityisasumisella tai esimerkiksi palvelutalolle. Korttelit sijoittuvat lähelle Meripellontien pohjoispuolella olevia nykyisiä palvelutaloja. Korttelin 45587 pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen mahdollistetaan liiketila päivittäistavarakaupalle.

Kortteli 45588 sijoittuu uuden pienvenesataman läheisyyteen ja siihen voidaan sijoittaa esimerkiksi veneilyyn liittyviä palveluita. Myös korttelin 45590 yhteyteen voidaan sijoittaa veneilyyn liittyviä kaupallisia palveluita esimerkiksi korttelin itäreunaan Puotilan laiturin läheisyyteen.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Osa nykyisen venesataman (LV) alueesta ja osa yleisten rakennusten korttelialueesta, jolle saa rakentaa paloaseman (YPA) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) uutta päiväkotia varten. Päiväkoti suunnitellaan 180 lapselle.

Puisto (VP)

Meripellontien pohjoispuolella kortteleiden 45215 ja 45216 eteläpuoliset puistoalueet (P) muutetaan osaksi Meripellontien katualuetta. Suojaviheralue (EV) muutetaan puistoksi (VP).

Puotilanrannan puistoalueelle merkitään reitti yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osana Vartiokylänlahden rantaa kiertävää rantareittiä

sekä ajoyhteys uuteen pienvenesatamaan. Alueelle merkitään myös ohjeellinen rakennusala pienen kioskin- ja liiketilan rakennusta varten. Meripellonpuistoon merkitään alue hulevesien hallinnalle.

Puotilan uimarannan eteläpuoliselle puistoalueelle merkitään ohjeellinen rakennusala uimarannan palvelurakennusta esimerkiksi kahvilaa varten. Huoltoyhteys rakennukselle on Meripellontieltä.

Lähivirkistysalue (VL)

Marjaniemen itärannalla nykyisen venesataman (LV) alue muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Nykyisin veneiden talvisäilytykseen käytetty alue merkitään venepaikoille varattuna ohjeellisena alueen osana, jolle on ajoyhteys Vanhan Koivuniementien päätteen kohdalta.

Lähivirkistysalueen läpi merkitään reitit yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osana rantareittiä ja kulkuyhteyksiä kohti Itäkeskustaa. Alueelle toteutettu tulvapenger merkitään taannehtivasti.

Venesatama (LV)

Osa nykyisestä venesataman (LV) alueesta säilyy pohjoisosassa uutena Puotilan venesatamana ja etelässä Koivuniemen kärjen venesatamana.

Puotilan venesatamaan varataan alue pysäköinnille ja venepaikoille, laitureille ja kerho-, sekä huoltorakennuksille. Ajoyhteys venesatamalle on Vanhantorpankadun päätteestä. Venesatama-alue määrätään rakennettavaksi maisemallisesti ja toiminnallisesti osaksi Puotilanrannan puistoaluetta, joka voidaan aidata puistoaluetta vasten maisemaan sopivalla aidalla. Alueen läpi tulee kuitenkin voida kulkea, jotta venesatama on selkeästi osana yleistä rantapuistoa.

Koivuniemen kärjessä osa nykyisen venesataman alueesta säilyy venesataman (LV) alueena. Alueella oleva rakennusala ja sitä koskevat merkinnät säilyvät ennallaan.

Vesialue (W)

Osa nykyisen venesataman (LV) alueesta ja osa kaavoittamatonta Vartiokylänlahtea muutetaan vesialueeksi (W). Marjaniemen itärannalle ja uuden saarimaisen asuinkorttelin 45591 eteläpuolelle merkitään laitureille varattu alueen osa. Puotilanrannalta Maarlahdenkanavan yli asuinkortteliin 45591 merkitään kaksi alueen osaa silloille.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alueen pohjoispuolella itä-länsi-suunnassa kulkeva Meripellontie on alueen pääkatu, joka yhdistää Vuosaaren sillalta tulevan liikenteen Itäkeskuksen liikennejärjestelyihin. Lisäksi se syöttää osan Marjaniemen ja Puotilan asuinalueiden ajoneuvoliikenteestä ja kokonaan Puotilan venesataman autoliikenteen. Venesatama-alueelle on kaksi liikennevalo-ohjattua risteystä Puotilantien ja Juorumäenkujan kohdalla. Marjaniemen itärannan ja Koivuniemen kärjen alueelle kuljetaan Marjaniemen pientaloalueen läpi pienempiä asuntokatuja pitkin.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaava-alue liittyy Vartiokylänlahden itäiseen rantareittiin sekä siihen yhdistyviin kävelyn ja pyöräilyn verkostoihin kohti koillista ja lounasta. Meripellontien pohjoislaidalla Vuosaaresta tulee pyöräliikenteen erityistason reitti baana Juorumäenkujan risteykseen asti. Risteyksestä itään reitti muuttuu erotelluksi jalankulun ja pyöräilyn väyläksi. Reitillä on tehostettu talvihoito. Meripellontien eteläpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Puotilan venesataman läpi voi kulkea kävellen ja pyöräillen, mutta reitti ei ole virallinen ja rantaa pitkin kulkiessa osalta matkasta hankala.

Julkinen liikenne

Kaava-alueella Meripellontien varressa on kolme linja-autopysäkkiparia. Meripellontiellä kulkee muutama bussilinja päivisin ja kaksi yöbussilinjaa. Aluetta lähin metropysäkki on Puotila noin 900 metrin etäisyydellä linnuntietä nykyisestä venesatama-alueesta.

Autoliikenne

Meripellontie on vilkasliikenteinen pääkatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 24000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 50 km/h. Venesatamaan suuntautuva ajoneuvoliikenne on maltillista ja pääasiassa satamassa asioivien tuottamaa.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Alueen uudet kadut jäsentävät jalankulunreitit selvemmiksi ja turvallisemmiksi kulkea. Rannansuuntainen puistossa kulkeva uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä liittää Vartiokylänlahden pohjukan reitin yhtenäiseksi reitiksi Marjaniemeen.

Pyöräliikenne

Nykyisin Juorumäenkujan risteykseen päättyvää baanareittiä jatketaan Rusthollarintien risteykseen asti, josta järjestelyt ottavat kiinni Itäkeskuksen suunnitelmiin. Meripellontien eteläpuoleinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä muutetaan erotelluksi. Puotilanrannan alueen uusilla asuntokaduilla pyöräily tapahtuu ajoradalla mikä luontaisesti hillitsee ajoneuvoliikenteen nopeuksia.

Julkinen liikenne

Yhteistyössä HSL:n kanssa on tarkoitus kehittää kaavamuutosalueen joukkoliikenteen saavutettavuutta nykyisestä tihentämällä bussilinjojen vuorovälejä ja tarkastamalla nykyisten linjojen reittejä mahdollisesti uusiksi.

Meripellontiellä Kunnallisneuvoksentien risteyksen pysäkkipari poistetaan bussiliikenteen sujuvoittamiseksi. Pysäkkiparin käyttöaste on ollut hyvin pieni. Puotilantien pysäkkipari ja Juorumäenkujan läheinen pysäkkipari pysyvät nykyisillä paikoillaan.

Autoliikenne

Meripellontiellä autoliikenteen kaistat ja järjestelyt pysyvät nykyisellään.

Alueen keskelle itä – länsi suuntaisesti rakennetaan pihakatu nimeltä Vanhantorpankuja. Pihakatu rakennetaan niin, että ajoneuvon kuljettaja huomaa liikkuvansa hänelle itselleen ja jalankulkijoille yhteisesti tarkoitetulla alueella, jossa hänen tulee ajaa hitaasti ja väistää jalankulkijoita. Pihakatu on parhaimmillaan viihtyisä, persoonallinen ja asukkaiden omakseen tuntema kotikatu.

Puotilanrannan alueen asukaspysäköinti tapahtuu kahdessa pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitokset on sijoitettu alueen laidoille, jotta alueen muilla kaduilla autoliikenne olisi pienimuotoista. Saaren asuinkorttelissa on lisäksi tarkoitus toteuttaa osa asukkaiden pysäköinnistä. Autopaikkamäärät on mitoitettu käyttäen keskitettyjen paikkojen nimeämättömyydestä saatavia vähennysprosentteja.

Palvelut

Lähtökohdat

Puotilan venesatama muodostaa kaava-alueen suurimman julkisen palvelun. Osa venesatamasta on Puotilan venekerhon käytössä. Venesataman itäpuolella on mm. muutamia auto- ja veneilyalan yrityksiä, kioski sekä pitseria. Kaava-alueen pohjoisreunalla on Gaius-säätiön ylläpitämä Puotilan palvelutalo ja Omakotisäätiön palvelutalo. Koivuniemen kärjessä ovat Marjaniemen purjehtijoiden ja Marjaniemen melojien toimipisteet.

Kaava-alue sijoittuu noin kilometrin päähän Itäkeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista. Kauppakeskus Itis, Prisma Itäkeskus ja K-Citymarket Easton oheisliikkeineen muodostavat yhden koko Helsingin alueen suurimmista kaupallisista keskittymistä. Itäkeskuksessa on myös laajat sote- ja kulttuuripalvelut (mm. Itäkadun perhekeskus ja Kulttuurikeskus Stoa).

Lähimmät päiväkodit ovat Puotilan Päiväkoti Puotila ja Ryhmäperhepäiväkoti Mesimarja, Marjaniemen Päiväkoti Vaapukka ja Itäkeskuksen Päiväkoti Mustikka.

Lähimmät ala-asteet ovat Puotilan ala-asteen koulu ja Botby Grundskola. Lähimmät yläasteet ovat Vartiokylän yläasteen koulu ja Botby Grundskola.

Kaavaratkaisu

Alueelle sijoitetaan uusi päiväkoti n. 180 lapselle, uusi pienvenesatama sekä kaupallisia lähipalveluja alueen asukkaille ja veneilijöille. Uusi päivittäistavarakauppa tulee ALP-korttelin 45587 pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen. ALP-Korttelit 45222 ja 45587 soveltuvat erityisasumiselle kuten palvelutalolle. ALP-kortteleihin 45588 ja 45590 mahdollistetaan pieniä kivijalkaliiketiloja suurempia toimitiloja esimerkiksi veneilyalan yrityksille.

Koivuniemen veneilypalvelut säilyvät ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta**.**

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maisemarakenne ja -alueet

Asemakaava-alue sijoittuu suurmaisemassa merelliseen laaksoon Vartiokylänlahden rannalle. Kallioperän murroslinja kulkee Vartiokylänlahtea pitkin etelä-pohjoissuunnassa. Alueen maaperä on vaihtelevaa ollen rannoilla pääosin savea, rakennetuilla alueilla täytemaata ja mantereen puolella moreenia sekä paikoin kalliomaata. Kaava-alue on suhteellisen tasaista ja korkeusasema pääsääntöisesti alle +5 m mpy. Marjaniemenpuro laskee mereen alueen keskivaiheilla.

Meri-Rastilan puoleiset metsäiset selänteet muodostavat Vartiokylänlahden avoimelle maisematilalle selkeän reunan idässä. Erityisesti venesatamasta ja Vuosaaren sillalta avautuu pitkä näkymä sisäsaariston läpi kohti Vartiosaarta, joka sijaitsee reilun 2 kilometrin päässä lounaassa.

Alue jakaantuu maisemallisesti ja kaupunkitilallisesti erityyppisiin osa-alueisiin. Eteläosassa on rantametsiä ja ruovikkoisia vesialueita, rakentamisen ja vesialueen välille on rakennettu tulvavalli korkoon +2.4 Marjaniementien ja Niittyranta-katujen väliselle ranta-alueelle. Tulvavallin päällä kulkee raitti. Marjaniemenpuron ympäristö on pääosin eri-ikäistä lehtipuuvaltaista metsää.

Rakennetut satama- ja sen liikennealueet ovat pääosin avoimia alueita, joita mänty- ja koivuvaltaiset vihersaarekkeet reunustavat. Meripellontien katupuina kasvaa jaksoittain jalavia keskikaistalla ja katualuetta eteläpuolella reunustavat koivuvaltaiset viheralueet venesataman korttelissa. Pohjoispuolella katutila rajautuu rakennuksiin, kapeisiin istutusalueisiin ja havupuuryhmin istutettuun suojaviheralueeseen (EV). Nurmialueet ja havupuuryhmät jatkuvat Juorumäen puistossa metroradan toisella puolella.

Luontoarvot asemakaava-alueella

Luontotietojärjestelmän mukaan erityiset luontoarvot asemakaava-alueella keskittyvät vesialueille ja rantavyöhykkeelle. Suurin osa asemakaava-alueesta on osa Vartiokylänlahden tärkeätä lepakkoaluetta (31/03, 2014). Vuoden 2014 kartoituksen mukaan alueella esiintyy isolepakkoa, pohjanlepakkoa, vesisiippaa, viiksisiippoja ja pikkulepakkoa. Alueen pienvenesatamissa ja veneitä varten ruovikkoon ruopatuissa kanavissa saalistavat vesisiipat. Pohjanlepakoille koko alue tarjoaa tasaisesti runsaasti saalistuspaikkoja. Viiksisiipat saalistavat etupäässä asemakaava-alueen ulkopuolella eli Vuosaaren sillan ja Ramsinniemen välisen alueen metsissä.

Kaava-alueen eteläosan rannat ja vesialue ovat Vartiokylänlahden tärkeätä lintualuetta arvoluokkana 2 (131, 2018). Alueen ruovikkosaarekkeilla pesii ainakin isokoskelo, silkkiuikku ja nokikana.

Helsingin pienvesiohjelmassa (HKR 2007) Marjaniemenpuroksi on laskettu ainoastaan alin avouomaosuus välillä Itäväylältä merelle. Marjaniemenpuron valuma-alue on pääosin putkitettu, eikä Marjaniemenpurossa ole huomioitavia luontoarvoja valuma-alueselvityksen luontoselvityksen (Mustapuro ja Marjaniemenpuro - valuma-alueselvitys ja vesienhallinnan suunnitelma 2020) mukaisesti. Kalojen nousu puroon ei ole mahdollista nykyisten puron suun rumpuputkien vuoksi.

Asemakaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat luonnon arvokohteet

Kaava-alueen pohjoispuolelle rajoittuu uhanalainen luontotyyppi Juorumäen kasvitarhan jalopuumetsä, joka on edustavuudeltaan heikko (1178/2019) ja arvokas kasvillisuuskohde Puotilan kartanon itäosa (K15/15, 2007), jossa kasvaa silmälläpidettävinä vanhoina kulttuurikasveina konnantatar ja saksankirveli. Lähellä

kaava-alueen läntisintä reunaa Ystävyydenpuistossa sijaitsevat uhanalaiset luontotyypit Ystävyydenpuiston tuorelehto (1165/2019), joka on edustavuudeltaan kohtalainen ja Lehdokkipolun lehto (1166/2019) edustavuudeltaan heikko.

Meri-Rastilan puoleisella metsäselänteellä on runsaasti luontoarvoja mukaan lukien luonnonsuojeluohjelman kohde Meri-Rastilan metsä ja muinaisrantakivikko, Metso-luokitellut metsäkuviot sekä tärkeät lepakko-, lintu- ja kääpäalueet.

Vartiokylänlahden pohjukka on paikallisesti ekologisesti merkittävä vedenalainen meriluontoalue, jonka viimeisimmät tiedot ovat vuodelta 2016 (Pääkaupunkiseudun rannikkovesien ekologinen laatuluokitus – Työkalu rannikkovesien laatuluokituksen laskentaan sekä laatuluokituksen vaihtelu 1970-luvulta nykypäivään. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja.)

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella olevat luontotietojärjestelmän luontoarvokohteet on huomioitu kaavassa siten, että eteläosan arvokas lintualueen osa muutetaan voimassa olevasta venesatama-alueesta (LV) lähivirkistysalueeksi. Lepakkojen huomioimisesta yleisten alueiden suunnittelussa on annettu kaavamääräys. Kaavan ehdotusvaiheessa tehtävässä yleissuunnittelussa tarkastellaan lisää alueen reittejä ja tutkitaan luontoarvojen yhteensovitusta viheralueiden muiden toimintojen kanssa.

Asemakaava mahdollistaa Marjaniemenpuron kehittämisen osana uutta kaupunkirakennetta, kun puron ympäristö muutetaan kokonaan viheralueeksi. Puron ympäristöön tutkitaan myös hulevesien käsittelyratkaisuja ehdotusvaiheen yleissuunnittelussa. Muita jatkosuunnittelussa selvitettäviä asioita ovat purouoman luonnonmukaistaminen ja puron suulla sijaitsevien tierumpujen uusiminen tai korvaaminen sillalla, jotta kalojen nousu puroon voisi olla tulevaisuudessa mahdollista.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

<u>Ekologiset verkostot</u>

Puotilanranta sijoittuu Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa (VISTRA 2016) osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa, joka on yksi Helsingin vihersormista. Itä-Helsingin kulttuuripuiston vihersormi ulottuu Vartiokylänlahden itä- ja länsirannoille ja jatkuu pohjoiseen kohti Mustavuorta sekä etelässä Vartiosaareen. VISTRA:n tärkeiksi kehittämistavoitteeksi koskien kaava-aluetta on nostettu alueen läpi selkeästi kulkeva opastettu pää-

reitti ja päärantareitti sekä viheralueiden riittävä leveys. Kehittämissuunnitelman toimenpide-ehdotuksissa alueelle on lisäksi visioitu uutta kahvilaa tai ravintolaa ja vesiliikenteen yhteyslaituria.

Metsä- ja puustoisen verkoston selvityksessä (2019) kaava-alueen pohjoisosassa kulkee alueellinen yhteys, joka yhdistää Ystävyydenpuiston ja Juorumäen viheralueet. Keskeinen osa kaava-alueesta (venesatama) on nykyisellään vähäpuustoista.

Helsingin niittyverkoston kehittäminen -selvityksessä (2021) asemakaava-alueen Juorumäen puoleinen viheralueen osa on tunnistettu niittyverkoston tukialueeksi ja askelkiviniityksi. Selvityksessä ei ole tunnistettu yhteystarpeita nykyisen venesatama-alueen suuntaan.

Puistot ja viherpalvelut asemakaava-alueella ja lähiympäristössä

Puotilanrannassa on nykyisellään asemakaavallisesti vähän viheralueita, sillä suurin osa kaava-alueesta on venesatamaa. Alueen viheralueita ovat Juorumäki (VP), Meripellontie suojaviheralue (EV), Puotilan leikkiniitty (P) ja Ystävyydenpuisto (P).

Kaava-aluetta palvelevat keskeiset kaupunginosapuistot Ystävyydenpuisto, Puotilan leikkiniitty ja Juorumäki sijaitsevat alle 800 metrin päässä kaava-alueelta. Myös leikkipalvelut ovat saavutettavissa hyvin ja ne sijoittuvat lähiympäristössä seuraavasti: Leikkipuisto Rusthollari ja Puotilan korttelipuiston leikkipaikka noin 500 metriä pohjoiseen, Puotilan leikkiniityn leikkipaikka noin 200 metriä luoteeseen ja Toivo J. Särkän puiston lähileikkipaikka noin 100 metriä länteen kaava-alueelta.

Asemakaava-alueeseen rajoittuvalla Puotilan uimarannalla on uimapaikka pukusuojineen, rantalentopallokenttä ja ulkokuntoilupaikka. Uimarannan vieressä sijaitsee laaja viljelypalsta-alue Juorumäen kasvitarhat.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu turvaa alueen läpi kulkevan Itä-Helsingin kulttuuripuiston vihersormen säilymisen ja mahdollistaa VISTRA:n kehittämistavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisussa viheralueet on merkitty puistoiksi ja lähivirkistysalueiksi, mikä parantaa alueen viheralueiden kehittämisen mahdollisuuksia ja erityisesti alueen eteläosassa vastaa käyttötarkoitusta ja tavoitteita paremmin kuin nykyinen venesatama-alue (LV).

Kaava-alueelle ei ole suunniteltu uutta yleistä leikkipaikkaa, sillä lähiympäristössä hyvin leikkipalveluja saatavilla. Y-tontille suunnitellun päiväkodin pihan leikkialueita asukkaat voivat käyttää päiväkodin ollessa suljettuna.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa alueelta laaditaan yleissuunnitelma, jossa tutkitaan tarkemmin viheralueita, reittejä, hulevesien käsittelyä ja ideoidaan tarkemmin rannan käsittelyä suunnitteluperiaatteisiin pohjautuen.

Suojelukohteet

Koivuniemen kärjessä olevan Marjaniemen melojien I-kerroksinen kerhorakennus ja kanoottivaja vuodelta 1947 edustaa kaupunginmuseon mukaan harvinaistuvaa sodanjälkeistä liikuntarakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa melontatoiminnan jatkumisen nykyisissä rakennuksissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Yhdyskuntateknisen huollon verkostot sijaitsevat pääosin Meripellontiellä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa alueesta laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa suunnitellaan uudesta maankäytöstä aiheutuvat toimenpiteet sekä kustannukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Alueen korkotasosuunnittelussa huomioidaan sijainti Vartiokylänkahdella, suojautuminen merivesitulvilta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä koostuu suurelta osin entisen merenpohjan päälle tehdyistä meritäytöistä. Alueen maanpinnan korko vaihtelee välillä noin 0... +5. Uudelle rakentamiselle esitetty alue on rakennettavuudeltaan haastava.

Maaperän pilaantuneisuus ja sedimentit

Kaava-alueen maaperä koostuu suurelta osin entisen merenpohjan päälle tehdyistä meritäytöistä. Merialuetta on alettu täyttää 1960-luvulta lähtien, mistä alkaen alueella on ollut myös venesatamatoimintaa. Käyttöhistorian perusteella alueella voi esiintyä maaperän pilaantuneisuutta ja sedimenttien sisältämiä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Asemakaavoituksen yhteydessä alueesta laaditaan esirakentamisen ja rantarakenteiden yleissuunnitelma. Työ on käynnistynyt.

Alueen asemakaavoituksen yhteydessä tullaan arvioimaan uuden maankäytön aiheuttamat vaikutukset Vartiokylänlahteen. Työ on käynnistynyt olosuhdekartoituksella.

Maaperän pilaantuneisuus ja sedimentit

Puotilanrannan maa-alueilla on kaavoituksen yhteydessä toteutettu pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2020 (Ympäristötekninen tutkimusraportti, Puotilanrannan venesatama, ENV1752, Vahanen Environment Oy, 9.4.2020.). Maaperä todettiin paikoin pilaantuneeksi, minkä lisäksi maaperässä havaittiin jätteitä. Vertailuarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia todettiin pistemäisesti erityisesti maaperän pintaosissa. Kaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen selvittämisestä sekä kunnostamisesta ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Merialueilla on kaavoituksen yhteydessä toteutettu sedimenttitutkimuksia vuonna 2020 (Sedimenttitutkimusraportti, Vartiokylänlahti, Puotilan venesatama, ENV1752, Vahanen Environment Oy, 11.11.2020.). Koko tutkitun alueen laajuudella esiintyy etenkin sedimenttien pintakerroksissa meriläjityskelvottomia sedimenttejä, jotka tulee ruopatessa nostaa maalle. Osa sedimenteistä voidaan läjittää mereen. Maalle nostettuina sedimentit sisältävät paikoin kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita, millä on vaikutusta kuivattujen massojen hyötykäyttöön ja loppusijoitukseen. Lisäksi todettiin viitteitä sedimenttien potentiaalisesti happoa tuottavista ominaisuuksista, mikä on syytä huomioida maalle nostettavien sedimenttien sekä maa-alueella esiintyvien entisen merenpohjan kerrosten osalta. Kaavassa on annettu määräys pohjasedimentin pilaantuneisuuden selvittämisestä ruopattavilla alueilla.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan melumallinnukseen perustuva liikennemeluselvitys, jossa arvioidaan meluvaikutukset kaava-alueelle ja nykyiselle asutukselle kaava-alueen läheisyydessä (mm. heijaste- ja suojausvaikutukset, kielteiset ja myönteiset vaikutukset). Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan ilmanlaatuvaikutuksista asiantuntija-arvio.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 12.12.2018 esittää suun-

nittelualueen nimeksi Puotilanranta – Botbygårdsstranden. Kokouksessaan 18.1.2023 nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia kaavanimiä: Juorumäenkatu – Skvallerbacksgatan, Maarlahdenkanava – Markanalen, Maarlahdenranta – Marstranden, Meripellonpuisto – Sjöåkersparken, Puotilanlaituri – Botbygårdsbryggan, Puotilanranta – Botbygårdsstranden, Puotilan venesatama – Botbygårds småbåtshamn, Vanhantorpankatu – Gammeltorpsgatan ja Vanhantorpankuja – Gammeltorpsgränden. Esitetyt nimet liittyvät alueen nykyiseen ja alueella aiemmin käytössä olleeseen nimistöön.

Meripellonpuisto liittyy Meripellontien nimeen, joka perustuu alueella sijainneeseen Sjöåker-nimiseen peltoon. Nimi esiintyy ainakin vuonna 1751 Botbyn tiluskartassa. Vanhantorpankatu ja -kuja perustuvat alueella esiintyneeseen Gammeltorpin nimeen. Tämä nimi esiintyy ainakin Botby Villasamhällen -lohkomiskartassa vuodelta 1927.

Lisäksi nimistötoimikunta esitti tarvittaessa käytettäviksi esimerkiksi nimiä Uimahuoneenkatu – Badhusgatan tai Uimahuoneenkuja – Badhusgränden ranta-alueella sijainneen uimahuoneen mukaan.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista ja laadittavista selvityksistä

Vaikutustenarviointia ja laadittavia selvityksiä täydennetään asemakaavaehdotukseen.

- Puotilanrannan arkeologinen vedenalaisinventointi (Subreering Ammattisukellustyöt Oy, 2022)
- Puotilanrannan esirakentamisen yleissuunnitelma, kaavaehdotukseen
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, kaavaehdotukseen
- Täyttöalueiden vaikutuksen Vartiokylänlahden virtauksiin ja vedenalaiseen luontoon, kaavaehdotukseen
- Yleisten alueiden yleissuunnitelma, kaavaehdotukseen

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan alueesta kaavataloudellinen arviointi, jossa esitetään alueelle kohdistuvat kaupungin kustannukset sekä uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo. Lisäksi arvioidaan alueen tonttitalous.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Puotilanrannan uusi asuinalue muuttaa nykyisen venesataman

virkistys- ja toimitila-alueen pääosin asuinkäyttöön kehittyvän Itäkeskuksen lähipiirissä. Yhdyskuntarakenne tiivistyy hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Nykyiset erilliset toimitilarakennukset korvautuvat asuin- sekä hybridikortteleilla, joissa on asuntojen lisäksi liike- ja toimitiloja.

Kts. myös selostuksen kohta *Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön*.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Luonto

Alustavien asiantuntija-arvioiden mukaan kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia Vartiokylänlahden alueen lintuihin tai lepakoihin.

Vartiokylänlahden lintujen kannalta tärkeä Marjaniemen ruovikkoinen itäranta säilyy pääosin ennallaan, koska täydennysrakentaminen sijoittuu nykyisen pienvenesataman alueelle.

Vuosaaren sillan eteläpuolisella Vartiokylänlahden alueella lepakoille arvokkaimmat alueet ovat Meri-Rastilan itärannan puustoiset metsät kaava-alueen ulkopuolella. Puotilanrannan alueen rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia tähän alueeseen tai Vartiokylänlahden alueen lepakoihin yleisemmin.

Lepakot on kuitenkin huomioitu kaavamääräyksellä, joka ohjaa Puotilanrannan valaistuksen suunnittelua minimoimaan lepakoille valosta aiheutuvat häiriöt.

Rantarakentamisen vaikutukset Vartiokylänlahden virtauksiin arvioidaan osana kaavaehdotusta. Alustavan asiantuntija-arvion mukaan Vartiokylänlahden virtaus on nykyisin erittäin huono, eikä rakentamisella on merkittävää vaikutusta heikkoon tilanteeseen.

Ruopattavia sedimenttejä koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että sedimenttien sisältämät haitta-ainepitoisuudet selvitetään ennen ruoppaustoimenpiteiden aloittamista, eikä haitta-aineista siten aiheudu haittaa tai vaaraa vesieliöstölle tai muulle ympäristölle.

Kaavan ehdotusvaiheessa arvioidaan lisää luontoarvojen ja virkistyskäytön yhteensovitusta sekä Marjaniemenpuron kehittämistä.

Maisema

Kaavan toteuttaminen muuttaa ranta-alueen ilmettä rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi, mikä tulee erottumaan erityisesti meren suunnalta, josta näkyvyyttä kaava-alueelle on myös kauempaa sisäsaariston ja Meri-Rastilan puolelta. Uusi rakentaminen muuttaa ja rajaa näkymiä myös meren suuntaan rannan puolelta.

Mantereen puolelle suunniteltujen uusien AK-korttelien, katujen ja puistojen rakentamisen yhteydessä kyseisten alueiden nykyinen puusto ja muu kasvillisuus joudutaan poistamaan alueen esirakentamisen yhteydessä. VL-alueilla nykyistä puustoa säilyy ja niillä muutoksia on arvioitu tulevan vain uusien kulkureittien, Marjaniemenpuroon liittyvien muutosten ja hulevesien hallintarakenteiden toteuttamisalueille. Pihoille, katu- ja puistoalueille tullaan suunnittelemaan ja istuttamaan paljon uusia puita ja muita istutuksia. Kaavan ehdotusvaiheessa ja siihen liittyvässä yleissuunnittelussa tutkitaan lisää maisemarakentamista, tonttien istuttamiseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä sekä tehdään alustavat vihertehokkuuslaskelmat.

Virkistyskäytön kannalta rantaan pääsy ja alueen saavutettavuus paranee, sillä uusi asemakaava mahdollistaa rantaraitin ja puistojen rakentamisen nykyisen venesatama-alueen paikalle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alustavasti Puotilanranta tuottaa ajoneuvoliikennettä noin 2110 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä on noin 9 prosentin lisäys Meripellontien nykyiseen arkivuorokauden liikennemäärään. Meripellontiellä kulkee nykyisin arkisin noin 24 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen vaikutukset autoliikenteen määriin ovat maltilliset ympäröivän katuverkon liikennemäärät huomioiden. Uuden maankäytön autoliikenne ja sen järjestelyt eivät vaikuta merkittävässä määrin Meripellontien sujuvuuteen.

Lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sijoitetaan kaavamuutosalueen asuntokatujen varsille palvelemaan asiakas- ja vieraspysäköintiä asukaspysäköinnin ollessa kahdessa pysäköintilaitoksessa.

Kaavamuutosalueelle muodostuu uusia asuntokatuja, joiden nimet ovat Vanhantorpankatu, Vanhantorpankuja, Juorumäenkatu ja Puotilanranta. Vanhantorpankuja on pihakatu, jossa autoliikenne ajaa hitaasti ja väistää jalankulkijoita.

Alueen jalankulun- ja pyöräilyn yhteydet paranevat Meripellontien yhteyksiä kohennettaessa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisesti ja rantareitin sujuvuus lisääntyy.

Kaava mahdollistaa korkealaatuisen yhdyskuntateknisten verkostojen järjestämisen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Nykyinen Puotilan venesataman alue rakennetaan kokonaisuudessaan uudestaan. Venesatama-alueesta, sen kasvillisuudesta ja sillä olevista rakennuksista ei jää jäljelle mitään, kun maapohja ja rantaviiva rakennetaan uudelleen ja maanpinnan keskikorkeus täytetään korkoon n. +3,5.

Nykyinen suurista istutuksin rajatuista pysäköinti- ja venesäilytyskentistä, useista laitureista sekä hallimaisista liikerakennuksista kaupunkikuvansa saava alue muuttuu Puotilanrannan tiiviiksi ja vehreäksi asuinkorttelikaupungiksi ja puistomaiseksi rantaraitiksi. Telakka-alueelle ominainen keskeneräisyys ja epäsiisteys muuttuu uuden asuinalueen suunniteltuun yleisilmeeseen.

Toiminnallisesti veneily alueella kuitenkin säilyy: uusi nykyistä pienempi venesatama rakennetaan Vartiokylänlahdelle tehtävälle täyttömaalle Puotilanrannan uuden rantapuiston eteläpuolelle. Koivuniemen kärjessä oleva alue säilyy venesatama-alueena ja Marjaniemen itärannalla nykyinen veneiden säilyy talvisäilytysalue.

Puotilanrannan uudet kerrostalokorttelit muodostavat Meripellontielle uuden rakennetun eteläreunan. Meripellontie muuttuu nykyistä urbaanimmaksi ja suljetummaksi katutilaksi, jonka ilme päivittyy myös kävelyn ja pyöräilyn kaistajärjestelyiden ja risteysalueiden uusimisen johdosta.

Uudet kerrostalokorttelit rytmittävät ja sulkevat Meripellontieltä avautuvia näkymiä kohti Vartiokylänlahden maisemaa. Samalla Meripellontien pohjoispuolisten rakennusten rooli muuttuu: ne menettävät suoran yhteyden Vartiokylänlahdelle ja ne jäävät kauemmas merenrannasta.

Myös Marjaniemen pientaloalueen koilliskulman korttelin 45056 rakennusten näkymät kohti merta osittain muuttuvat: nykyisten istutettujen pysäköinti- ja talvisäilytyskenttien tilalle IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä päiväkotirakennus. Pientalojen ja uusien rakennusten väliin jää maisemoitava lähivirkistysalue, jonka kasvillisuus on vehreänä puskurina pientalojen suuntaan.

Uusien asuinkerrostalokortteleiden pääasialliset julkisivumateriaalit paikallamuurattu tiili ja puuverhous yhdistettynä alueelle istutettavaan runsaaseen kasvillisuuteen ja puustoon pehmentävät varsin tehokkaasti rakennettavan korttelirakenteen ilmettä. Ne liittävät uuden asuinalueen rakennukset julkisivumateriaalin avulla olemassa oleviin kaava-aluetta vierustaviin julkisivuiltaan muurattuihin tai osin puuverhottuihin rakennuksiin Meripellontien pohjoispuolella ja Marjaniemen pientaloalueella.

Uusien asuinkerrostalojen massoittelu, kerrosmäärät, kattomuodot ja arkkitehtuurin yksityiskohdat antavat Puotilanrannalle omanlaisensa ilmeen, joka eroaa Puotilan ja Marjaniemen asuinalueiden kaupunkikuvasta. Puotilanrannan kaupunkirakenne on ympäröiviä alueita tehokkaampi ja urbaanimpi: katu- ja pihatilat ovat kompakteja, mutta rakennusten sijoittelulla korttelirakenteessa on tilaa myös pitkille näkymille ja kasvillisuudelle.

Julkisivuja koskevat määräykset, joiden mukaisesti rakennuksen

kerrosmääriltään eri korkuiset osat tulee jäsentää julkisivumateriaaliltaan, -väritykseltään tai -aukotukseltaan toisistaan eroaviksi, keventävät kortteleiden rakennusmassojen mittakaavaa suhteessa ympäristön matalampiin rakennuksiin. Rakennusten mittakaavaa Meripellontiellä keventää myös määräys, jonka mukaisesti maantasokerros tai kaksi alinta kerrosta tulee suunnitella muista kerroksista poikkeavasti.

Varjostuskaavioiden mukaisesti uudet kerrostalot eivät varjosta merkittävästi ympäröiviä alueita tai rakennuksia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Koivuniemessä sijaitsevan sodanjälkeistä liikuntarakentamista edustavan Marjaniemen melojien kerhorakennuksen ja kanoottivajan säilymisen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Puotilanrannan alue suunnitellaan korkotason n. +3,5 yläpuolelle, jotta varaudutaan tulevaisuuden tulvariskeihin. Tilapäisten rankkasateiden varalle alueelle suunnitellaan yhtenäistä kaduilla, puisto- ja piha-alueilla olevaa hulevesiviivytysjärjestelmää. Alle IV-kerroksisten rakennusten osien katoista suunnitellaan hulevesiä viivyttäviä. Tulevaisuuden nykyistä kuumempiin hellejaksoihin varaudutaan suunnittelemalla katu- ja piha-alueet puustoisiksi. Alueella käytössä oleva Helsingin kaupungin viherkerroin ohjaa myös osaltaan ilmastokestävään viherrakentamiseen.

Puotilanrannan rakentamisen hiilipäästöjä on arvioitu osana Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteita. Puotilanrannan alueen esirakentaminen on vaativaa ja aiheuttaa merkittävästi suuremmat hiilipäästöt, kuin hyvälle maaperälle rakentaminen. Merkittävin hiilipäästölähde on pilaantuneiden maiden käsittely ja stabilointi, joiden tarve tulee tarvittavasta ruoppauksesta. Esirakentamisesta syntyviä hiilipäästöjä arvioidaan osana alueen esirakentamisen teknistä toteutusta koskevaa selvitystä, joka valmistellaan kaavaehdotukseen.

Rakentamisen aikaisista hiilipäästöistä valmistellaan myös arvio kaavaehdotukseen. Suunnitteluperiaatteiden selvitysten pohjalta on tiedossa, että rakennusten paalutus on yksi suurimpia päästölähteitä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Puotilanrannan täydennysrakentaminen luo uuden merellisen ja vetovoimaisen asuinalueen Itä-Helsinkiin, joka kohottaa Itäkeskuksen ympäristön kiinnostavuutta. Rantarakentamisella lisätään yleisesti houkuttelevia asuntoja, mutta erityisesti saarena toteutettava kortteli on Helsingissä ainutlaatuinen asumisen kokonaisuus.

Uusien asuntojen hallintamuotojakauma noudattaa Helsingin kaupungin AM-ohjelman perusjakoa: 50% sääntelemätöntä vuokraa tai omistusasumista, 20% välimuotoa ja 30% säänneltyä ARA-tuotantoa.

Alueen muuttuminen pienvenesatamasta asuinalueeksi ja puistomaiseksi ranta-alueeksi mahdollistaa rannan virkistyskäytön nykyistä laajemmalle käyttäjäkunnalle ja turvallisen rantareitin Vartiokylänlahden ympäri.

Alueen nykyiset toimitilarakennukset puretaan, eivätkä uudet entistä kalliimmat tilat välttämättä sovellu nykyisille toimijoille, joten osa alueen työpaikoista siirtyy muualle. Uudet kivijalkaliiketilat, puiston kioskimaiset liiketilat, uusi päivittäistavarakauppa, uudet erityisasumisen yksiköt ja hybridikorttelit venesataman ja Puotilan laiturin yhteydessä mahdollistavat kuitenkin uusia työpaikkoja ja palveluja alueelle.

Alueen uusi pienvenesatama on nykyistä pienempi, jolloin talvisäilytys- ja laituripaikkoja on nykyistä vähemmän. Nykyisen laajan rönsyilevän telakka-alueen sijasta uudessa pienvenesatamassa on kompaktimmin rajatumpi telakka-alue, jossa veneiden säilytys on tarkempaa ja oletettavasti kalliimpaa. Tämä ajaa oletettavasti edullisimmat ja pienimmät veneet talvisäilytykseen muualle.

Uuden 180 lapselle mitoitetun päiväkodin rakentaminen lisää alueen ja lähiympäristön päivähoitopaikkoja. Päiväkotirakennuksen iltakäyttö mahdollistaa uusia julkisia tiloja alueen asukkaille. Kaavaratkaisussa ei ole uusia perusopetuksen koulutiloja, joten uudet asukkaat lisäävät nykyisen kouluverkon käyttöpainetta. Vartiokylän oppilaaksiottoalueella on kuitenkin nykyisten arvioiden mukaan perusopetuksen paikoista ylitarjontaa, joten asukasmäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia kouluverkkoon.

Maaperän pilaantuneisuutta koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuus kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen, eikä pilaantuneisuudesta siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- sijoitetaan uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muutoin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 Puotilan venesataman alue ja sen eteläpuolinen osa Vartiokylänlahtea on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-2,0. Marjaniemen ruovikkoinen itäranta on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen kolliskulma, metroradan tunnelinsuun ympäristö, on merkitty virkistys ja viheralueeksi. Loput alueesta on Vartiokylänlahden vesialuetta. Meripellontien kohdalle on merkitty viheryhteys Vartiokylänlahden pohjukan länsirannalta kohti Strömsinlahdenpuistoa sekä pyöräliikenteen nopea runkoverkko eli baanaverkko Vuosaaren sillalta kohti Itäkeskusta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) ei ole merkintöjä aluetta koskien. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1960-2000). Niissä alue on merkitty Meripellontien katualueen eteläpuoliselta osalta ja Vartiokylänlahden osalta pääosin merkinnällä LV, Venesatama. Meripellontien eteläreunassa Puotilantien liittymän kohdalla on yleisten rakennusten korttelialue (YPA), jolle saa rakentaa paloaseman. Kunnallisneuvoksentie on katualuetta, ja sen länsipuolinen osa on puistoaluetta (P). Loppuosa kaava-alueesta Meripellontien eteläpuolella on Vartiokylänlahden vesialuetta, josta osa on kaavoittamatonta. Meripellontien pohjoispuolella Puotilantien liittymän molemmin puolin on kapeat kaistaleet puistoaluetta (P). Meripellontien ja metroradan katualueiden välissä on suojaviheralue (EV). Metroradan pohjoispuolella on puistoalue (VP).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet 20.10.2020.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen lukuun ottamatta Koivuniemen kärjessä olevaa laituri- ja uimapaikkakäytössä olevaa vesialuetta 91-433-879-7, joka on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa ja Vuosaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.5.–17.6.2022 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, osoitteessa Työpajankatu 8.
- Itäkeskuksen kirjastossa, osoitteessa Turunlinnantie 1.
- Vuotalossa, osoitteessa Mosaiikkitori 2.
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 7.6.2022 Puotilan venesatamassa. Alueen yrittäjille pidettiin yritystoiminnan edellytyksiin liittyvä verkkotilaisuus 14.6.2022.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Puotilan venesataman kulttuurihistorian sekä vedenalaiseen kulttuuriperinnön selvittämiseen, täydennysrakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, alueen vesihuoltolinjoihin sekä uusiin johtotarpeisiin, jätehuoltoon - erityisesti mahdollisia kelluvia asuntoja koskien, pelastustoiminnan järjestelyihin ja Meripellontien bussipysäkkien paikkoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että:

- Puotilan venesataman alue rakennuksineen inventoidaan valokuvaamalla ennen kaavaehdotuksen laadintaa.
- Vedenalainen kulttuuriympäristö on selvitetty ennen luonnoksen laadintaan.
- Vartiokylänlahden suurmaisema on huomioitu täydennysrakentamisen suunnittelussa osana luonnossuunnittelua.
- Johtotarpeet kartoitetaan ennen kaavaehdotuksen laadintaa osana kunnallisteknisten verkostojen yleissuunnitelmaa.
- Jätehuollon, pelastamisen ja Meripellontien bussipysäkkien sijoittuminen ja toiminnallisuus esitetään ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraporttiluonnoksessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen arkkitehtuuriin, mittakaavaan ja sijoittumiseen, asumisen hallintamuotojakaumaan, ranta-alueiden ja tekosaaren täyttöihin sekä niiden vaikutuksiin Vartiokylänlahden veden virtauksiin, liikenteeseen ja ympäristöhäiriöihin, maisema- ja luontoarvoihin, lintujen turvallisuuteen, rakentamisen vaikutuksiin alueen lepakoihin, uuden pienvenesataman toimintoihin ja veneiden talvisäilytykseen, yritystoimintaan ja lähipalveluihin sekä taiteeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Meripellontien pohjoispuolisen suojaviheralueen täydennysrakentamisesta on luovuttu, pienvenesataman aluetta on muutettu ja ALP-kortteli on lisätty. Uusien rakennusten arkkitehtuuri liittyy julkisivumateriaalin kautta ympäröivien rakennusten materiaalisuuteen. Liikennesuunnitelmaluonnos on laadittu. Mielipiteissä esitetyt selvitystarpeet on kartoitettu: esirakentamiseen, Vartiokylänlahden virtauksiin ja vedenalaiseen luontoon liittyvät selvitykset valmistuvat asemakaavaehdotukseen. Alueen lepakkoja tai lintuja koskien ei ole asiantuntija-arvion mukaan tarvetta laatia erillisiä selvityksiä, vaan niiden osalta on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä ja Helsingin luontotietojärjestelmän tietoja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraporttiluonnoksessa.

Luonnosaineiston nähtävilläolo

Kaavaluonnos on nähtävillä 20.2.-13.3.2023. Nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla https://www.hel.fi/suunnitelmat. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta on mahdollisuus jättää mielipide. Luonnosaineistoa koskeva verkkoasukastilaisuus pidetään 6.3.2023.

Tätä selostusluonnosta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Puotilanranta asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 18.5.2022

Diaarinumero HEL 2022-006830
Hankenumero 0738_1
Oas 1602-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta https://kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Puotilan venesataman maa- ja vesialueelle suunnitellaan uutta merellistä naapurustoa noin 3 200 asukkaalle lähelle Itäkeskuksen palveluita. Meri ja veneily ovat Puotilanrannassa läsnä kaikessa: asumisen ratkaisuissa, virkistysreiteillä sekä liike- ja työskentelytiloissa. Veneet ja veneilyharrastus eri vuodenaikoina ovat osa Puotilanrannan kaupunkikulttuuria. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan kaavakävelyllä, joka aloitetaan Puotilan venesataman kerhorakennuksen edestä 7.6.2022 klo 17.30.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee pääosin Meripellontien eteläpuoleista Puotilan venesatama-aluetta, joka sijaitsee Puotilan kerrostaloalueen eteläpuolella ja Marjaniemen pientaloalueen itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyisen venesataman alueelle rakentuu noin 3 200 asukkaalle uusi merellinen naapurusto, jossa asuminen ja veneharrastus yhdistyvät merelliseksi asuinalueeksi.

Pääosa asuinkortteleista sijoitetaan Meripellontien eteläpuoliselle alueelle, joka esirakennetaan - eli perustetaan - kauttaaltaan kantavuudeltaan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Asuinkortteleiden yhteyteen sijoitetaan uusi yleisen rakennuksen tontti esimerkiksi päiväkotia varten, sekä tontit pysäköintilaitoksille asukkaiden pysäköintiä palvelemaan. Asuinkerrostalojen maantasokerroksiin sijoitetaan liiketilaa lähipalveluja ja työskentelytiloja varten. Yksi asuinkortteli sijoitetaan nykyiselle vesialueelle, joka yhdistetään silloilla mantereeseen. Korttelin suunnittelusta ja toteutuksesta on tarkoitus järjestää erillinen kilpailu ennen kaavaehdotuksen laadintaa. Lisäksi alueelle sijoitetaan pienvenesatama noin 250-350 venepaikalle sekä mahdollisesti kelluvien asuinrakennusten korttelialue.

Kaikki nykyisen Puotilan venesataman venepaikat eivät mahdu enää jatkossa alueelle. Nykyisistä talvisäilytyspaikoista suurin osa poistuu, kun nykyinen kenttäalue muutetaan asuinkäyttöön. Poistuvien vene- ja talvisäilytyspaikkojen vuoksi on tavoitteena mahdollistaa nykyistä suuremman pienvenesataman toteuttaminen Vuosaarenlahden pienvenesataman alueelle. Vuosaarenlahden pienvensataman kaavaratkaisun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä samaan aikaan Puotilanrannan hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Suunnittelussa varaudutaan ilmastonmuutoksen aiheuttamaan merenpinnan nousuun sekä yleistyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten entistä kovempiin rankkasateisiin ja hellejaksoihin.

Vartiokylänlahden ympäri kulkeva rantareitti suunnitellaan osaksi uuden asuinalueen läpi kulkevia yhteyksiä ja siltä ohjataan reitti

kohti Itäkeskusta. Vartiokylänlahden puistoalueilta Strömsinlahdenpuistolle johtava viheryhteys suunnitellaan osaksi rantareittiä ja alueen yleisiä alueita. Vuosaaren sillalta Itäkeskukseen jatkuvan pyöräilyverkon - eli baanaverkon - jatkuvuus suunnitellaan osana Meripellontien katutilan liikennejärjestelyjä.

Kaavaratkaisu valmistellaan, koska kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuinrakentamiselle uusia paikkoja, ja Vartiokylänlahden länsirannalle on yleiskaavassa 2016 merkitty uusi asuinalue. Kaavaratkaisun valmistelu on jatkoa Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden mukaiselle kehitykselle.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään kaavakävelynä Puotilan venesatamassa (lähtö kaavakävelylle on venekerhon rakennuksen edestä osoitteessa Meripellontie 11) 7.6.2022 klo 17.30–19.30. Alueella ja alueen ympäristössä oleville yrittäjille järjestetään erillinen keskustelutilaisuus, joko verkkotilaisuutena tai alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (Puotilanrannan kaavamuutosta koskevat Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden suunnitelmat) voi tutustua 30.5.–17.6.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla https://www.hel.fi/suunnitelmat.
- Vuotalossa, Mosaiikkitori 2
- Itäkeskuksen kirjastossa, Turunlinnantie 1

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun https://kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.6.2022**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Puotila-seura
  - Marjaniemi-seura
  - Puotilan kartanon ystävät
  - Vuosaari-toimikunta, Vuosaari-seura ja Vuosaari-säätiö
  - Puotilan venekerho, Rastilan veneilijät, Vartiokylän ranta- ja venekerho, Marjaniemen purjehtijat, Marjaniemen melojat, Vuosillan veneilijät
  - Helsingin Yrittäjät
  - Itä-Helsingin Yrittäjät
  - Tringa
  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
  - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
  - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen lukuun ottamatta Koivuniemen kärjessä olevaa laituri- ja uimapaikkakäytössä olevaa

vesialuetta 91-433-879-7, joka on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1960-2000). Niissä alue on merkitty Meripellontien katualueen eteläpuoliselta osalta ja Vartiokylänlahden osalta pääosin merkinnällä LV, Venesatama. Meripellontien eteläreunassa Puotilantien liittymän kohdalla on yleisten rakennusten korttelialue (YPA), jolle saa rakentaa paloaseman. Kunnallisneuvoksentie on katualuetta, ja sen länsipuolinen osa on puistoaluetta (P). Loppuosa kaava-alueesta Meripellontien eteläpuolella on Vartiokylänlahden vesialuetta. Meripellontien pohjoispuolella Puotilantien liittymän molemmin puolin on kapeat kaistaleet puistoaluetta (P). Meripellontien ja metroradan katualueiden välissä on suojaviheralue (EV). Metroradan pohjoispuolella on puistoalue (VP).

Helsingin yleiskaavassa 2016 Puotilan venesataman alue ja sen eteläpuolinen osa Vartiokylänlahtea on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-2,0. Marjaniemen ruovikkoinen itäranta on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen kolliskulma, metroradan tunnelinsuun ympäristö, on merkitty virkistys ja viheralueeksi. Loput alueesta on Vartiokylänlahden vesialuetta. Meripellontien kohdalle on merkitty viheryhteys Vartiokylänlahden pohjukan länsirannalta kohti Strömsinlahdenpuistoa sekä pyöräliikenteen nopea runkoverkko eli baanaverkko Vuosaaren sillalta kohti Itäkeskusta.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet 29.9.2020, (Asemakaavoitus, Kylk 20.10.2020)
- Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden liitteet Puotilanrantaa koskien:
    - Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmastopäästöjen arviointi, 19.8.2020
    - Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma. Sitowise Oy, 8.6.2020
    - Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartiokylänlahti. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Helsingin Kaupunkiympäristö. 14.2.2020
- Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2014 (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston selvityksiä 2014:38)
- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2016)
- Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2012:1)

Vartiokylänlahden rannalla Meripellontien eteläpuolisella alueella on Puotilan venesatama. Venesataman alue koostuu pääosin laajasta istutuksin jäsennellystä kentästä, jolla on pysäköintiä ja veneiden säilytystä ja siihen liittyvistä laiturirakenteista. Venepaikkoja on nykyisin noin 700 kpl. Alueella on venekerhon rakennus, huoltorakennuksia ja liikerakennuksia, sekä niihin liittyviä pysäköintialueita.

Marjaniemen itäranta on ruovikkoista tulva-aluetta, jolla ei ole kiinteitä rakennuksia. Vanhan Koivuniementien jatkeena olevan kulkuyhteyden päässä on 0,57 hehtaarin kokoinen kenttä, joka toimii veneiden talvisäilytysalueena. Marjaniemen pientaloalue on suunnittelualueen ulkopuolella.

Marjaniemen kaakkoiskärjessä olevassa Koivuniemessä on Koivuniemen venesatama, jossa on kaksi venekerhon rakennusta sekä venepaikat n. 70 veneelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Jussi Ukkonen, arkkitehti, p. (09) 310 20516
jussi.ukkonen@hel.fi

Olga Airaksinen, arkkitehti, p. (09) 310 34207
olga.airaksinen@hel.fi

Liikenne
Janne Antila, liikenneinsinööri, p. (09) 310 20355
janne.antila@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 27148
reetta.kuronen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Marko Ahola, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37868
marko.ahola@hel.fi

Rakennettu kulttuuriympäristö
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217
sakari.mentu@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (https://www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja https://twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 18.5.2022

Tuukka Linnas
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta tiedotetaan vuoden 2022 aikana kaavoituskatsauksessa

▼

OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 30.5.–17.6.2022, asukastilaisuus pidetään kaavakävelynä 7.6.2022 Puotilan pienvenesatamassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla https://www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä sekä Vuosaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa

▼

Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä arviolta keväällä 2023, tarvittaessa järjestetään asukastilaisuus.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla https://www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaavaluonnos esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2023. Tarkoituksena on, että kaavaluonnos ja yhtä korttelialuetta koskevan kilpailun kilpailuohjelma on kaupunkiympäristölautakunnan päätettävänä samaan aikaan.
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa

▼

Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta https://kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla https://www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

▼

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Sijaintikartta
Vartiokylä, Puotila/Marjaniemi

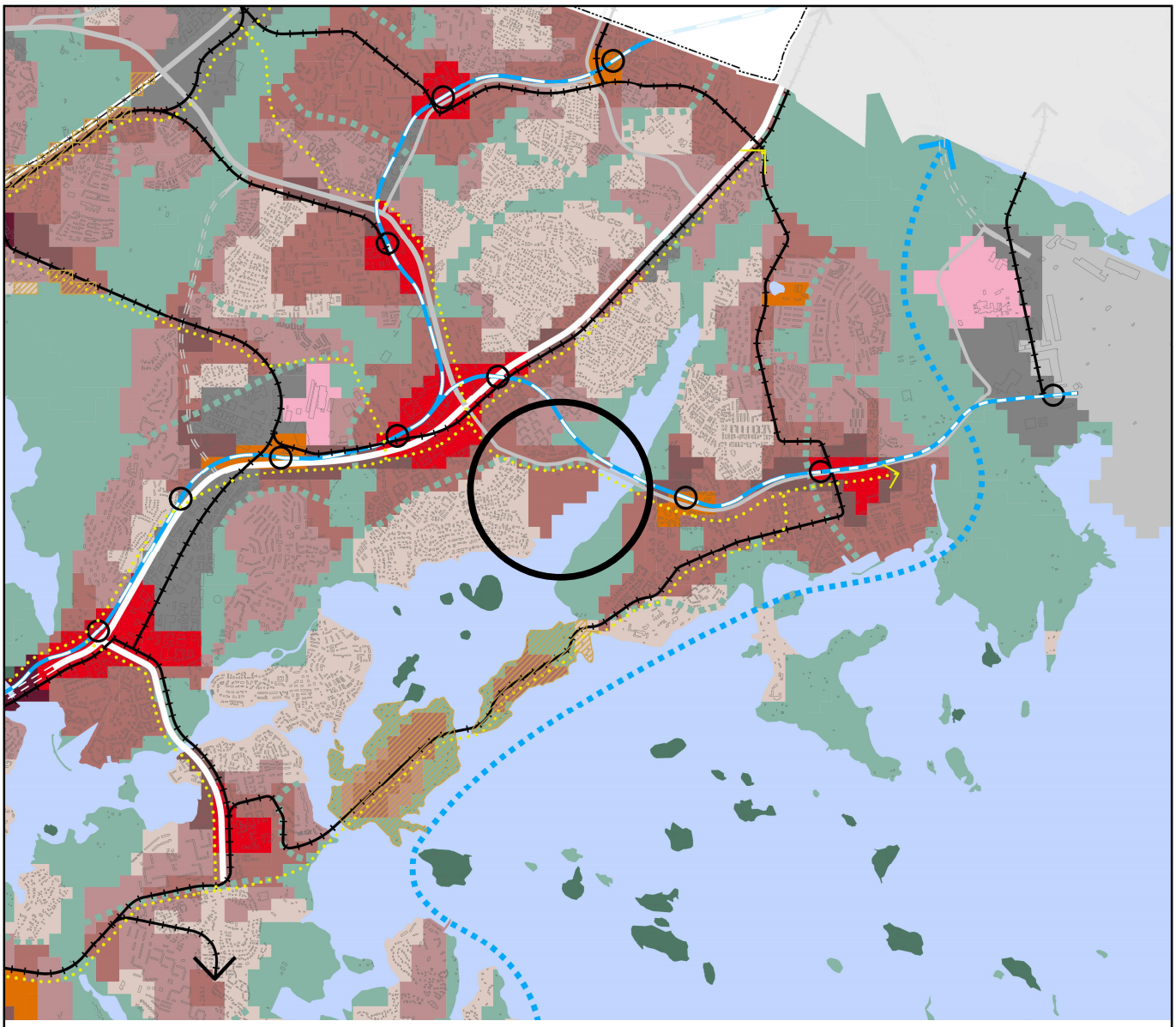
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Vuosaari-Östersundom -tiimi

Ilmakuva
Vartiokylä, Puotila/Marjaniemi

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Vuosaari-Östersundom -tiimi

Puotilanranta
Havainnekuva 1:2000, Kaavamuutos 20.2.2023

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne



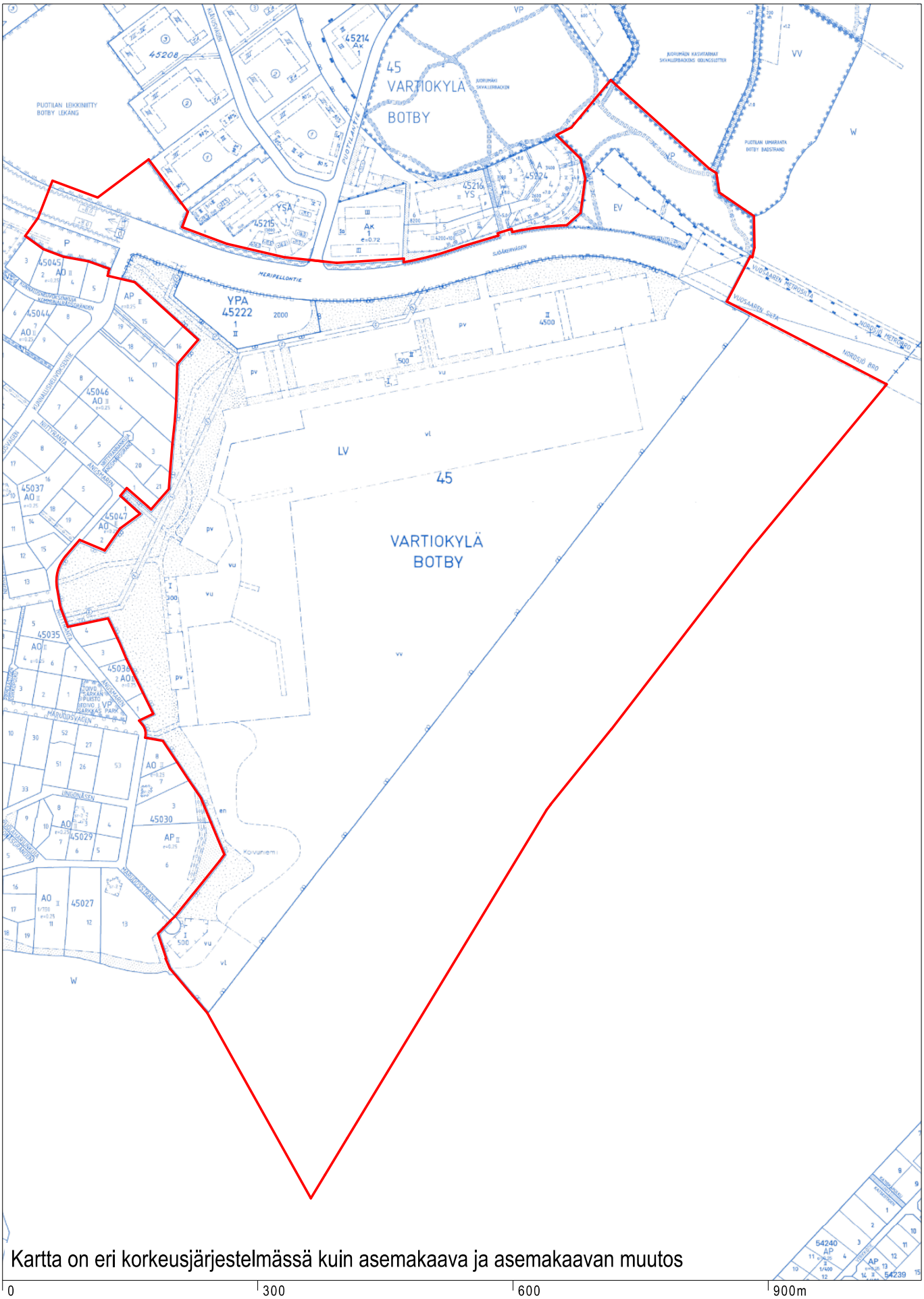
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama
Puolustusvoimien alue
Virkistys- ja viheralue
Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
Viheryhteys
Rantaraitti
Vesialue
Rautatie asemineen
Metro asemineen
Raideliikenteen runkoyhteys

Pikaraitiotie
Raideliikenteen yhteystarve
Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
Kaupunkibulevardi
Pääkatu
Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
Baanaverkko
Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Vartiokylä, Puotila/Marjaniemi

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Vuosaari-Östersundom -tiimi

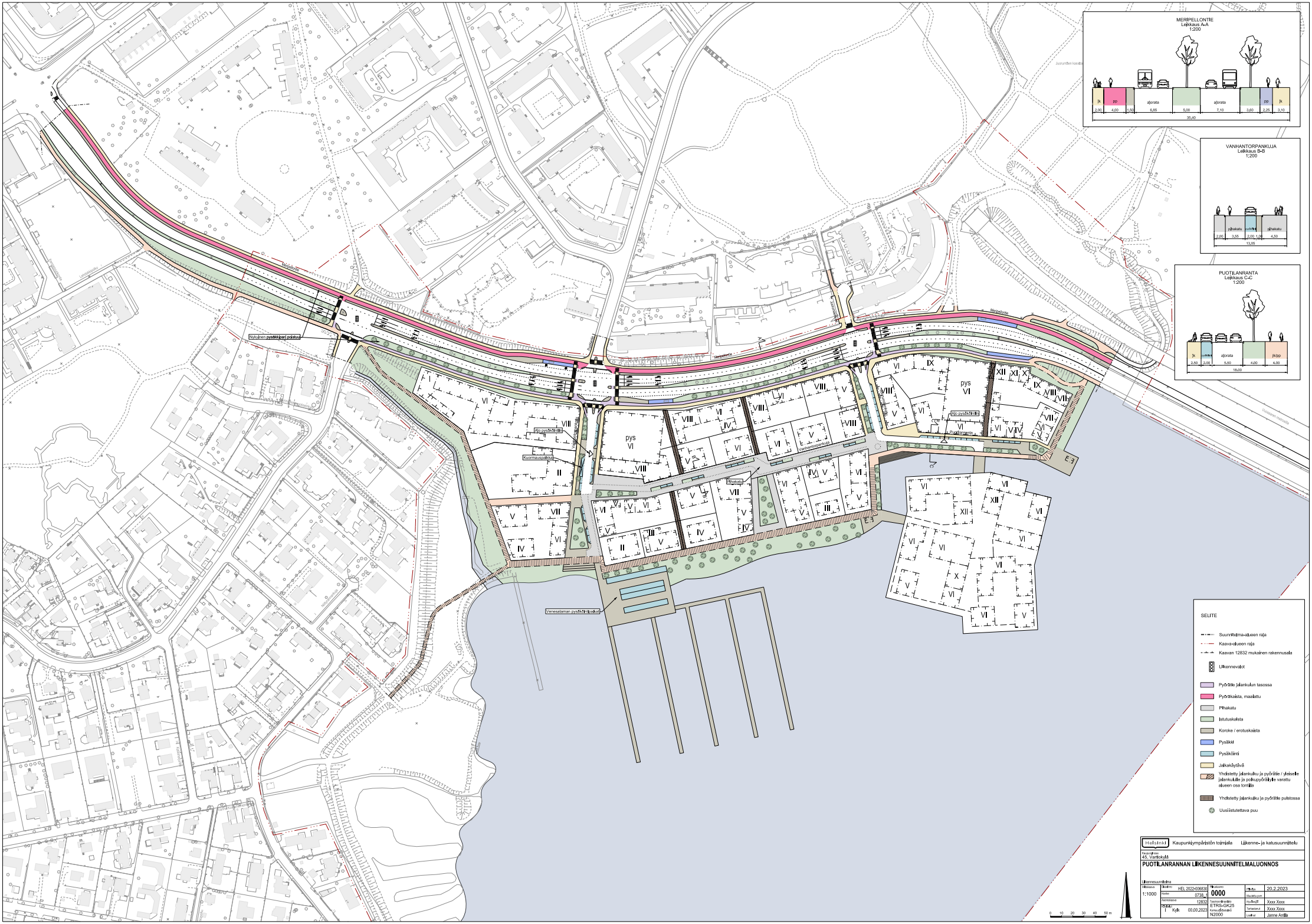


Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos

0 300 600 900m

Ote ajantasa-asemakaavasta
Vartiokylä, Puotila/Marjaniemi

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Vuosaari-Östersundom -tiimi


MERIPELLONTIE
Leikkaus A-A
1:200
jk
pp
ajorata
ajorata
pp
jk
2,00
4,00
1,50
6,85
5,00
7,10
3,60
2,25
3,10
35,40
VANHANTORPANKUJA
Leikkaus B-B
1:200
pihakatu
pihakatu
2,00
3,55
2,00
1,00
4,50
13,05
PUOTILANRANTA
Leikkaus C-C
1:200
jk
ajorata
jk/pp
2,50
2,00
5,50
4,00
4,00
18,00
Nykyinen pysäkkipari pojetuu
Ajo pysäköintiin
Kuormauspaikka
Vanhantorpankuja
Pihakatu
Ajo pysäköintiin
Puotilanranta
Venesataman pysäköintipaikat
pys
VI
SELITE
Suunnitelma-alueen raja
Kaava-alueen raja
Kaavan 12832 mukainen rakennusala
Liikennevalot
Pyörätie jalankulun tasossa
Pyörätikaista, maalattu
Pihakatu
Istutuskaista
Koroke / erotuskaista
Pysäkki
Pysäköinti
Jalkakäytävä
Yhdistetty jalankulku ja pyörätie / yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa tontilla
Yhdistetty jalankulku ja pyörätie pulstossa
Uusiistutettava puu
0 10 20 30 40 50 m
Helsinki
Kaupunkiympäristön toimiala
Liikenne- ja katusuunnittelu
Kaupunkiosa
45, Vartiokylä
PUOTILANRANNAN LIIKENNESUUNNITELMALUONNOS
Liikennesuunnitelma
Mittakaava
1:1000
Diaarinro
HEL 2022-006830
Hanke
0738_1
Asemakaava
12832
Kohdeluvun
1
Kylk
00.00.2023
Tilaaja
0000
Tasoverkoksi
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä
N2000
Piirtäjä
20.2.2023
Maalattu pvm
Hyväksyjä
Xxxx Xxxx
Tarkastanut
Xxxx Xxxx
Laatinut
Janne Antila

Puotilanrannan asemakaava ja asemaavan muutos

Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma

20.2.2022
Asemakaavoitus
Vuosaari-Östersundom-tiimi

Helsinki

Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma

Tämä viitesuunnitelma esittää ja kuvittaa kaavaluonnoksen mukaista kaavaratkaisua sekä suunnittelualueen nykytilaa.

Kaavaratkaisu koskee nykyistä Puotilan venesataman aluetta, joka sijaitsee Vartiokylänlahden länsirannalla Puotilan asuinalueen eteläpuolella ja Marjaniemen asuinalueen itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyisen Puotilan venesataman alueelle - lähelle Itäkeskuksen kehittyviä palveluita - rakentuu uusi omaleimainen naapurusto noin 2 700 asukkaalle, jossa asuminen ja veneharrastus yhdistyvät merelliseksi asuinalueeksi.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Puotilanrannasta muodostuu vehreä ja merellinen asuinalue, jossa on hyvä asua ja veneillä sekä virkistyä osana Vartiokylänlahden ympäristöä ja luontoa.

Alueelle on suunniteltu tehokasta ja monipuolista kerrostaloasumista, palvelutiloja, tekosaari, uusi pienvenesatama, vehreä rantapuisto ja laadukkaat kulkuyhteydet Vartiokylänlahden rantaa pitkin, päiväkoti, kolme pysäköintilaitosta sekä maantason liiketiloja kerrostaloissa ja yksi päivittäistavarakauppa pysäköintilaitoksessa.

Alueen uusi kerrosala on 127 300 k-m², josta liike-, toimisto- ja palvelutiloja 5 300 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 800 k-m².

kortteli	rak.oikeus AK- ja ALP-korttelit	rak.oikeus liiketilat	rak.oikeus Y-kortteli	autopaikat*	kortteli-tehokkuus
45222	12400	200	1800	114	1,4
45586	5600	200		54	1,9
45587	24950	2300		265	2,0
45588	11250	1400		118	1,6
45589	8000	200		77	1,9
45590	23000	300		200	2,2
45591	35000	700		307	2,2
yht.	120200	5300	1800	1135	2

Kaikki rakennusoikeus yhteensä **127300 k-m²**

*autopaikkamäärät on laskettu käyttäen keskitettyjen paikkojen nimeämättömyydestä saatavia vähennysprosentteja

Puotilan venesataman venepaikat (sisältäen Niittyrannan talvisäilytysalueen)

	nyt	**kaavaehdotus**
venepaikat	600	300
talvisäilytyspaikat	600	150
autopaikat	_	100

Rakeisuustarkastelu (nykyinen rantaviiva)

Sijaintikartta

Ilmakuva

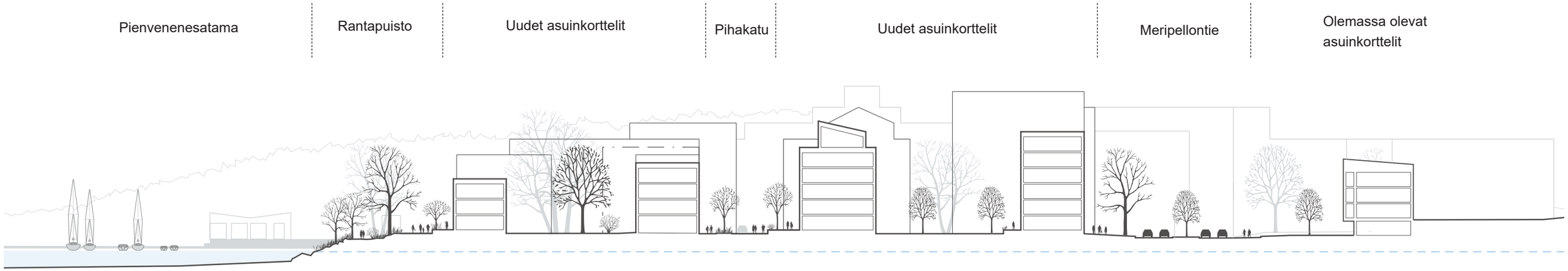
Puotilan venesataman nykyistä rantaa

Näkymä Puotilan venesataman nykytilasta

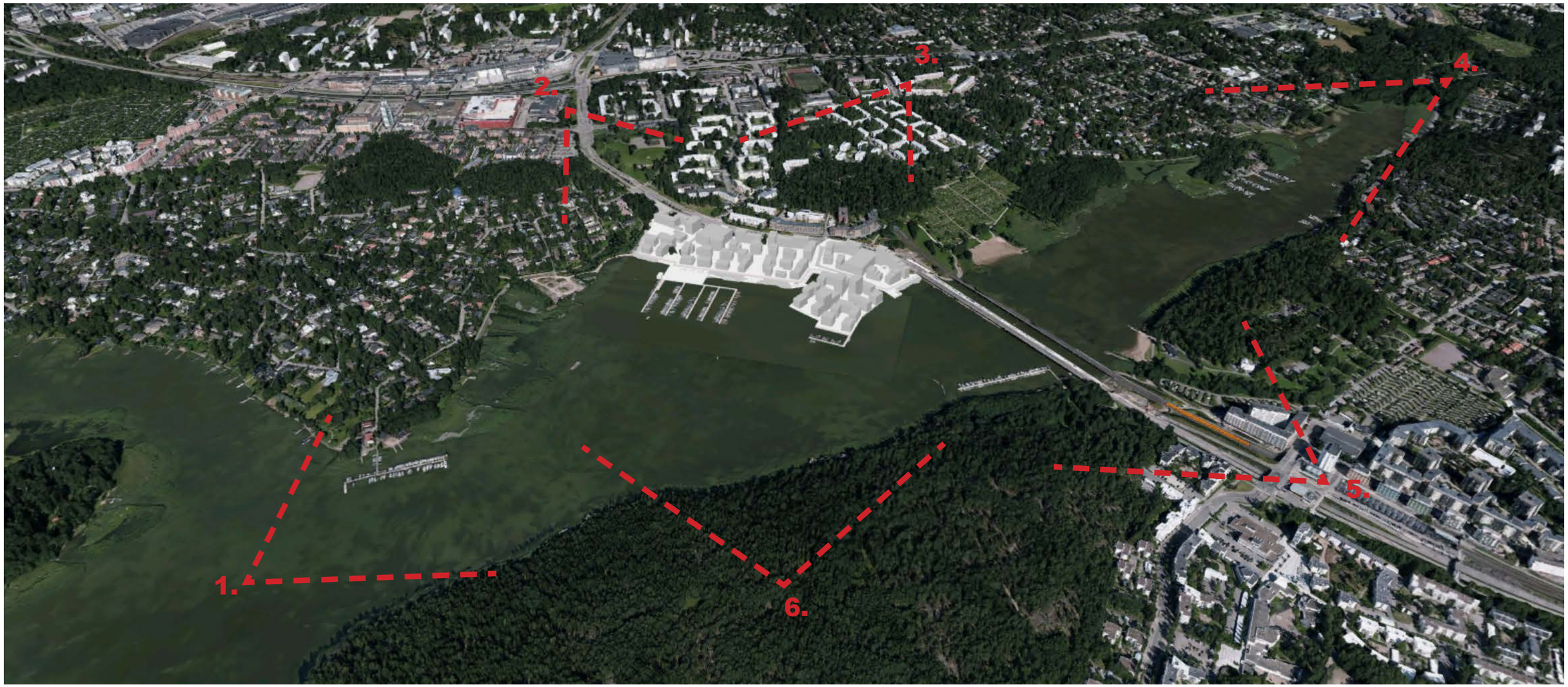
Näkymä Puotilanrannan asuinalueesta
Voima Graphics Oy

Havainnekuva 1:2000

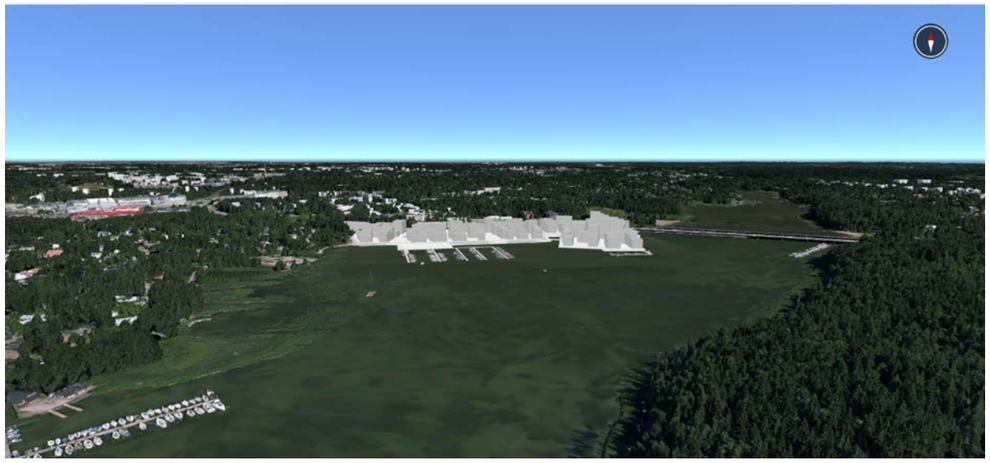
Näkymä uudesta Puotilanrannan rantapuistosta
Voima Graphics Oy



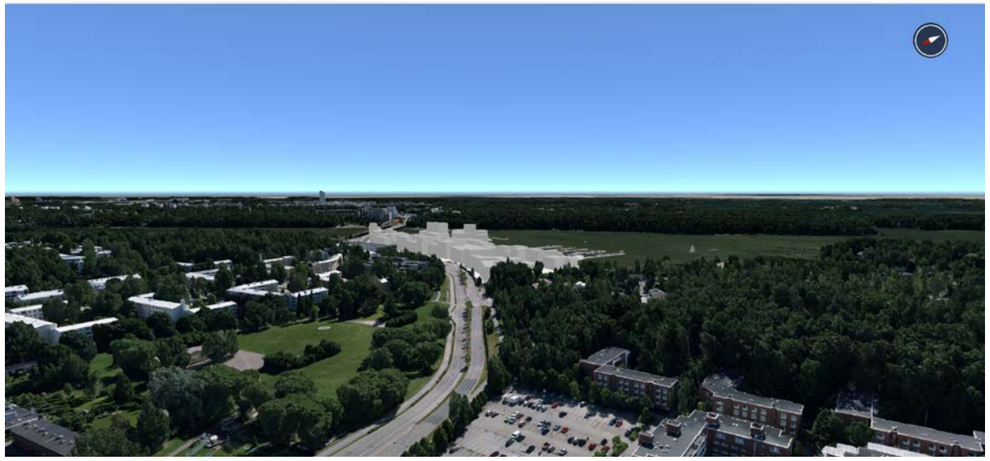
Alueleikkaus 1:750



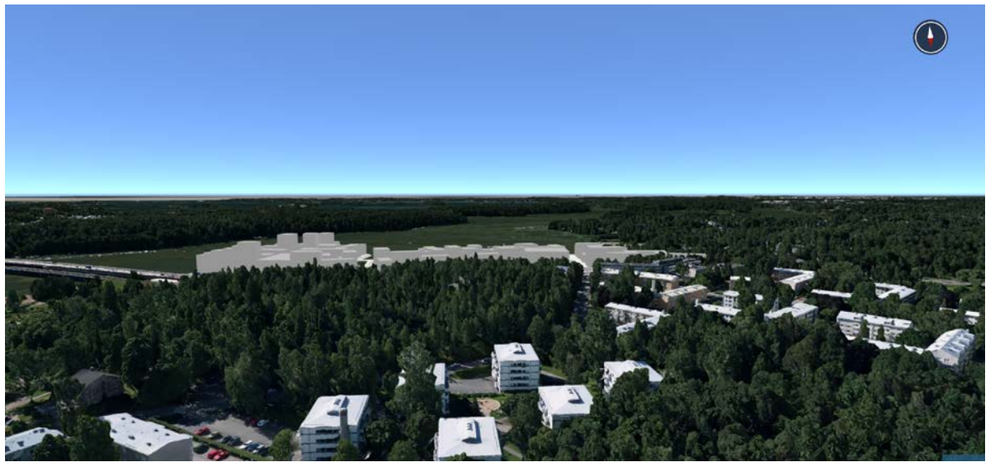
Kaupunkimalliotteiden sijainnit



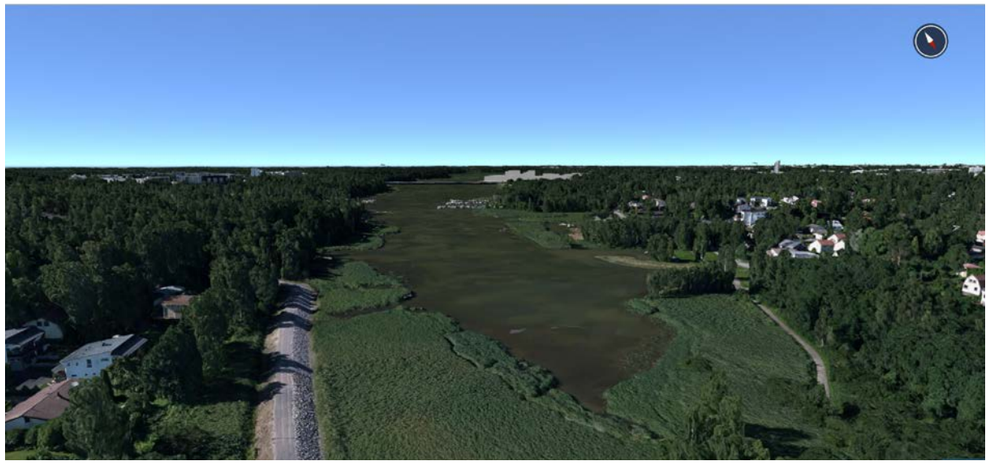
1. Vartiokylänlahdelta etelästä



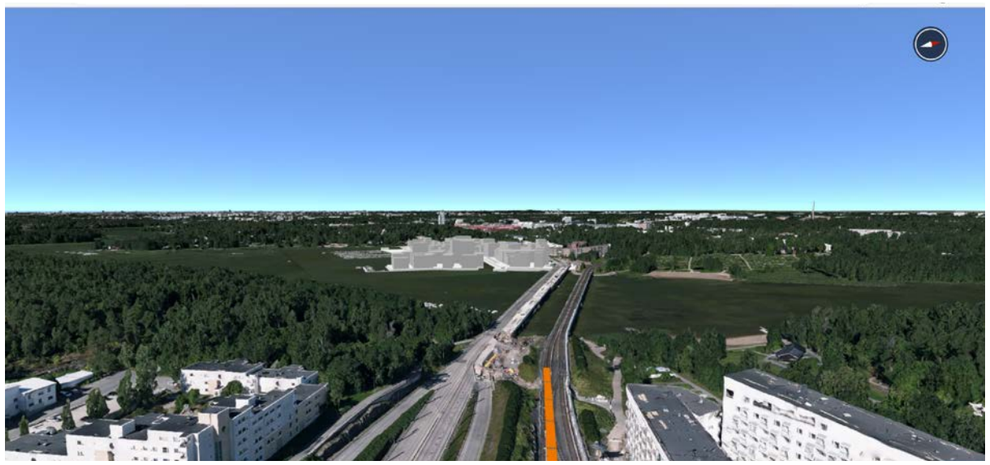
2. Meripellontieltä lännestä



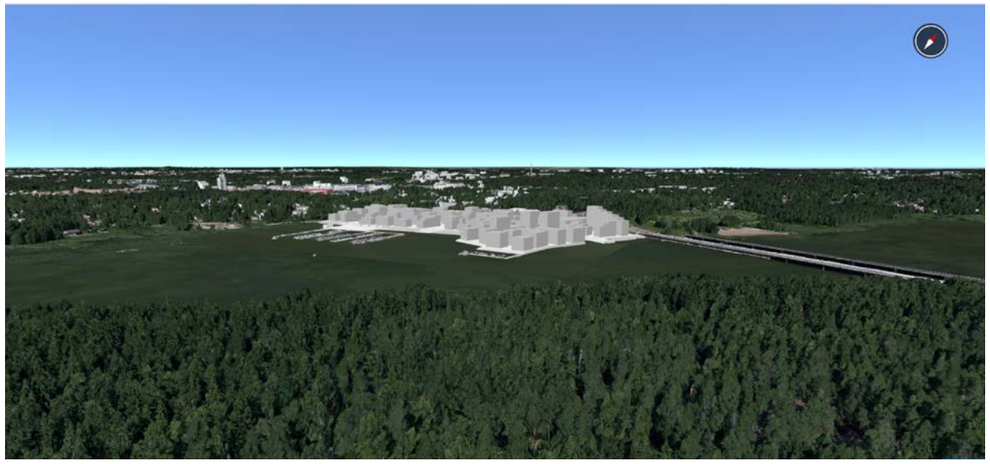
3. Puotilasta pohjoisesta



4. Vartiokylänlahdelta pohjoisesta



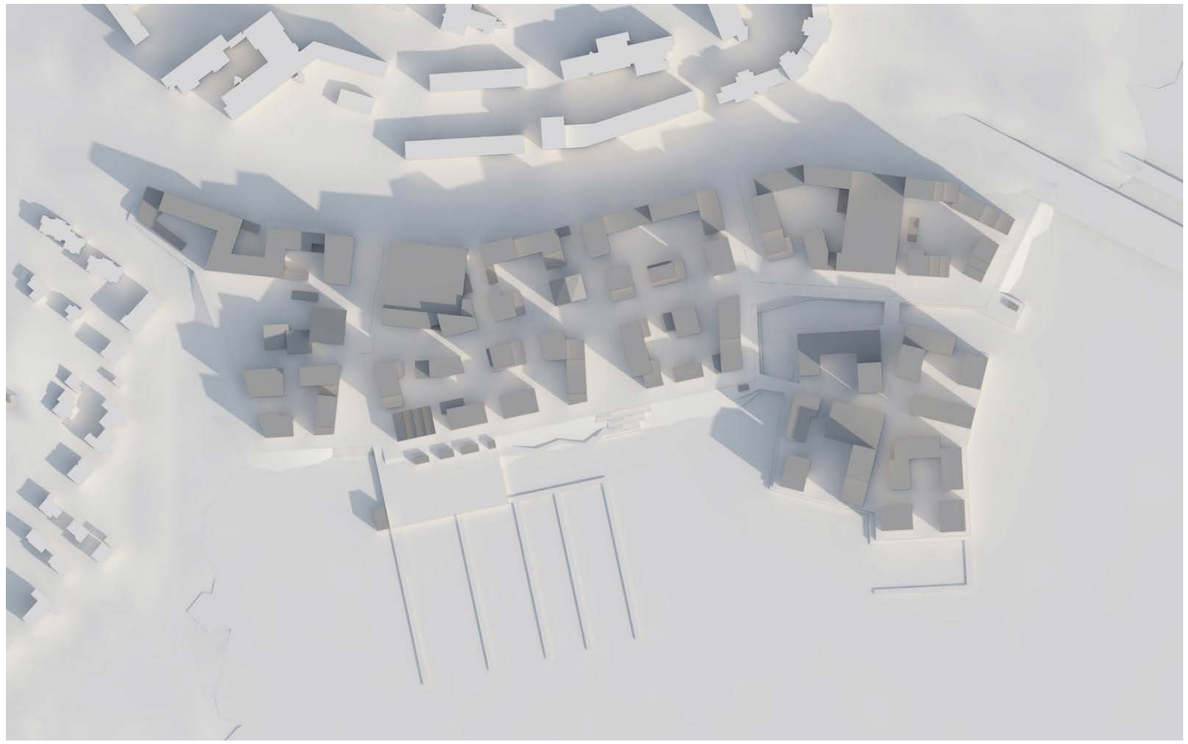
5. Rastilasta idästä



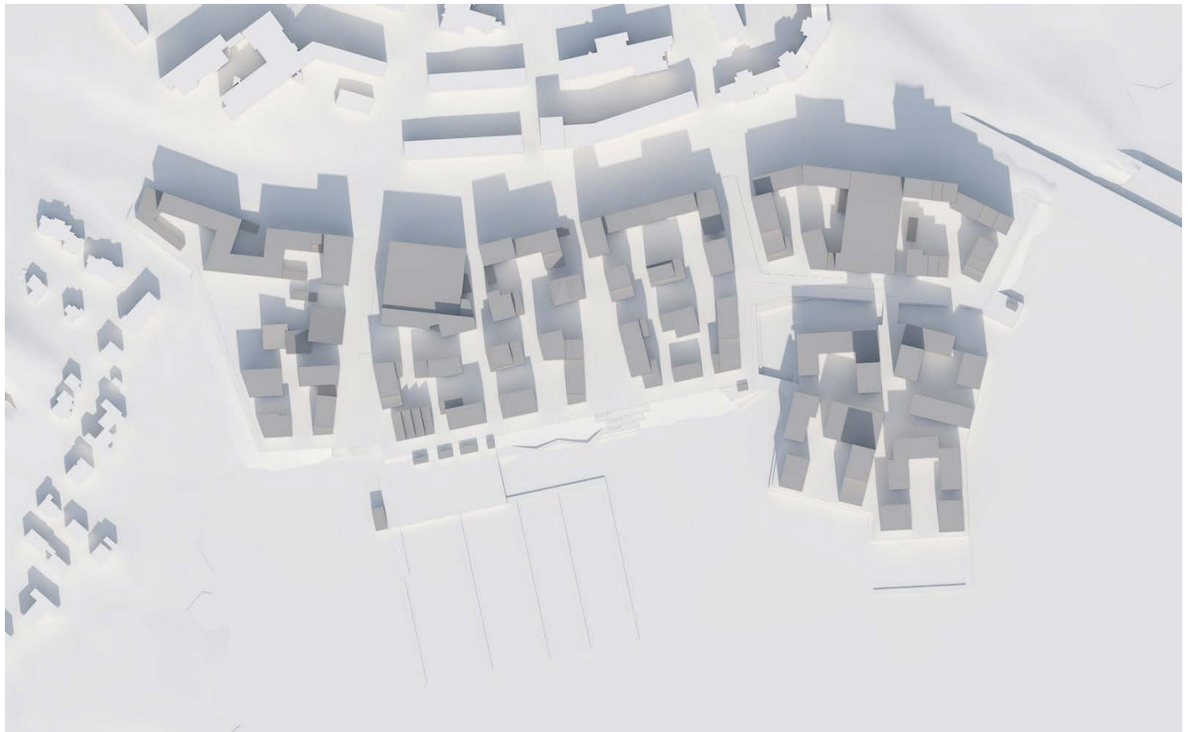
6. Meri-Rastilasta idästä

Otteita kaupunkimallista

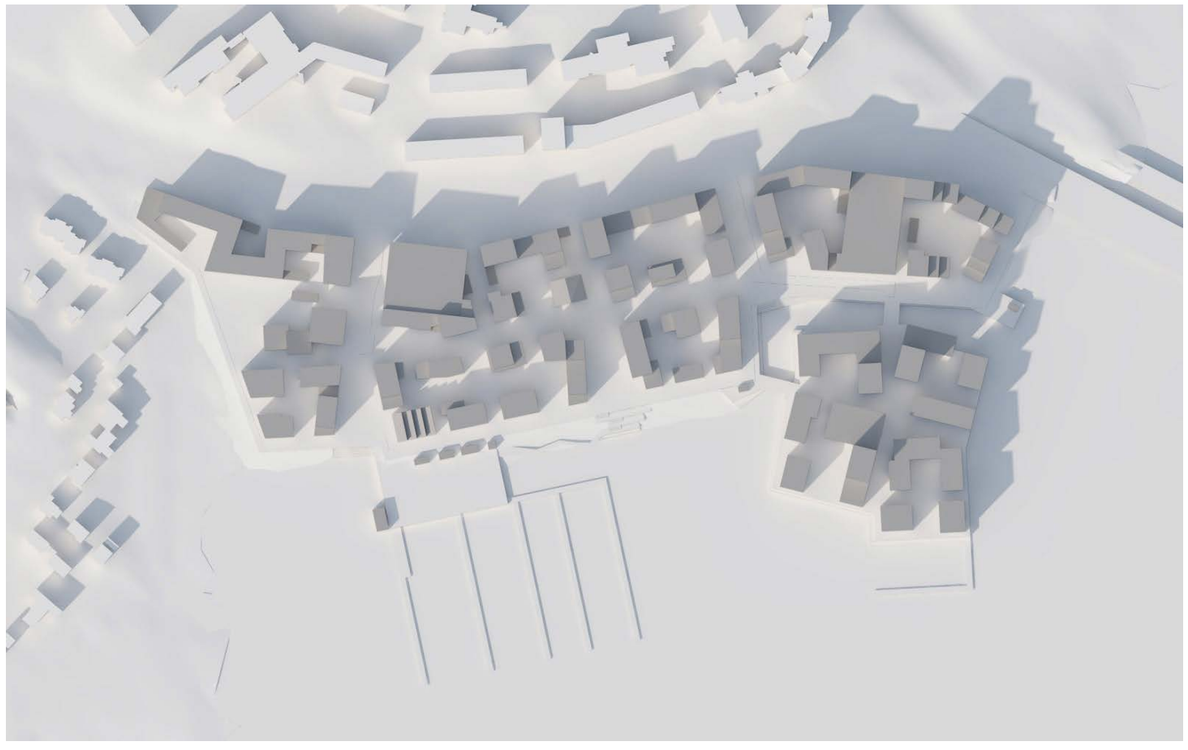
Luonnosnäkymä pihakadulta
Asemakaavoitus



20.3. klo 9.00



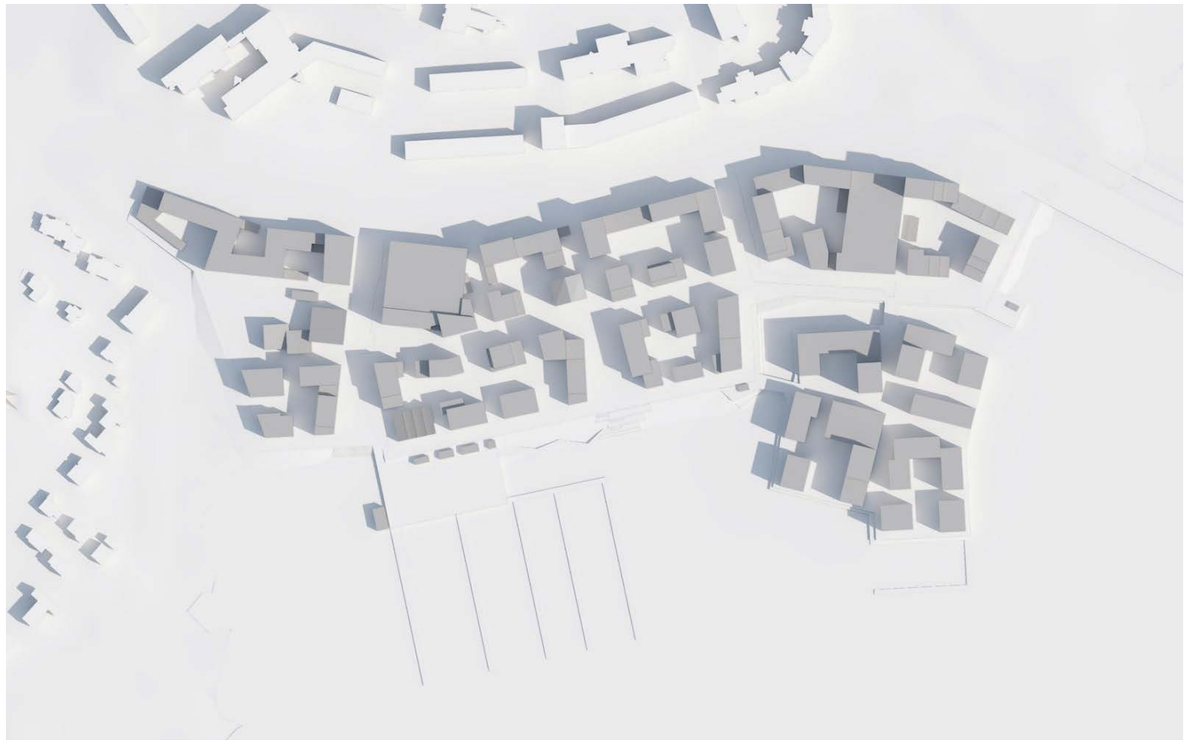
20.3. klo 12.00



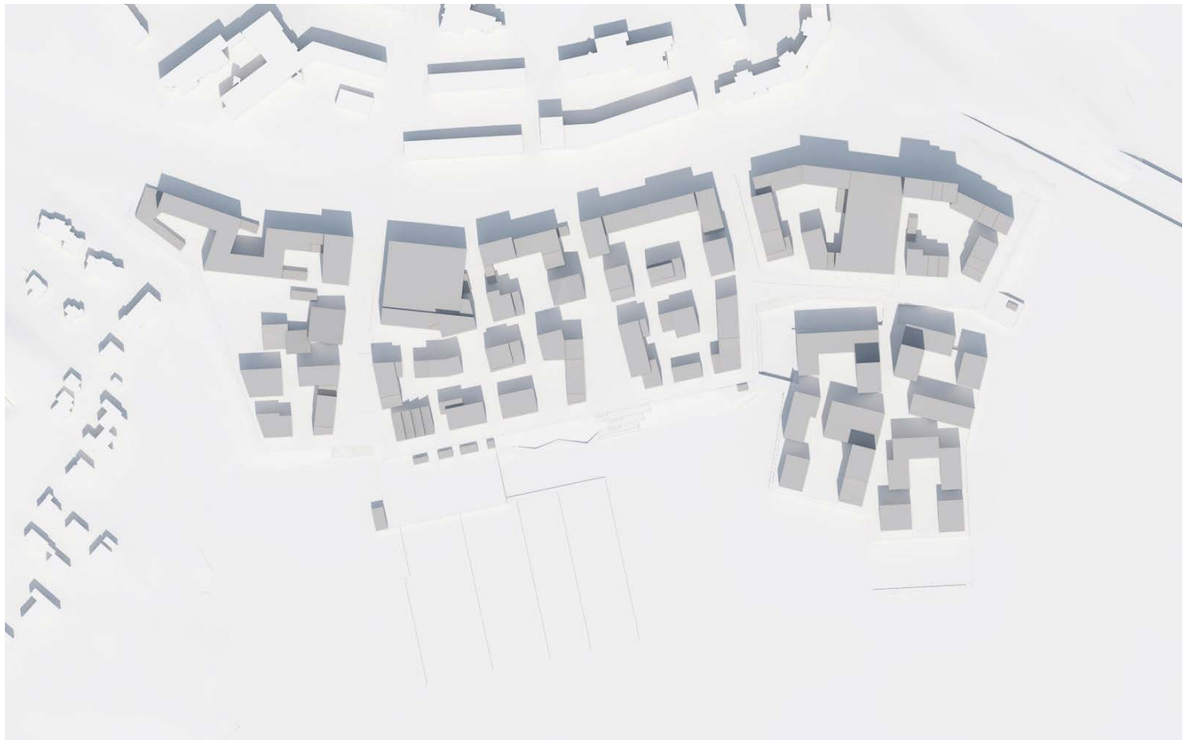
20.3. klo 15.00

20.3. klo 18.00

Varjostustutkielmat maaliskuu



20.6. klo 9.00

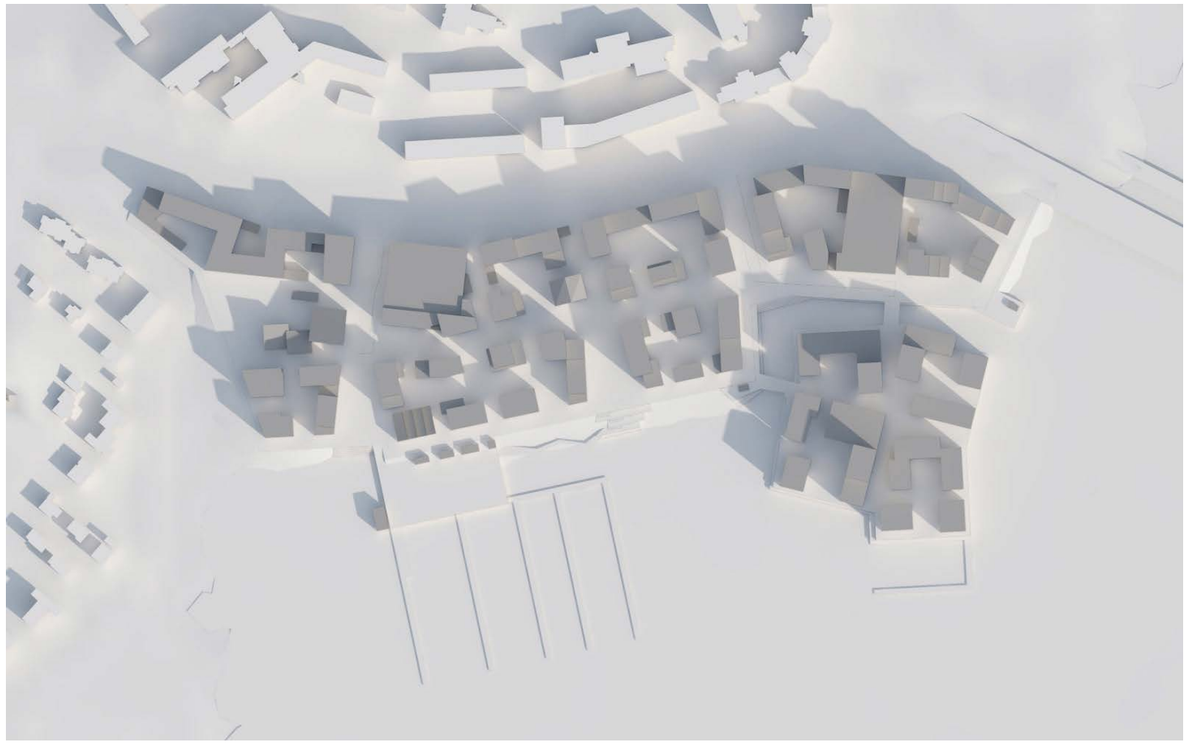


20.6. klo 12.00

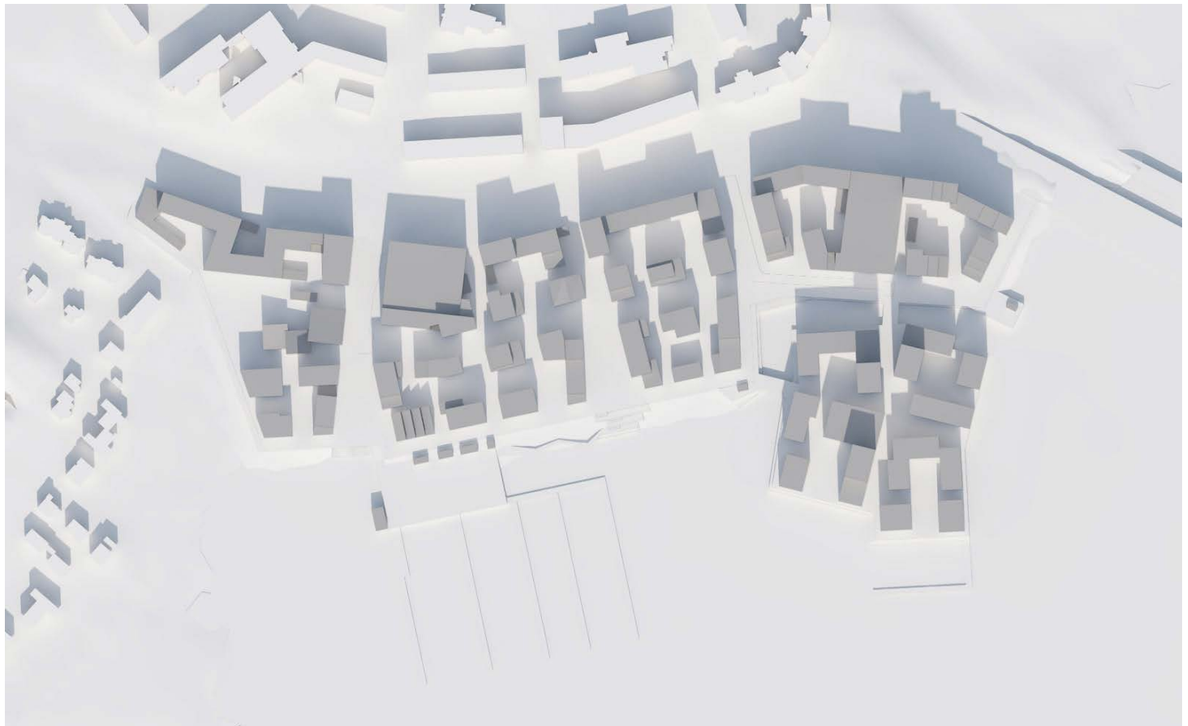
20.6. klo 15.00

20.6. klo 18.00

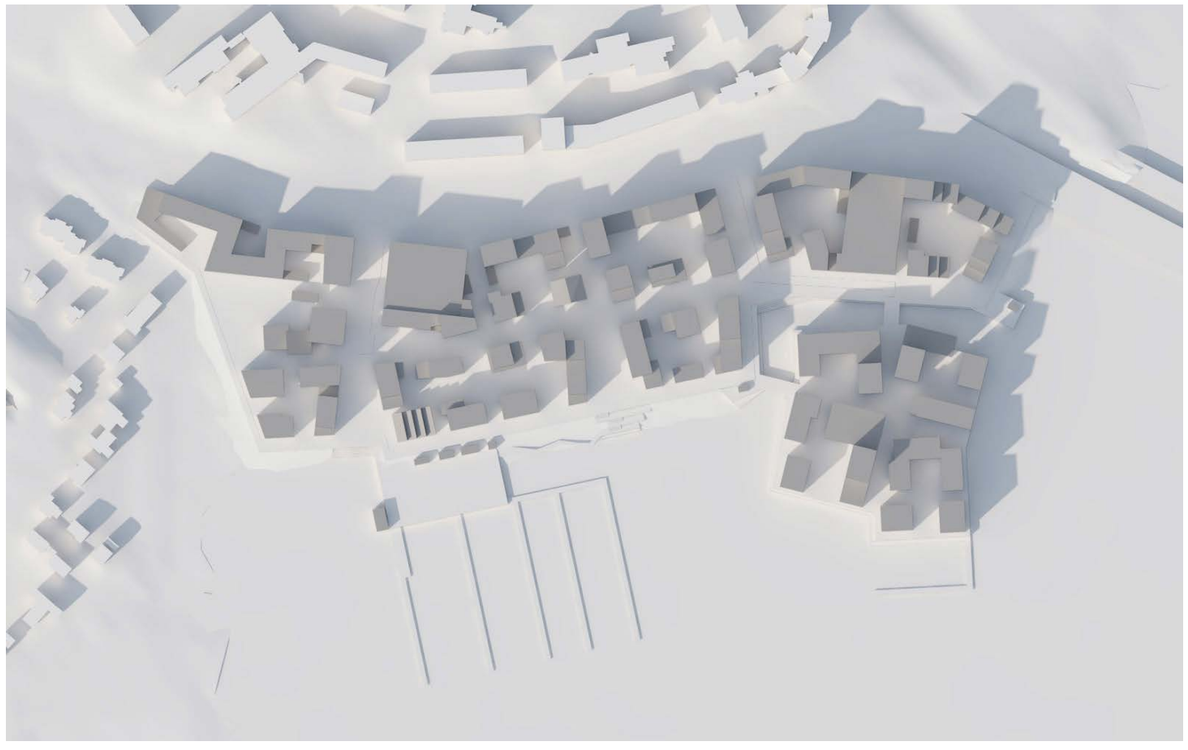
Varjostustutkielmat kesäkuu



20.9. klo 9.00



20.9. klo 12.00



20.9. klo 15.00

20.9. klo 18.00

Näkymä Meripellontieltä kohti Itäkeskusta
Voima Graphics Oy