

VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS 24.11.2015



VARTIOSAARI



Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Vartiosaari-projekti



Sijaintikartta

Vartiosaaren osayleiskaava

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Vartiosaari-projekti



VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA

VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA NRO 12373

EHDOTUKSEN SELOSTUS 24.11.2015

Osayleiskaavaluonnos koskee:
Helsingin kaupungin 48. kaupunginosan (Vartiosaari)
Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta

Kaavan nimi:
Vartiosaaren osayleiskaava
Hankennumero: 1001_2
HEL 2011-007765

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.1.2012
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.1.–10.2.2012
Maankäyttövaihtoehdot nähtävillä 27.5.–19.6.2013
Suunnitteluperiaatteet kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2013
Osayleiskaavaluonnos kaupunkisuunnittelulautakunta: 12.5.2015
Osayleiskaavaluonnos nähtävillä: 21.5.–17.6.2015
Osayleiskaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta : 1.12.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari ja ympäröivät merialueet.



Vartiosaaren Vartiokalliolla, 2014, H Ahvenainen, Ksv.

VARTIOSAARI-PROJEKTIN TYÖRYHMÄ:

Ritva Luoto, projektipäällikkö, arkkitehti
Anne Kangasniemi-Kuikka, arkkitehti (30.9.2015 asti)
Maria Isotupa, arkkitehti
Terhi Kuusisto, arkkitehti
Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Riitta Salastie, arkkitehti, TkT (rakennussuojelu)
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri
Sanna Ranki, liikenneinsinööri
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu)
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija
Mikko Uro, viestintäsuunnittelija
Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija
Mari Paju, suunnitteluavustaja

1 TIIVISTELMÄ	7
2 VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA-ALUE.....	9
2.1 Suunnittelualue	9
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
3.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti	11
3.2 Alueen historia	11
3.3 Kaavatilanne.....	15
3.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne	20
3.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä.....	31
4 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUN TAVOITTEET	33
5 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUPERIAATTEET	34
6 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	37
6.1 Kokonaisrakenne.....	37
6.2 Kokonaismitoitus.....	38
6.3 Osa-alueet ja asuminen	38
6.4 Huvila- ja ranta-alueiden suojelukohteet	44
6.5 Virkistys	48
6.6 Luonnonympäristö	50
6.7 Ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys	50
6.8 Liikenne	52
6.9 Palvelut ja toimitilat.....	58
6.10 Yhdyskuntatekninen huolto	60
6.11 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen.....	60
6.12 Ympäristöhäiriöt.....	60
6.13 Nimistö	60
7 OSAYLEISKAVALUONNOS	64
7.1 Asuntoalueet (A, AK, AP, AP/P/s, RA/s).....	64
7.2 Palvelujen ja hallinnon alueet (P/s).....	64
7.3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. (PY)	64
7.4 Virkistysalueet (V, VP, V/s, VP/s, RP).....	64
7.5 Suojelualue (SL)	64
7.6 Venesatama-alueet (W/LV)	65
7.7 Vesialueet (W, w-1, w-2, w).....	65
7.8 Katu- ja liikennealueet.....	65
7.9 Suojelukohteet ja säilytettävät rakennukset (sr, srs).....	65
7.10 Yleisiä määräyksiä.....	65
8 TOTEUTTAMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	66
8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	66
8.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	67
8.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	68
8.4 Vaikutukset luontoon	70
8.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	72
8.6 Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon	73
8.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	74
8.8 Vaikutukset toteutettavuuteen ja kaavatalouteen	74
8.9 Vaikutukset elinkeinoihin, työllisyyteen ja kaupunkitalouteen	75
8.10 Vaikutukset liikenteeseen	76
8.11 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	78
8.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin	79
8.13 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	80
8.14 Vaikutukset asuntotuotantoon.....	80
8.15 Vaikutukset virkistykseen.....	81
8.16 Vaikutukset alueidentiteettiin	82
8.17 Vaikutukset imagoon.....	82
8.18 Vaikutukset ilmastomuutoksen hallintaan ja energiansäästö rakentamiseen.....	83
8.19 Suunnitelman ekotehokkuuden arviointi	83
9 JATKOSUUNNITTELU JA TOTEUTUS.....	84
10 SUUNNITTELUN VAIHEET	85
11 KÄSITTELYVAIHEET	87
12 LUETTELO OSAYLEISKAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA	88
13 LIITTEET	89
13.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	90



Ilmakuva
Vartiosaaren osayleiskaava

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



1 TIIVISTELMÄ

Vartiosaari osoitettiin vuoden 2002 yleiskaavassa selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Osayleiskaavatyö käynnistyi vuonna 2011.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet 26.11.2013. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Lautakunta edellytti, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen 12.5.2015.

Vartiosaaren uusi 5 000–7 000 asukkaan merellinen kaupunginosa tukeutuu raitiotieyhteyteen. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Uusi asuinalue liittyy osaksi keskustasta Vuosaareen kulkevaa raitiotieverkostoa ja pyöräilyn laatukäytävää. Sillat liittävät Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä.

Saaren rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, monipuolinen luonto ja meri ovat suunnittelun lähtökohtana ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen. Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin sen halki kulkevan pääkadun ja raitiotien varrelle. Vihreällä rantavyöhykkeellä puutarhamaista huvila-aluetta täydennysrakennetaan maltillisesti ja uuden rantareitin varteen syntyy monipuolinen merellinen virkistysalue.

Uuden kaupunginosan suunnittelun tavoitteena on sekä energiatehokas kaupunkirakenne että ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä rakentaminen. Tavoitteena on mm. uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien kuten puun käytön, uusiutuvan energiatuotannon, auto-riippumattomuuden ja kestävä liikkuksen edistäminen sekä yhteisöllisyyden mahdollistaminen. Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen.

Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Perustamisolosuhteiltaan ongelmaton, meluton ja saasteeton Vartiosaari on moniin muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna helposti ja nopeasti saatavissa rakentamiskelpoiseksi ja kaavoitettavissa asuinkäyttöön.



Vartiosaari koillisesta Ramsinniemestä päin kuvattuna, kuva Kmo, Hki.

Vartiosaari etelästä, kuva Kmo, Hki.



2 VARTIOSAAREN

OSAYLEISKAAVA-ALUE

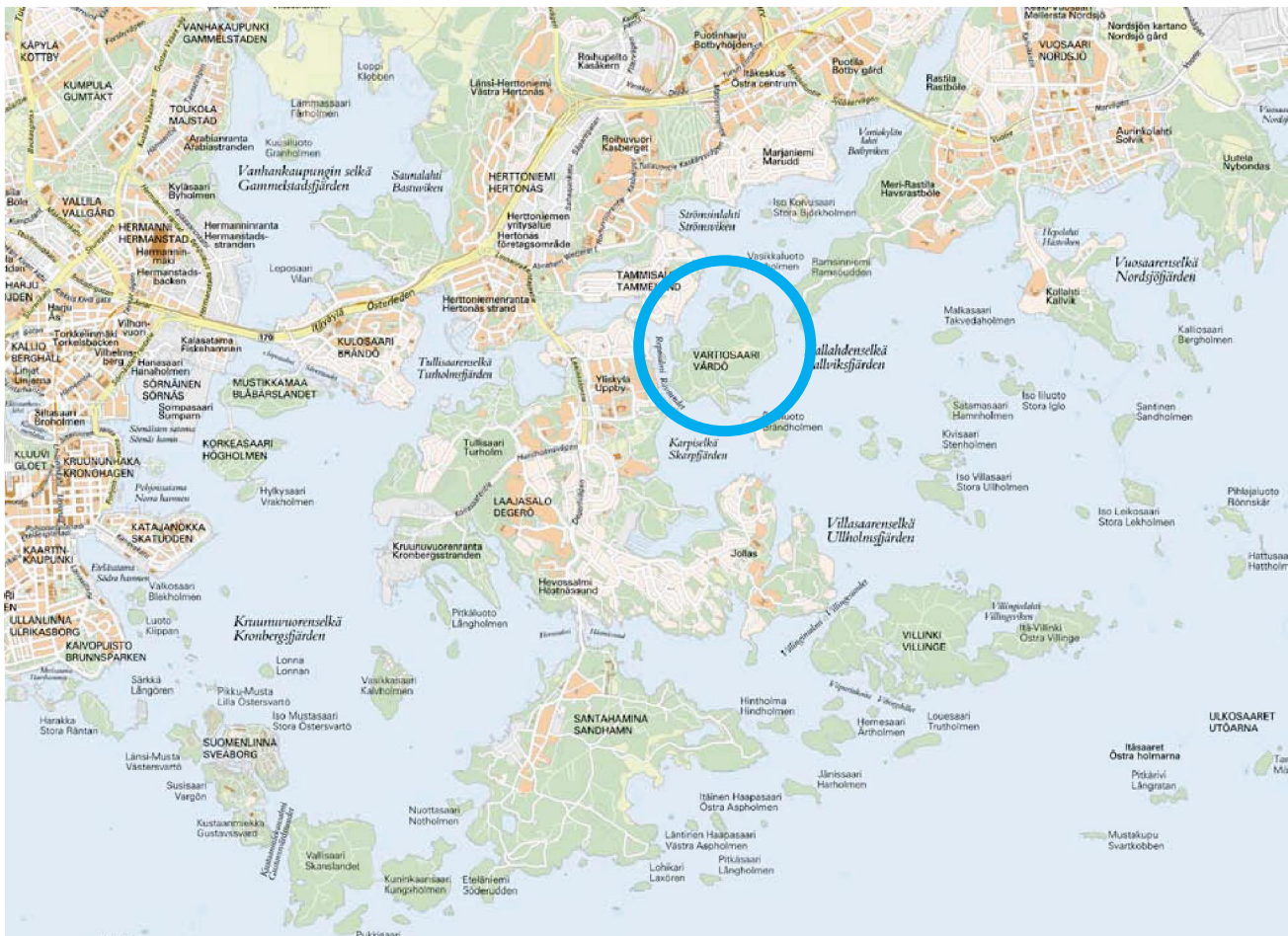
2.1 Suunnittelualue

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarella Ramsinniemen kärjessä. Suunnittelualue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha.

Vartiosaari on kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilasaari, joka tällä hetkellä on pääasiassa loma- ja virkistyskäytössä. Sen ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-alue, johon olennaisena osana on liittynyt rikas huvilapuu-tarhakulttuuri. Vartiosaari luetaan valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus / RKY 2009). Saarella on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, joiden kunto vaihtelee. Saarella asuu nykyisin ympärivuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähinnä kesäkäytössä. Saarella on mm. sosiaaliviraston ja nuorisosiainkeskuksen kesätoimintaa lapsille sekä ammattiyhdistysten ja muiden yhteisöjen lomatoimintaa. Saaren kävijämääräksi kesäisin on arvioitu noin 10 000 käyntiä.

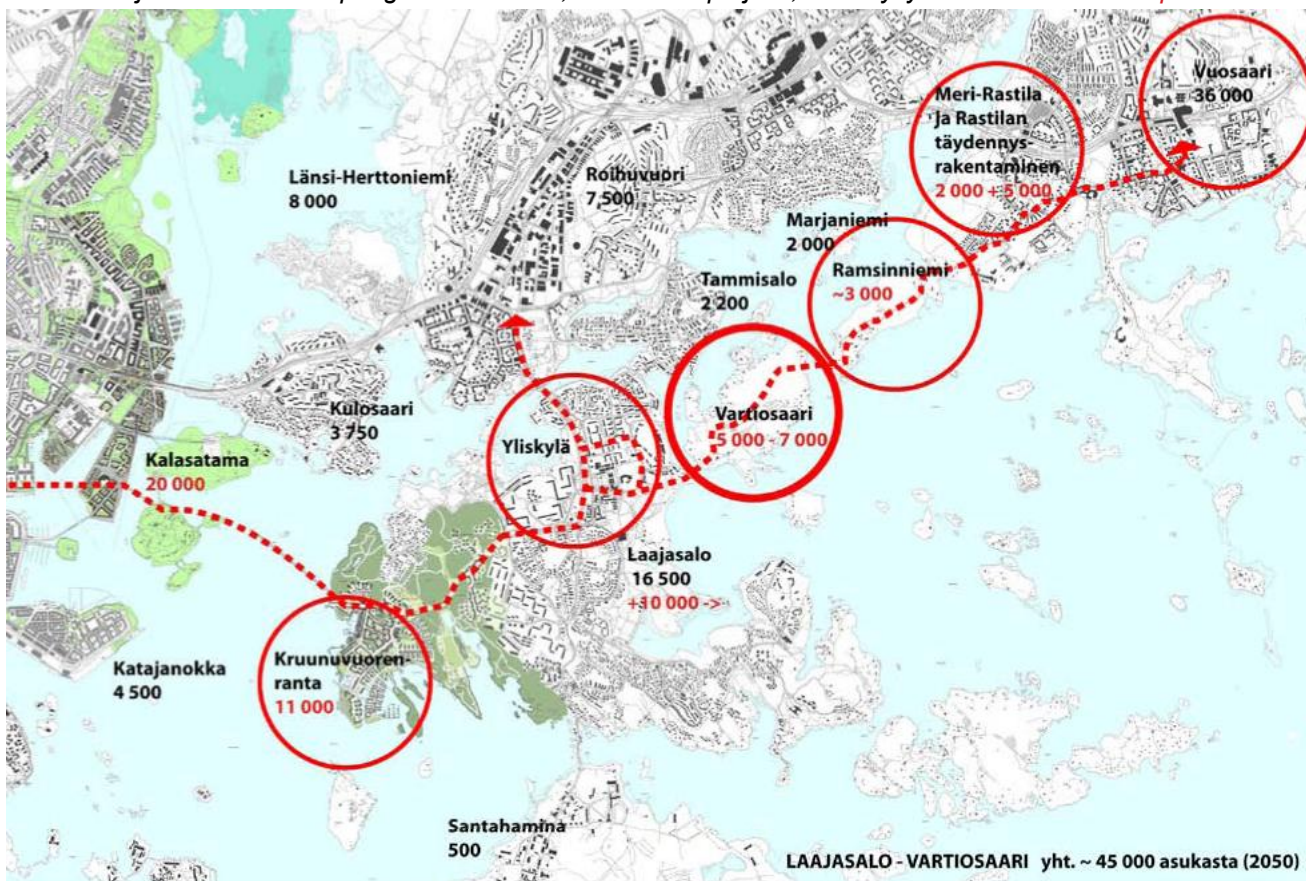
Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista reheviin lehtoihin. Saaren kallioiden lakialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja, eläintalli ja laidunalueita. Polustoa on noin 7,5 km, osa siitä on Vartiosariseuran rakentamaa luontopolkua, osa vanhempaa huvila-ajan perua. Vanhaan kivilouhokseen on rakennettu ”metsäkirkko”.

Saaren virkistyskäyttöä rajoittaa sen vaikea saavutettavuus. Vartiosaareen kuljetaan vesiteitse. Vuorovene kulkee kesäkuukausina pari kertaa päivässä ja matkustajia on ollut noin 500 vuodessa. Pääasiassa veneyhteydet kuitenkin ovat kävijöiden omatoimisuuden varassa. Saarella on yleinen laituri Reposalmen rannalla.



Vartiosaaren merellinen ympäristö, Ksv.

Vartiosaari ja merellisten kaupunginosien nauha, Vartiosaari-projekti, Ksv. Nykyiset mustalla - uudet punaisella.



3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti

Vartiosaari on osa Helsingin itäistä saaristoaluetta. Saari sijaitsee Laajasalon ja Vuosaaren Ramsinniemen välissä. Saaren pohjoispuolella on Vartiokylän lahti ja kaakkoispuolella avautuu itäsaariston avoimempi merialue. Laajasalon keskus on noin kilometrin etäisyydellä, Herttoniemen ja Rastilan metroasemille on linnuntietä noin 3 km. Vartiokylän lahden pohjoisrannalla ovat Tammisalonsaari ja Marjaniemen tiiviit pientaloalueet.

Toiminnallisesti Vartiosaari kytkeytyy luontevasti Laajasaloon, jossa tällä hetkellä on noin 16 000 asukasta. Laajasalon länsipuolelle on suunnitteilla Kruunuvuorenrannan uusi kaupunginosa, jonne on tulossa 11 000 uutta asukasta. Myös Laajasalon keskustan ja ns. vanhan Laajasalon alueelle on alueellisessa kehittämissuunnitelmassa alustavasti tutkittu lisärakentamista 5 000 - 10 000 uudelle asukkaalle.

Laajasalon joukkoliikenteen suunnittelun lähtökohtana on raitiotie- ja siltayhteys Kruunuvuorenselän yli (Kaupunginvaltuusto 12.11.2008). Yhteys Helsingin keskustasta siltojen kautta Kruunuvuorenrantaan, Laajasaloon, Vartiosaareen ja Vuosaareen avaa kaupunkirakenteellisesti uuden saaristoreitin ja merellisten kaupunginosien nauhan. Saaristoreittiä on suunniteltu joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun reittinä. Auto liikenne kulkisi edelleen Herttoniemen kautta.

Vartiosaari on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa, joka on yksi Helsingin vihersormista ja ulottuu Tullisaaresta ja Stansvikista Vartiokylänlahden kautta aina Mustavuoreen. Vartiosaaren liittäminen silloilla Laajasaloon ja Ramsinniemeen avaa mahdollisuuden merkittävälle virkistysyhteydelle Vartiokylänlahden ympäri. Vartiosaaren sillat mahdollistavat osaltaan myös koko kaupungin kattavan rantareitin rakentamisen ja sujuvoittavat itähelsinkiläisten pyöräilyreittejä.

3.2 Alueen historia

Vartiosaaren historiaa on selvitetty Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksessä, joka käsittää Vartiosaarella sijaitsevat rakennukset, rakennelmat sekä saaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin. Näiden ohella selvityksessä käsitellään saaren historiallisia kulkureittejä, laitureita ja viljelykulttuurin jäänteitä sekä saaren omistushistoriaa. Selvitys tuo esiin myös Vartiosaaren sosiaalishistoriaa sekä varhaisemman kalastaja-asutuksen että 1900-luvulla instituutioiden toiminnan, erityisesti Elannon ja Alkon kesälomatoiminnan. (Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2)

3.2.1 Huvilavaihetta edeltävä aika

Vartiosaaren alue koostui 1900-luvun alkuun saakka pääosin metsämaasta ilman mainittavia viljelyksiä. Saaren läntinen puolisko on 1600-luvulta lähtien kuulunut Helsingin pitäjän Degerön kylään ja itäinen puolisko Botbyn kylään, joka 1800-luvulle saakka kuului hallinnollisesti Sipoon pitäjään. Maanmittauskarttojen ja isojakoasiakirjojen perusteella saarella on ollut pienehköjä niitty- ja laidunalueita jo 1700-luvulla, mutta rakennuksista ei ole tietoa. Tietoja pysyvistä asukkaista ei ole löytynyt ennen 1800-luvun alkuvaihetta. Henki- ja ripikirjat osoittavat, että 1800-luvun alkupuoliskolla saarella asui kalastajia. Varhaisimmat tiedot saaren rakennuksista ovat peräisin 1870-luvulla laadituista kartoista. Silloin on saaren länsiosassa sijainnut kaksi asuin- ja talousrakennusryhmää, itäosassa yksi ryhmä. Ne olivat kaikesta päätellen Holmgårdin ja Uppbyn tiloihin sekä Botbyn kylään kuuluvia torppia, joiden elinkeinona oli ennen kaikkea kalastus. Pienikokoiset viljely- ja niittyalueet sijoittuivat alaville kohdille rantojen tuntumaan. Saaren keskiosassa oli metsää ja suota. Kalliose- länteiden rajaamat suoalueet muokattiin viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä aloitteellisten huvilanomistajien toimesta.

3.2.2 Huvilakausi

Helsingin lähisaaristoon alkoi 1800-luvun lopulla syntyä pääkaupunkilaisten kesähuvila-asutusta. Taustalla oli paitsi suomalaisen maiseman ”löytäminen”, myös uuden pääkaupungin nopea kasvu. Huviloita rakennettiin 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä vilkkaasti etenkin Meilahteen ja Degeröhön (Laajasalo) sekä Espoon saaristoon. Helsingistä Degeröhön 1830-luvulla alkanut höyryalusliikenne kehittyi vähitellen säännölliseksi vuoroliikenteeksi, joka mahdollisti jopa työssäkäynnin pääkaupungissa. Matka itäiseen saaristoon lyheni huomattavasti, kun Laajasalon kanava valmistui 1874. Kanava toteutettiin lähialueen maanomistajien yhteisenä hankkeena.

Huvilapalstojen erottamista helpotti maanjakolainsäädännön lieventyminen 1864 ja 1883 annetuilla asetuksilla. Lohkottujen palstojen lisäksi kesäasuntoja ja huviloita rakennettiin vuokratonteille. Vartiosaaren jakautumisella kahden pitäjän, kahden kylän ja neljän tilan kesken on ollut ilmeinen vaikutus 1800-luvun lopulla alkaneen huvilasutuksen muotoutumiseen ja maanositukseen. Huvilarakentamisen myötä Vartiosaari jakaantui 1960-lukuun mennessä lukuisiksi pieniksi palstoiksi. Kesäasutuksen rinnalle saareen syntyi myös jonkin verran pysyvää asutusta huviloiden rinnalle.

Vartiosaaren historiallisina erityispiirteinä voidaan mainita kaksi 1900-luvun alussa tehtyä maakauppaa, joiden seurauksena Vartiosaareen syntyi poikkeuksellista kesäasutusta. Valtaosa Botbyn kylään kuuluvista maista myytiin 1900-luvun alussa hammaslääkäri Ernst Waseniukselle, jonka omistajakaudella rakennettiin useita perheen huviloita, perustettiin laaja puutarha ja otettiin entistä suoaluetta viljelysmaaksi. Nokian johtajan paikalta vetäytynyt Gustaf Fogelholm osti vuonna 1919 valtaosan Holmgårdin tilan maista, jonne hän rakennutti kartanomaisen Sunnanvikin huvilan ja maatilakeskuksen sekä perusti puutarha- ja peltoviljelyksiä. Kesähuvilakulttuurin jatkuvuuden kannalta Vartiossaressa alkoi merkittävä muutosvaihe, kun yksityisten omistajien tilalle tulivat instituutiot. Alko osti vuonna 1948 Sunnanvikin Gustaf Fogelholmin perillisiltä ja perusti Lomarannan työntekijöidensä kesänvietto- ja koulutuspaikaksi. Loma-asuminen sai Alkon aikana uusia piirteitä mm. kalliorinteisiin sijoitettujen, siirrettävien majojen muodossa. Nytorpin huvilassa toimi 1959–1976 Elannon järjestämä lasten kesäsiirtola.

Vartiosaaren kesähuvila-asutus on muotoutunut pääosin seuraten huvilarakentamisen yleistä kehitystä alkaen 1800-luvun lopun edustavista huviloista ja päättyen 1960–1970-lukujen tyyppimökkeihin. Huvilarakentamisen ensimmäisessä vaiheessa 1800-luvun viimeisellä vuosikymmenellä rakennettiin kolme isokokoista, kaksikerroksista huvilaa Stenkulla, Kaislikko ja Tirrebo Vartiosaaren pohjoisrannalle. Huviloiden sijainti on ajalle tunnusomainen – on pyritty löytämään merituulilta suojattu, mutta rannan tuntumassa oleva rakennuspaikka, josta on maalauksellisia näkymiä eri suuntiin, myös höyrylaivareitille päin.

Huvilarakentamisen toista aaltoa Vartiossaressa edustavat Arts and Crafts-liikkeen kokonaistaideoksen ihanteen pohjalta toteutetut huvilat Draudden, Stugan, Janneberg ja Waseniuksen huvila, jotka sijoittuivat saaren kaakkoisrannalle tuulten armoille karun merimaiseman ääreen. Vartiosaaren kolmatta huvilarakentamisen vaihetta edustavat 1910–1920-luvun klassistiset huvilat Sunnanvik, Uddebo ja Quisisana ja neljättä vaihetta 1910–1930-luvulla enimmäkseen saaren länsirannalle rakennetut vaatimattomammat huvilat. Viimeistä 1930–50-luvuilla rakennettu kerrostumaa edustavat modernit huvilat ja sodan jälkeen rakennetut kesämökit, jotka sijoittuvat ympäri saarta.

Aikakauden ihanteiden mukaisesti Vartiosaaren kesäiseen huvilaelämään liittyi oleellisesti puutarhakulttuuri ja puutarhaharrastus. Huvilan lähiympäristöön perustettiin yleensä uusien virtausten mukainen puutarha, johon kuului oleskeluterasseja, lehtimajoja, pelikenttiä ja värikkäitä istutuksia. Kauemmaksi metsämaastoon, kallioille ja rannoille rakennettiin kauniisti polveilevia kävelyteitä ja levähdyspaikkoja tukimuurien varaan. Selvityksen mukaan Vartiossaressa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa.

Vartiosaaren tulevaisuuden kannalta ratkaiseva muutos tapahtui 1960-luvun lopulla Kansallisosakepankin ostaessa Alkolta Lomarannan ja lisäksi saaren muita alueita ja rakennuksia. Pankin hallussa oli lopulta yli 80 % Vartiosaaren pinta-alasta ja aluerakentamista valmisteltiin. Rakentamissuunnitelmien rauettua pankin omistamat kiinteistöt siirtyivät 1978 maanvaihotosopimuksella Helsingin kaupungin omistukseen. 1980-luvun alkuun mennessä Helsingin kaupunki oli saanut haltuunsa valtaosan Vartiosaaren maa-alueista ja huomattavan osan saaren rakennuskannasta. Kaupungin omistamia huviloita alettiin vuokrata yhdistysten käyttöön.

Kesäinen huvila Kaislikko, kuva H Koponen.



Höyrylaiva "Itäinen saaristo" Kauppatorilla, 1900-luvun vaihde. Kuva Gustaf Sandberg. Svenska litteratursällskapet i Finland.





Suur-Helsinki -suunnitelma, Eliel Saarinen, 1918.



Helsingin yleisasemakaavaehdotus, 1943.



Helsingin yleiskaava, 1960.



Itäisten esikaupunkialueiden yleissuunnitelma, 1970, maksimivaihtoehto.

3.2.3 Suunnitteluhistoria

Vartiosaaren suunnitteluhistoriassa on vaihdellut ajan virtausten ja tarpeiden mukaan sekä asumis- että virkistyskäyttö.

Eliel Saarisen Suur-Helsinki-suunnitelmassa 1918 Vartiosaari oli merkitty virkistysalueeksi. Sen jälkeen Helsingin kaupungin asemakaavaosaston tekemät yleispiirteinen suunnitelma (1921) ja yleisasemakaava-alueen (1932) käsittivät vain kaupungin omistamat maat, eikä yksityisomisteinen Vartiosaari sisällynyt niihin.

Uuden yleisasemakaavan laatiminen aloitettiin 1936, kun Helsingin liitoskysymyksistä koskeva selvitys valmistui, mutta työ keskeytyi sodan puhjettua 1939. Vuonna 1943 kiinteistölautakunta järjesti asemakaavaosaston suunnitelmista näyttelyn, joka esitteli liitosalueita koskevia suunnitelmia ja selvityksiä. Asemakaavaosaston laatimassa yleisasemakaavaehdotuksessa 1943 Vartiosaari oli merkitty asuinalueeksi. Tieyhteydet kuljivat Tammissalon ja Ramsinniemen kautta. Käytännön toimenpiteisiin ei kuitenkaan ryhdytty.

Yleisasemakaavan tarkistus aloitettiin esikaupunkialueiden alueliitosten (1946) myötä ja yleiskaavaehdotus valmistui 1960. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan osoitettu asuinalueeksi rantoja myöten. Siltayhteys oli Laajasalosta.

Yleiskaava oli taustalla 1960-luvulla käynnistyneisiin maakauppoihin. Vuosina 1959–1968 siirtyi 29 tilaa, yhteensä 64 hehtaaria asunto-osakeyhtiöille. Asunto-osakeyhtiöiden yhteistoimintaehdotuksen mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1968 oikeuttaa Vartiosaaren asunto-osakeyhtiöt laadittamaan ja kustantamaan Vartiosaaren asemakaavan sillä ehdolla, että kaavan laatiminen tapahtuu kaupunkisuunnitteluviraston valvonnassa ja sen ohjeita noudattaen.

Vuonna 1968 valmistui myös Helsingin kaupunkiseudun liikennetutkimus (Smith-Polvinen). Sen mukaan Helsingin keskustasta Tervasaaren kautta Kruununvuoren selän yli ja Laajasalon keskiosien läpi kuljisi moottorikatu Vartiosaareen ja sieltä edelleen Ramsinniemen kautta Vuosaareen. Laajasalon osalta tiet oli tarkoitus rakentaa vuoteen 1990 mennessä ja Vartiosaaren, Vuosaaren sekä Kruununvuoren selän yli vuoteen 2000 mennessä.

Vuonna 1969 Kaupunginhallitus kumosi Vartiosaarta koskevan kaavoituspäätöksen ja kehotti lautakuntaa laadittamaan 30.6.1970 mennessä asuntorakennustoimintaan perustuvan Vartiosaaren yleissuunnitelman, jossa tulisi esittää ainakin maa-alueet asumis-, palvelu-, liikenne- ja virkistystoimintaa varten. Yleissuunnitelma ei valmistunut määräaikaan mennessä ja mielipiteet saaren sopivuudesta asuinkäyttöön muuttuivat.

Metron suunnittelun yhteydessä laadittiin 'Itäisten esikaupunkialueiden yleissuunnitelma' vuonna 1970. Sen Laajasaloa ja Vartiosaarta koskevassa maksimivaihtoehdossa Vartiosaaren esitettiin 6000 asukkaan kerrostaloaluetta ja alueen kautta kulki metro ja moottoritie. Väestöpohjan ei kuitenkaan katsottu riittävän metrolle ja Vartiosaari esitettiin jätettäväksi virkistysalueeksi.

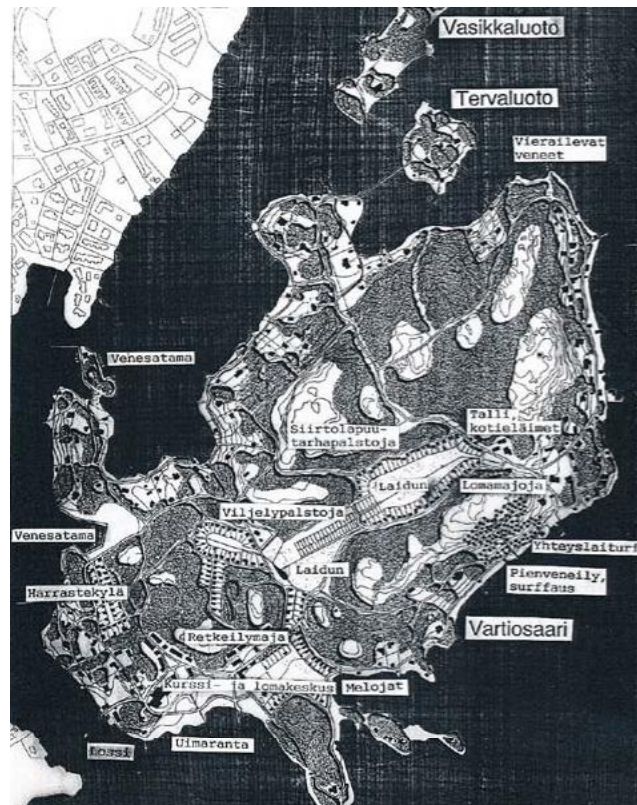
Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 1971 asuntotuotanto-ohjelman käsittelyn yhteydessä, että Vartiosaari kaavoitetaan vapaa-ajanviettoalueeksi. Yleiskaava 1970 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 1972. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan merkitty virkistysalueeksi. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan helsinkiläisten tärkeimpiä kodin ulkopuolella tapahtuvan vapaaajan käyttömuotoja olivat ulkoliikunta kuten hiihto ja kävely. Yleiskaavassa muodostettiin yhtenäinen alueviherjärjestelmä. Kiinteistölautakunta esitti kuitenkin omassa lausunnossaan Vartiosaarta harjittavaksi ainakin osittain asuntorakentamiseen.

Laajasalo-Vartiosaaren kaavarungossa (1972) Vartiosaari esitettiin suojeltavaksi virkistysalueeksi, jonne olisi voitu sijoittaa kotieläinfarmi. Saari olisi ollut eräänlainen Seurasaaressa vastine itäisille kaupunginosille. Kaavarungossa esitettiin rakennettavaksi kevyen liikenteen yhteydet Vartiosaareen Reposalmen ylitse Laajasalosta sekä Tammisalosta. Vartiosaaren virkistyskäyttöä tuki myös 'Itäisen rantavyöhykkeen yleissuunnitelma' (IRVO, 1972). Se koski kaikkia Itäväylän eteläpuolisia maa- ja vesialueita Herttoniemi - Vallisaari linjasta itään. Suunnitelma laadittiin, koska alueen potentiaalinen virkistysarvo oli suuri, mutta käyttömahdollisuuksia rajoittivat mm. yksityisten hallussa olevat rantaosuudet.

Kaupunginjohtajan asettaman työryhmä esitti vuonna 1974 kaupunginhallitukselle, että Vartiosaaren asunto-osakeyhtiöiden ja kaupungin välillä tehtäisiin aluevaihto, jossa vastineeksi kaupunki olisi luovuttanut asuntotontteja Leppävaarasta. Aluevaihdosta päätettiin lopullisesti 1978. Asunto-osakeyhtiöt olivat fuusioituneet Kansallis-Osake-Pankkiin, jolle luovutettiin Vartiosaaren alueiden korvauksena Kampista liiketiloiksi kaavoitettu tontti. Valtuusto hyväksyi esikaupunkialueiden yleiskaavan 1981, joka noudatteli pitkälle 'yleiskaava 1970':n maankäyttöpolitiikkaa. Rannikko ja saaret, myös Vartiosaari, on varattu pääosin luonto- ja maisemakokonaisuutena virkistykseen.

Helsingin yleiskaavassa 1992 Vartiosaari oli merkitty pääasiassa lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten tarkoitetuksi virkistysalueeksi. Saarta koskee maininta, että siellä on olemassa olevia loma-asuntoalueita. Saaren rantavyöhyke on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä.

Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavasta, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 1997, Vartiosaari on rajattu pois. Helsingin edustan saariston ja me-



Itä-Helsingin kansanpuistosaari, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavan luonnosvaihe, 1995.

rialueen yleissuunnittelu alkoi 1980-luvun puolivälissä. Tavoitteena oli luoda edellytykset saariston ohjatulle virkistyskäytölle sekä suojelun järjestämiselle. Kaavaa käsiteltiin luonnoksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa useaan otteeseen. Luonnoksissa Vartiosaarta esitettiin Itä-Helsingin kansanpuistoksi, jota käytettäisiin ulkoiluun, retkeilyyn, matkailuun, pienimuotoiseen viljelyyn ja yhteisölliseen vapaaajan viettoon. Saarelle ei esitetty siltää, vaan se haluttiin liittää tehokkaan julkisen vesiliikenteen piiriin ja sinne esitettiin veneilyn tukikohtaa. Huvilat olisi säilytetty rakennussuojelukohteina, joissa oli majoitus- ja lomatoimintaa. Tavoitteena oli, että omarantainen huvila-alue vähitellen muuttuisi yhteisrantaan loma-asutukseksi. Vartiosaarta koskevissa muistutuksissa suhtauduttiin kriittisesti nykykäyttöön kohdistuviin muutoksiin. Lopulta kaupunginhallitus totesi, ettei Vartiosaaren profilointia kansanpuistosaareksi siellä sijaitsevan runsaan rakennuskannan ja yksityisten omistuksessa olevien omarantaisten huvilatonttien vuoksi voida pitää onnistuneena, ja päätyi koko saaren rajaamiseen osayleiskaavan ulkopuolelle.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi. Yleiskaavatyön alkuvaiheessa 1999 laaditussa alueiden käyttösuunnitelma-luonnoksessa Vartiosaareen oli merkitty asuin-alue ja siltä Laajasalosta. Osayleiskaavaluonnokseen 2002 Vartiosaari merkittiin saadun palautteen perusteella virkistysalueeksi. Osayleiskaavaehdotusta hyväksyessään vuonna 2003 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa ehdotusta siten, että Koivusaari, Kivinkka ja Vartiosaari merkitään harmaalla rasteroinnilla selvitysalueiksi, joiden maankäyttö ratkaistaan alueittain myöhemmin seuraavassa yleiskaavassa tai osayleiskaavassa.

3.3 Kaavatilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Vartiosaaren osayleiskaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kulttuuri- ja luonnonperintöä sekä virkistyskäyttöä koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Koko Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta. Osayleiskaavan valmistelussa on erityisesti painotettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä uuden asuinalueen osana.

Helsingin seudun alueidenkäytön erityistavoitteista osayleiskaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajentamiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä.

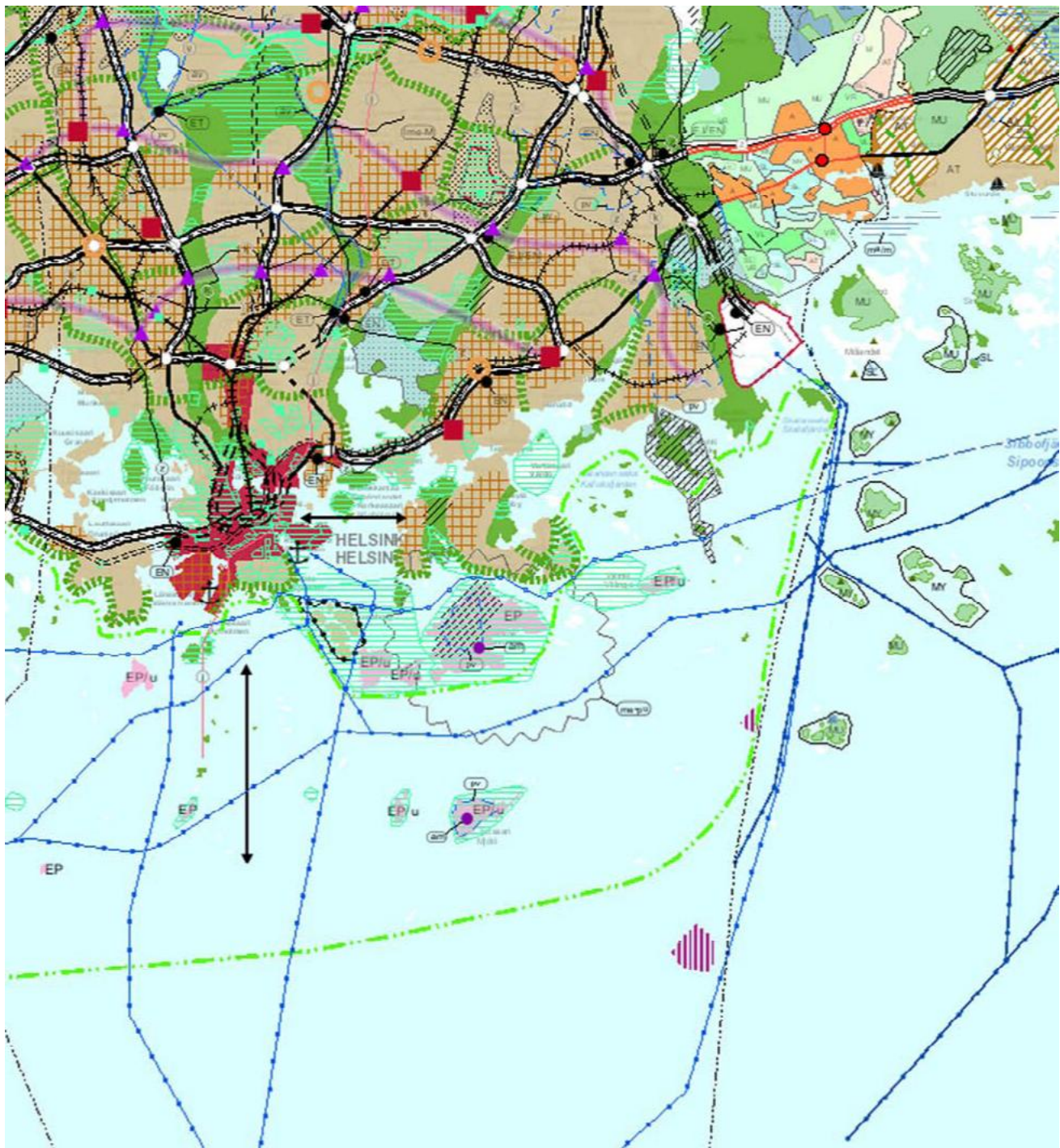
Raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät liikennälliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Muita Vartiosaaren maankäytön suunnittelua koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- on otettava huomioon tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon alueen maa- ja kallio-perän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- on ehkäistävä melusta, värinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa
- tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Osayleiskaavalla pyritään vastaamaan Helsingin seudun erityistavoitteisiin ja varmistamaan asuntotuotannon turvaaminen sijoittamalla uusi asuinalue olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen ja raideliikenteen varrelle. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan yhteen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen kanssa.



-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)
Byggt kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Valtioneuvoston päätös 1995)
Nationellt värdefullt landskapsområde (statsrådets beslut 1995)
-  Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå

3.3.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 15.8.2007, suunnittelualue on valkoista aluetta. Maakuntakaavassa on jätetty valkoisiksi eli ilman aluevarausmerkintää laajoja alueita, joille ei ole kaavan laatimisen yhteydessä katsottu maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaiseksi osoittaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua edellyttävää käyttötarkoitusta. Alueet ovat enimmäkseen maaseudulla ja saaristossa sijaitsevia maa- ja metsätalousalueita. Maa- ja metsätalouden harjoittamisen ohella valkoisilla alueilla voidaan kuntien oman maankäytön suunnittelun ohjaamina kehittää kunnassa tarpeelliseksi todettuja paikallisia toimintoja.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaari on edelleen valkoinen alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Valkoinen alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Vartiosaari on lisäksi merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 9.1.2015 on tarkistettu voimassa olevia maakuntakaavoja. Vartiosaari on osoitettu siinä edellisen maakunta-kaavavaiheen pohjalta pääkäyttötarkoituksen osalta valkoiseksi alueeksi. Vartiosaari on lisäksi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY 2009). Valkoista aluetta koskeissa määräyksissä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa alueelle voidaan osoittaa paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Uudenmaan liitto esitti mielipiteenään Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista 28.6.2013, "että kaikki tässä vaiheessa esitetyt maankäytön vaihtoehdot ovat sellaisia, että niiden pohjalta voidaan jatkaa suunnittelua edellyttäen, että jatkosuunnittelussa huomioidaan alueen kulttuuriarvot. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia, että Vartiosaareen esitetyt maankäyttösuunnitelmat ovat Helsingin mittakaavassa paikallisia. Paikallisuuden määrittelyn tulee perustua vaikutusten arviointiin, jossa osoitetaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole seudullisia vaikutuksia ja että se ei heikennä alueen maakunnallisesti merkittäviä arvoja."

Maakuntakaavan tulkinta

Kaupungin kannalta voidaan katsoa, että Vartiosaaren rakentamisessa on kyse maakuntakaavan tulkinnasta ja täsmentymisestä tai että kyseessä on hyväksyttävä ja perusteltu poikkeaminen maakuntakaavasta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet velvoittavat erityisesti Helsingin seudulla, että varsinkin raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta on edistettävä. Uusi kaupunginosa keskustasta Vuosaareen johtavan raitiotieyhteyden varrella turvaa asuntotuotannon ja tonttimaan riittävyttä, täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa raideliikenneverkon laajentamisen. Vartiosaari on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MASU) 2050-luonnoksessa seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016–2050.

Osayleiskaavan mukainen rakentaminen on Helsingin mittakaavassa paikallista rakentamista. Esitetty 5000–7000 asukkaan väestömäärä mahdollistaa Helsingin sisäisen raitiotieyhteyden laajentamisen Vartiosaaren kautta. Asukasmäärä vastaa pääkaupunkiseudun nykyisestä väestöstä noin 0,5 % ja Helsingin väestömäärästä noin 1 %. Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) Helsingille asetetusta asuntorakentamisen vuositavoitteesta Vartiosaaren rakentaminen vastaa noin 80 %.

Suunnitellulla maankäytöllä ei ole seudullisia vaikutuksia eikä se heikennä alueen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja. Osayleiskaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun. Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Vartiosaaren lepakkoselvitys ja Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma ovat selvittäneet ja tarkentaneet alueen merkittäviä arvoja ja niiden säilymisedellytyksiä.

Osayleiskaavassa alueen maankäyttö on sovitettu virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa siten, että arvot voidaan turvata. Osayleiskaava mahdollistaa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön tärkeimpien arvojen säilymisen ja kehittämisen osana uutta asuinalueita. Maakuntakaavassa ei Vartiosaaren alueelle ole osoitettu seudullista viheryhteystarvetta. Alueen viheralueverkosto- ja yhteys on paikallinen. Osayleiskaava mahdollistaa Vartiosaaren virkistysalueiden kehittämisen ja avaa Itä-Helsinkiin uusia virkistysreittejä.

3.3.3 Yleiskaava ja maanalainen yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.

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

Uudessa yleiskaavassa Vartiosaari on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi ja rannat virkistys- ja viheralueeksi. Alueen poikki kulkee Helsingin keskustasta Vuosaareen johtava pikaraitiotie, joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Myös baanaverkko, pyöräliikenteen nopea runkoverkko on johdettu saaren läpi. Rantavyöhykettä seurailee koko kaupungin kattava seudulle jatkuva rantareitti.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 10.6.2011) Vartiosaari on esikaupungin pintakallioaluetta, jonka soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

3.3.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Vartiosaaren kaupunginosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Paloluodon asemakaava on vuodelta 2001 ja pohjoispuolella sijaitsevien Vasikkaluodon ja Tervaluodon asemakaava vuodelta 2007. Saaret on merkitty pääosin lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

3.3.5 Rakennusjärjestys

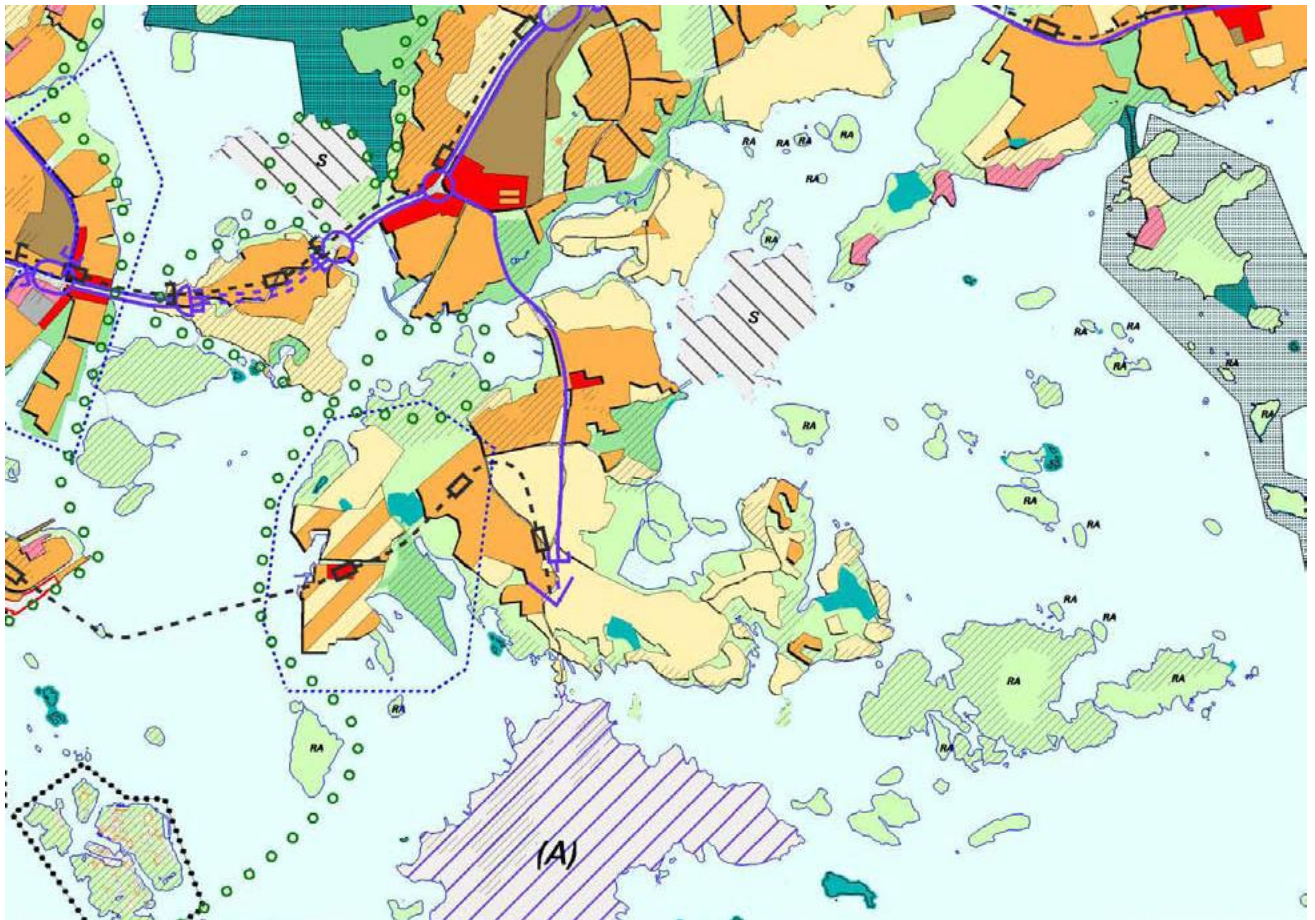
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

3.3.6 Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

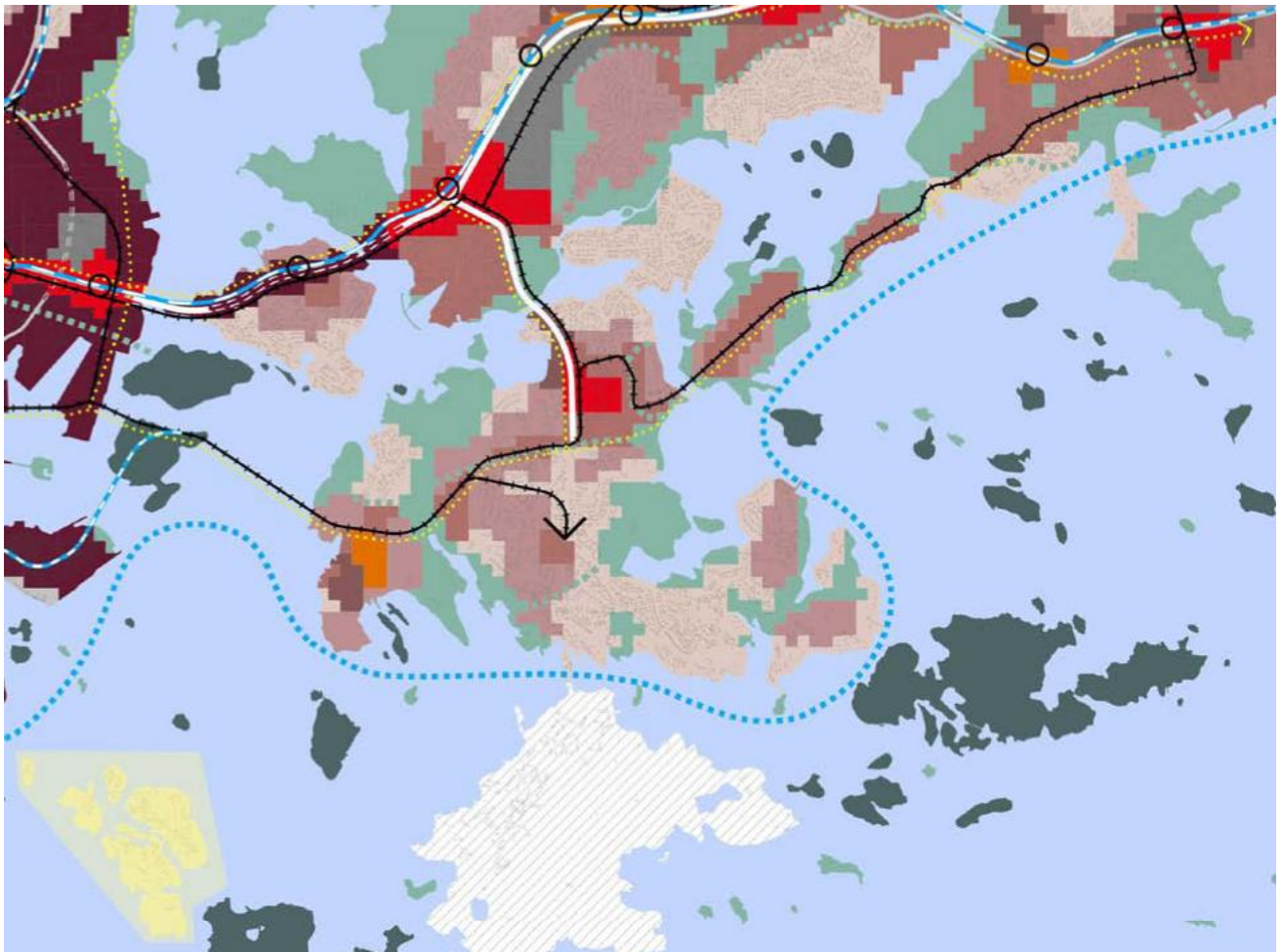
3.3.7 Rakennuskiellot

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



Yleiskaava 2002 -ote, Ksv.

Kaupunkikaava, Helsingin uuden yleiskaavan ehdotusvaiheen karttaote, 10.11.2015, Y-os, Ksv.



3.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne

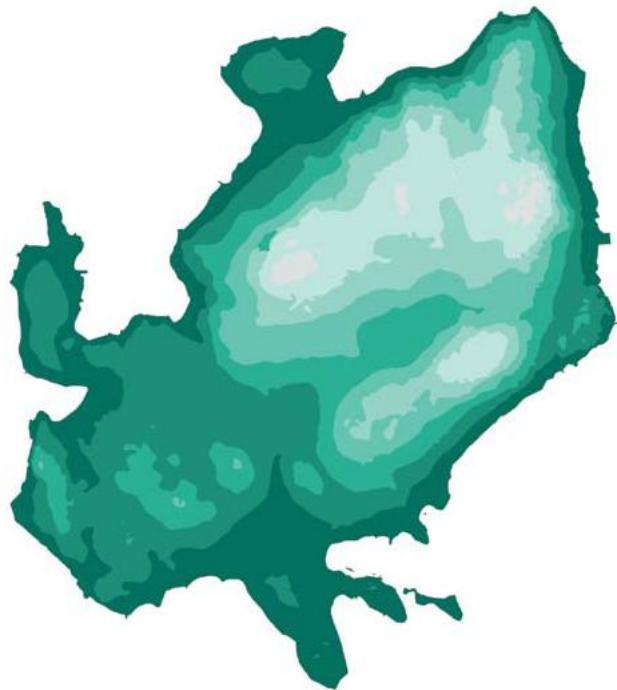
3.4.1 Maisema ja kaupunkikuva

Vartiosaari on pääosin luonnontilainen, melko metsäinen ja sulkeutunut saari, jonka ranta-alueita kiertää vanhojen huviloiden vyöhyke. Avointa tilaa on saaren keskiosan entisillä peltoalueilla ja selänteiden kallioisilla lakialueilla. Puoliavointa tilaa on rantojen huvila-alueilla.

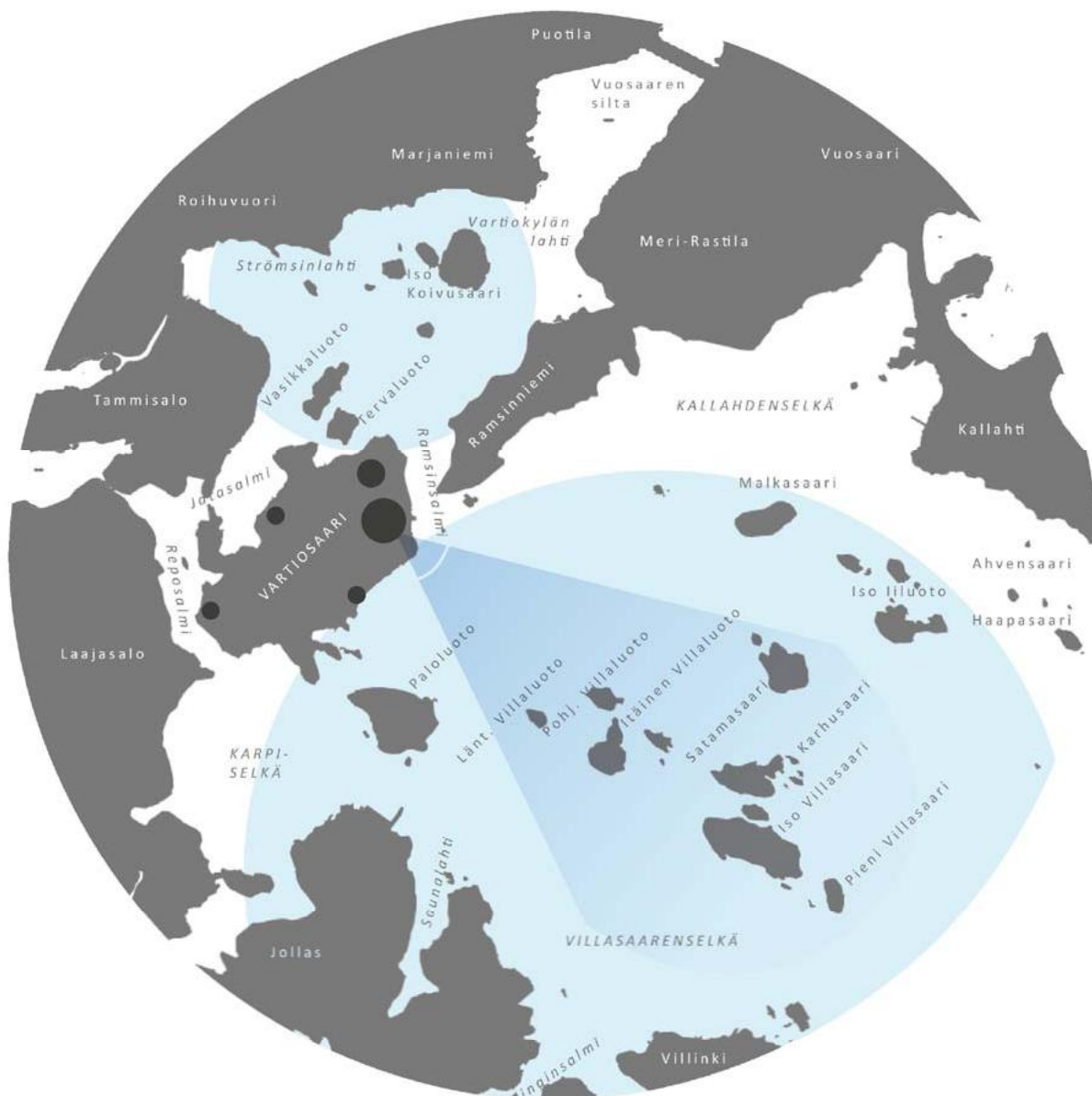
Vartiosaaren maisemarakenne on erikoinen; saarta ympäröivät kallionlaet muodostavat keskele saarta melko sulkeutuneen, suhteellisen jyrkkäreunaisen, maljamaisen laaksotilan, josta ei avaudu näkymiä muualle. Saaren erityinen maisemarakenne antaa hyvät lähtökohdat omaileimaisen kaupunkiympäristön suunnittelulle.

Vartiosaaren lounais- ja luoteispuoli avautuu rakennettuun maisemaan Laajasaloon ja Tammisaloon. Vartiosaaresta avautuu pitkiä, avoimia merinäkymiä vain kaakkoon. Vartiosaaren merinäkymille ominaista on kerroksellisuus, näkymissä on saaria lähellä ja kaukana.

Vartiosaaren näkymät, Vartiosaari-projekti, Ksv.



Vartiosaaren topografia, Vartiosaari-projekti, Ksv.



Vartiosaari on tärkeä näkymän osa mm. Vuosaaren sillalta, Kallahdenniemestä sekä itäisestä saaristosta katsottaessa. Vartiosaaren metsäinen siluetti on toiminut itäisen saariston vihreänä selustana. Vartiosaaren merenpuoleisen ”vihreän julkisivun” säilyminen vaikuttaa itäisen saariston koettuun virkistysarvoon. Vartiosaaren maisemaselvitys on laadittu vuonna 2009.

3.4.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Vartiosaari on topografialtaan vaihteleva: saaren pohjoisosa on mäkinen ja jyrkkärinteinen, eteläosa on kumpuilevampi ja mäkinen. Kaava-alueen korkein kohta on (+32,2 mpy). Kallioilta avautuu erityisen hienoja näkymiä itäiseen saaristoon ja ulapalle. Tämä kallio onkin luokiteltu 1. luokan geologisesti arvokkaaksi kohteeksi luontotietojärjestelmässä (LTJ). Rinteiden jyrkkyydet ovat paikoitellen huomattavia.

Vartiosaaren itäpuoli ja Ramsinniemi ovat olleet samaa lounais-kaakko suuntaista harjumaista selännettä, jonka Ramsinsalmessa sijaitseva kallion muroslineja on erottanut.

Jääkauden vaikutukset näkyvät Vartiosaaressa: Vartiosaaren rapakivigraniittinen siirtolohkare ja Rahkonien hiidenkirnu ovat näitä jääkauden jälkiä, jotka molemmat ovat 1. luokan geologisesti arvokkaita kohteita (LTJ). Vartiosaari on maankohoamisen seurauksena useasta aiemmasta saaresta yhteen kasvanut saari - muistona tästä kehityksestä saarella on muinaisrantakivikko (LTJ/2.lk).

Maa kohoaa Helsingin seudulla nykyisinkin noin 25 senttimetriä sadassa vuodessa. Aiempien saaren väleissä, jotka nykyisin ilmenevät loivapiirteisinä alueina saaren keskiosassa ja merenlahtien jatkeina, päälimmäisenä maalajina esiintyy ohuelti sedimentoituneita koheesiomaita, mm. savea. Jääkauden sulamisvaiheiden seurauksena koheesiomaat ovat paikoin kitkamaiden peittämiä. Loivapiirteisten merenlahtien rantaviivassa esiintyy yleisesti vesijättömaata, kun taas jyrkkäpiirteiset rannat ovat yleisesti ruovikkokasvillisuudesta vapaita. Aiempien yksittäisten saarten alueilla saaren topografia on pääasiassa jyrkkäpiirteistä. Kalliopaljastumat ovat näillä alueilla yleisiä, ja yleisin irtomaalaji on moreeni. Kallioperältään Vartiosaari on ambifoliittia, jolla on emäksisenä kivilajina edullinen ravinnevaikutus, mikä kuvastuu saaren rehevässä kasvillisuudessa. Vartiosaaressa on myös kalkkikalliota, joista kaksi kohdetta, Vartiosaaren keskiosan (LTJ/3.lk) ja Vartiosaaren itäosan kalkkipitoiset kalliot (LTJ/2.lk) ovat luontotietojärjestelmässä.

Muita luontotietojärjestelmän geologisesti arvokkaita kohteita ovat vanha liuskelouhos (LTJ/3.lk) sekä Vartiokylänlahti-Mustavuori kallioperän muroslineja (LTJ/3.lk).

Maaperänsä puolesta Vartiosaari on rakennettavuudeltaan hyvää, olemassa oleviin aluerakentamiskohteisiin verrattuna jopa erittäin hyvää, koska se on lähes luonnontilaista, täyttämätöntä ja pilaantumaton maaperää.

Vartiosaaressa on paljon hienoa ja herkkää kallioluontoa, H Ahvenainen, Ksv.



3.4.3 Vesisuhteet ja rannat

Vartiosaarella on kaksi suurta vedenjakajaa: saaren pohjoisosan u:n muotoinen päävedenjakaja sekä saaren eteläosan luoteis-kaakko-suuntainen sivuvedenjakaja. Päävedenjakaja johtaa puolet sade- ja sulamisvesistä saaren keskiosan laaksoon, joka olikin suoaluetta vielä 1900-luvun alussa. Suo ojitettiin peltomaaksi 1910–30 -luvuilla. Maankäytön jatkosuunnittelussa hyvin keskitetty kerääntyvät hulevedet on otettava huomioon.

Meriveden laatu on tyydyttävä saaren Laajasalon, Tammisaloon ja Marjaniemen puoleisilla alueilla ja hyvää Vartiosaaren meren puoleisella itälaidalla.

Rannat

Vartiosaaren rantaviiva on hieman yli 6 kilometriä pitkä. Rannat ovat pääosin luonnontilaisia, huviloiden pihapiireissä on paikoin rakennettuja rantoja kivimuureineen. Rannat vaihtelevat jyrkistä kalliorannoista melko loiviin kitkamaarantoihin sekä kaislikoihin lahtiin tarjoten mielenkiintoisia näkymiä ja loistavat virkistysreittimahdollisuudet saaren ympäri. Saaressa on muutama pieni luonnonhiekkaranta.

Tulvat

Helsingissä varaudutaan tulviin, joita ilmastonmuutos meriveden pinnan nousuna sekä rankkasateiden lisääntymisenä aiheuttaa. Jyrkkärantaisuutensa takia Vartiosaari ei ole tulva-altis. Vain Rahkoniemen pohjoispuolella, Björknäsin ja Kaislikon välisellä kannaksella sekä Kanasaaren kaakkoispuolella olevan lahdelman pohjukassa on laajempia alavia alueita tulvarajan alapuolella.

3.4.4 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelualueet

Vartiosaari on monipuolinen luonnonympäristö, mutta suojeltuja kohteita saareissa on vain yksi: saaren lounaisrannalla sijaitseva rantaruttojuuren kasvusto, joka on Suomen ainoa rantaruttojuuren esiintymä.

Arvokkaat luontokohteet

Vartiosaaren luontotiedot perustuvat Helsingin ympäristökeskuksen ylläpitämään luontotietojärjestelmään (LTJ), jonka tietoja on kaavoitusta varten tarkennettu ja täydennetty mm. lepakoiden ja metsien osalta (Vartiosaaren lepakoselvitys 2013, Metso-inventointi, 2011).

Vartiosaareissa on 20 luontotietojärjestelmän arvokasta luontokohdetta, joista 12 on arvokasta kasvillisuus- ja linnustokohdetta, jotka on mainittu luontotietojärjestelmässä (LTJ). Luontotietojärjestelmä on jaettu kasvillisuuden ja linnuston suhteen kolmeen arvoluokkaan: I (hyvin arvokas), II (huomattavan arvokas), III (kohtalaisen arvokas).



Rahkoniemen tervaleppälehto, N Strengell, Ksv.

Kasvillisuus ja metsät

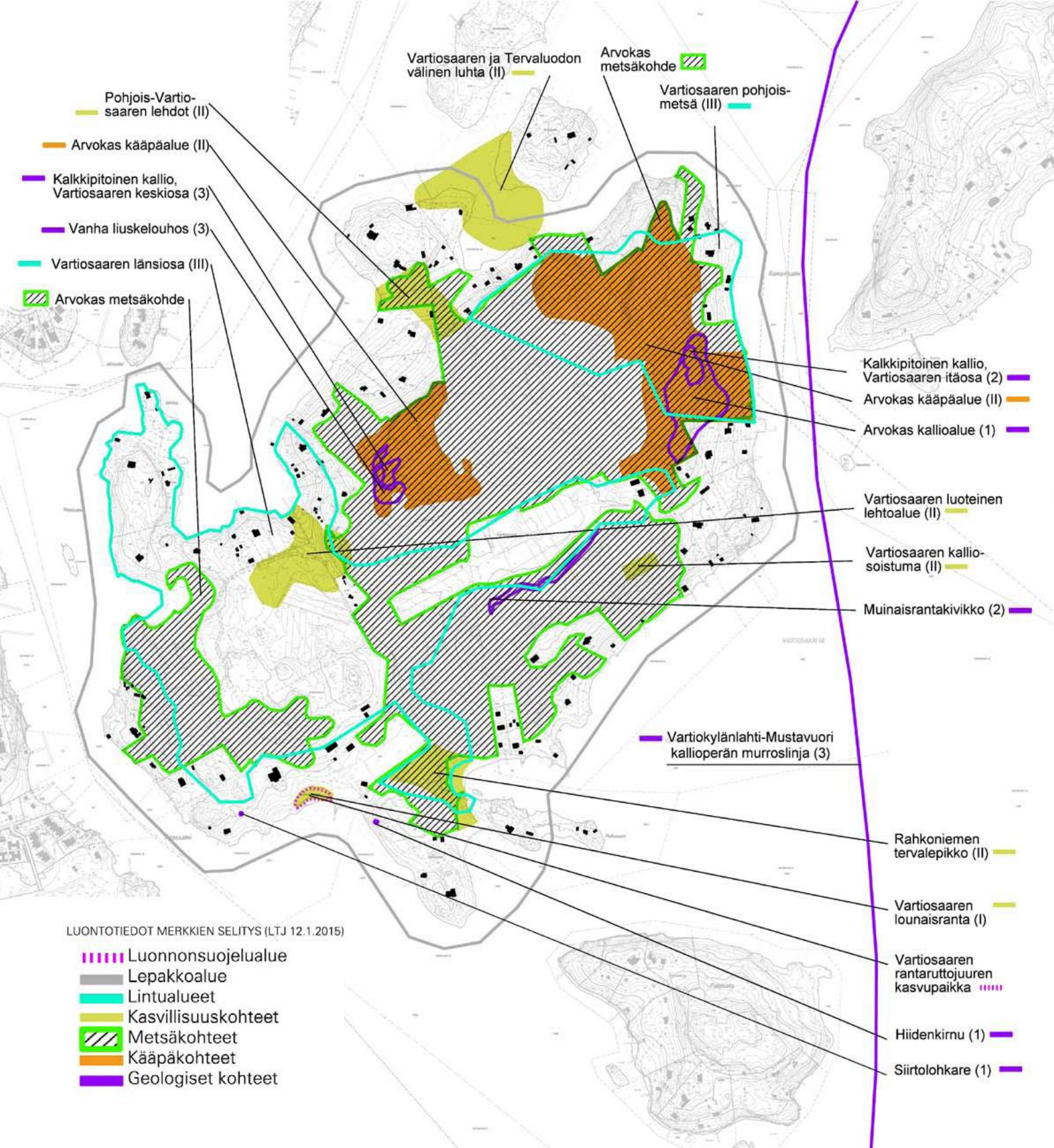
Vartiosaaren kasvillisuus on monipuolista. Helsingin saariston kasvillisuudelle on tyypillistä lajirikkaus, siellä on enemmän alkuperäistä kasvilajistoa kuin muualla kaupungissa. Myös saaren vanha huvilakulttuuri on rikastanut Vartiosaaren kasvillisuutta.

Vartiosaari on metsäinen saari. Pääosa puustosta on havupuustoa, lehtipuusto on keskittynyt huviloiden pihapiireihin sekä entisille peltoaukeille. Pääosa metsistä on karuja kalliometsiä ja tuoreita tai kuivahkoja kangasmaita. Lehtoa on saaren keskiosassa ja pohjoisrannalla. Vartiosaaren metsistä tehtiin Metso-inventointi vuonna 2011, eli Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman mukainen inventointi. Metso-kohteet ilmentävät monimuotoisia metsäalueita, joissa on ns. vanhan metsän piirteitä. Metso-kohteet siis osoittavat metsien tiettyjä arvoja.

Vartiosaaren Metso-kartoituksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää metsäaluetta on n. 2/3 osaa saaren metsistä (43,9ha / METSO), josta I luokan kohdetta on 17,5 ha.

Vartiosaareissa ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä (jalopuumetsiä, pähkinäpensaslehtoja, tervaleppäkorpiä, hiekkarantoja, merenrantaniittyjä, hiekkadyynejä, katajaketoja, lehdesniittyjä ja suuria maisemapuita). Suurin osa saaresta on metsää (64 hehtaaria) ja loppuosa (18 hehtaaria) on pääosin huvila-aluetta tai keskiosan peltoaluetta. Vartiosaareissa on pari pientä luonnonhiekkarantaa, jotka eivät kuitenkaan kokonsa puolesta täytä luontotyyppivaatimuksia, myöskään luontotyyppikriteerit täyttäviä merenrantaniittyjä ei ole.

Pohjois-Vartiosaaren lehto sekä Vartiosaaren luoteinen lehtoalue ovat arvokkaita kasvillisuuskohteita (LTJ/ II lk). Saaren eteläosan rannalla on Rahkoniemen tervaleppä (LTJ/ II lk), jossa kasvaa komea kotkansiipikasvusto. Muita arvokkaita kasvillisuuskohteita ovat Vartiosaaren kalliosoituma (LTJ/ II lk) sekä Vartiosaaren ja Tervaluodon välinen ruovikkoluhta (LTJ/II lk). Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita Vartiosaareissa on yksi, joka käsittää n. 2/3 osaa saaren metsistä.



Vartiosaaren luontotiedot, LTJ 2015, Ksv.

Lehdon kevätukintaa, N Strengell, Ksv.

Arvokkaita kääpäkohteita on yksi (LTJ/II Ik), joka käsittää Vartiosaaren itä- ja keskiosan metsät. Vartiosaaressa on yksi salokäävän esiintymä, joka on luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi (VU) ja yksi huopakäävän esiintymä, joka on luokiteltu silmälläpidettäväksi lajiksi (NT). Näiden kääpäkohteiden alueet tulee tutkia asemakaavoituksen aikana ja rakentaminen rajata siten, että esiintymät on mahdollista säilyttää viheralueella.



Metsäverkosto ja luonnonsuojeluohjelma

Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015–2024 ja metsäverkostaselvitys (Ympäristökeskus) valmistuvat keväällä 2015.

Vartiosaari täyttää metsäverkostaselvityksen kriteerit, mutta sitä ei ole otettu osaksi luonnonsuojeluohjelmaa, koska rikkaasta luonnosta huolimatta saarella ei ole suojelua vaativia arvoja.

Vartiosaari on osa Helsingin metsäistä verkostoa, mutta siellä ei ole metsäisiä luonnonsuojelualueita, vaan se on osa viheralueverkostoa.

Eläimet

Vartiosaarella on monipuolista metsälinnustoa, mutta se ei ole linnustollisesti erityinen. Kohtalaisen arvokkaita lintukohteita (LTJ/ III lk) ovat Vartiosaaren länsiosan ja pohjoismetsän lintualueet. Vartiosaarta sivuaa myös Laajasalon uimarannan lintualue (LTJ/ III lk).

Vartiosaaren nisäkkäät ovat samoja kuin mantereella, mm. metsäjäniksiä, rusakoita, kettuja ja supikoiria. Vartiosaaren nisäkkäistä huomionarvoisimpia ovat lepakot, jotka viihtyvät erityisesti saaren vanhoissa pihapiireissä ja rannoilla.

Luontotietojärjestelmässä koko Vartiosaari on merkitty tärkeäksi lepakkoalueeksi (LTJ/I lk), mutta osayleiskaavatyön aikana tehdyssä Vartiosaaren lepakkoselvityksessä (2011–12 Wermundsen, Mäkelä /FCG) lepakoiden elinpaikat ovat tarkemmin rajautuneet.

Selvityksessä ilmeni, että karuimpia osia lukuun ottamatta lepakot käyttävät lähes koko saarta elinympäristönään. Vartiosaarella havaittuja lajeja ovat pohjanlepakko, vesisiippa, isoviikisiippa, viikisiippa ja korvayökkö, jotka ovat Suomessa yleisiä lajeja.

Vartiosaaresta löytyi 8 lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä 2 talvehtimispaikkaa. Löydetty talvehtimispaikat sijaitsevat maakellareissa, lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rantavyöhykkeen vanhoissa huvilarakennuksissa tai niiden piharakennuksissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimispaikat säilyvät rakentamisesta huolimatta, koska rakennukset, joissa ne sijaitsevat, säilyvät esitetyssä kaavaratkaisussa ennallaan. Selvitystyön perusteella on mahdollista välttää lepakkokannalle haitallisia vaikutuksia saaren maankäyttöä suunniteltaessa.

Suomen kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (LSL 29 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat myös EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä koko Euroopan Unionin alueella.

3.4.5 Ilmanlaatu ja tuulisuus

Vartiosaari sijaitsee sisäsaaristossa, jossa sitä tehokkaasti suojaavat tuulisuudelta manner, Vartiosaaren eteläpuoliset saaret Laajasalo, Santahamina ja Villinki sekä Vartiosaaren itäpuolisten merenselkien luodot.

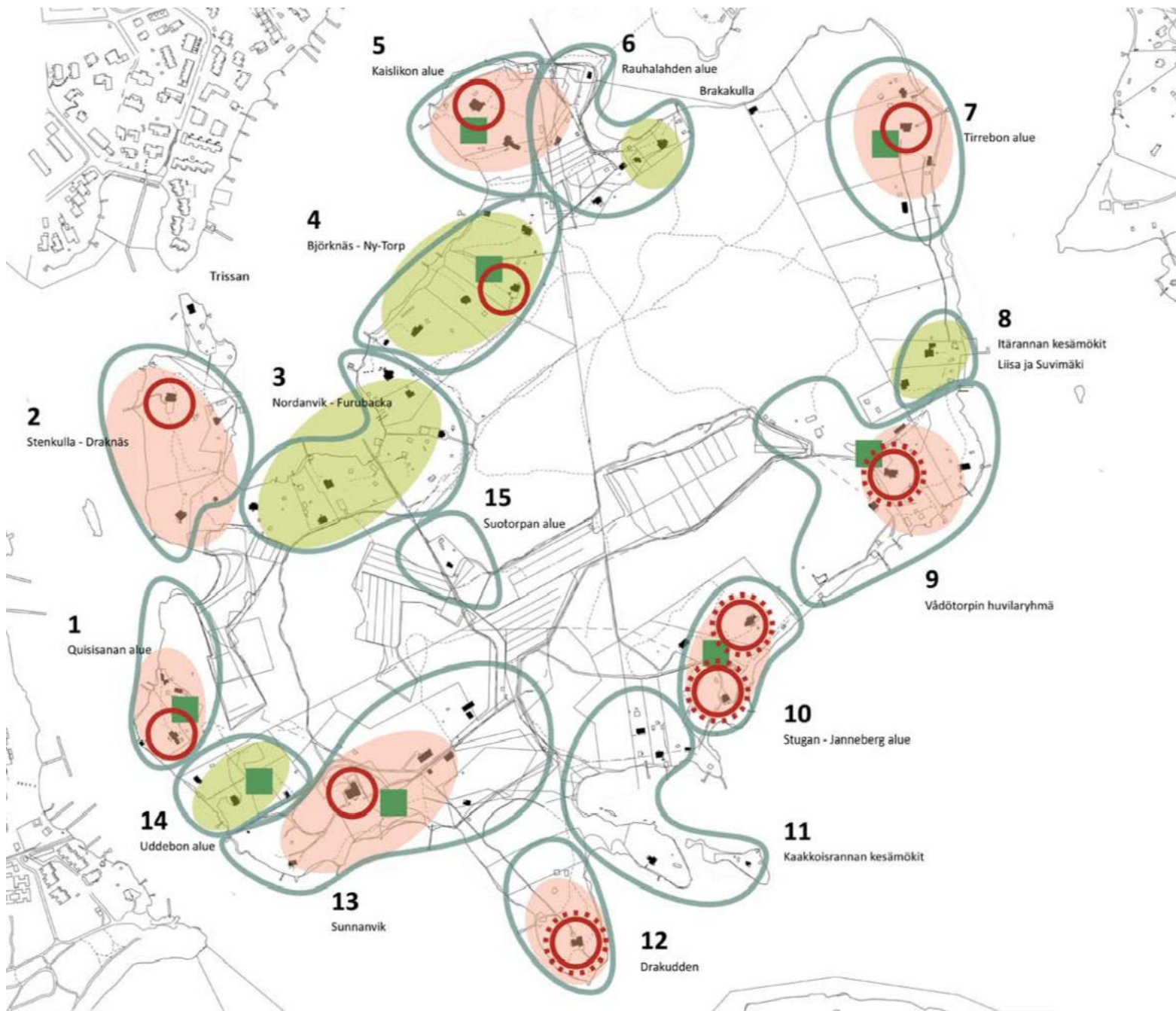
Koska Vartiosaari sijaitsee kaukana suurista liikenneväylistä, sen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun mittassa hyvä. Nykyisten kiinteistöjen puulämmitys voi aiheuttaa paikallista ja lyhytaikaista viihtyvyyshaittaa.

3.4.6 Maanomistus

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



Kiinteistökarttaote, maanomistukset, Hki.



Kulttuuriympäristöselvitys, Ympäristön arvot ja merkittävyys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2.

3.4.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Museovirasto on luokitellut koko Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila- asutusta (RKY 2009). Sen mukaan Vartiosaaren huvila-alue koostuu rantoja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkotijä ja huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Saaren monista edustavista huviloista mainitaan ns. Waseniuksen jugend-huvila.

Itäisen saariston höyrylaivakulttuurista on Vartiosaassa jäljellä kesähuvilat ja huvilapuutarhat laitureineen ja rantavyöhykkeineen. Saaren keskiosien vanhat maatalousalueet ovat pääosin metsitty-

neet, saaren viljely- ja maatalouskulttuuria edustavat mm. viljelypalstat ja lampaiden laiduntaminen saarella kesäisin. Huviloiden alkuperäinen suhde maisemaan ja ympäröivään metsäluontoon on säilynyt poikkeuksellisen ehjänä Helsingin merellisessä maisemakuvassa rantavyöhykkeen paikoittaisesti umpeenkasvusta huolimatta. Tällaisena hyvin säilyneenä huvilasaarena Vartiosaarella on tärkeä merkitys suhteessa muihin Helsingin höyrylaivareittien säilyneisiin kesähuvila-asutuksen alueisiin Villingissä, Tullisaarella ja muualla itäisen Helsingin saarissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2). Selvitykseen liittyy myös tarkempi palstakohtainen inventointikortisto, joka on ladattavissa kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilta. Kulttuuriympäristöselvitys käsittää Vartiosaarella sijaitsevat rakennukset, ympäristörakennelmat sekä saaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin. Yhteensä tarkastelun kohteena on saaren noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta kuten saunoja, talousrakennuksia ym. pienempiä rakennelmia, joita tarkastellaan viidentoista työssä määritellyn osa-aluekokonaisuuden avulla. Yhteistyössä konsultin, kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kanssa on tarkasteltu osa-alueiden ja niiden rakennusten, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeisiä ominaispiirteitä, säilyneisyyttä ja arvoja.

Vartiosaaren kulttuuriympäristön arvottamisessa on käytetty vakiintuneiden arvotuskriteerien ohella (rakennustaiteellinen/kulttuurihistoriallinen arvo jne.) Vartiosaaren omien paikallisten erityispiirteiden ja historian tarkastelusta syntyneitä näkökulmia (maamerkki, säilyneisyys, kerroksellisuus, sisätilat). Lisäksi selvityksessä arvioidaan eri osa-alueiden ja Vartiosaaren rantavyöhykkeen merkitystä osana koko Itä-Helsingin merellistä rantavyöhykettä ja maisemaa. Keskeiseksi näkökulmaksi arvotuksessa nousee rakennetun kulttuuriperinnön ohella saarella kukoistanut puutarhakulttuuri ja sen jäänteet.

Selvityksessä saaren huvilat ympäristöineen jaetaan rakentamisajankohdaltaan viiteen päävaiheeseen. Ensimmäistä vaihetta edustavat 1800-luvun loppupuolen vanhimmat huvilat ympäristöineen (Tirrebo, Stenkulla, Kaislikko, Draknäs). Näiden rinnalle selvitys nostaa esiin Vartiosaaren toista huvilarakentamisen kautta edustavat Arts and Crafts -liikkeen kokonaistaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetut huvilat (Drakudden, Stugan, Janneberg ja Waseniuksen huvila). Vartiosaaren kolmatta huvilarakentamisen vaihetta edustavat 1910–1920-luvun klassistiset huvilat (Sunnanvik, Uddebo ja Quisisana) ja neljättä vaihetta 1910–1930-luvulla rakennetut vaatimattomammat huvilat. Saaren huvilarakentamisen viidettä kerrostumaa edustavat Vartiosaaren uudemmat, modernit huvilat ja sodan jälkeen rakennetut kesämökit (Villa Winqvist, Liisa ja Suvimäki).

Kaikki kulttuuriympäristöselvityksessä merkittäviksi arvioidut osa-alueet ja kohteet sijoittuvat Vartiosaarta kiertävälle rantavyöhykkeelle. Selvitys nostaa esiin kahdeksan osa-alueita, joiden merkitys Helsingin huvilakulttuurin kannalta on erittäin merkittävä, ja neljä kohtalaisen merkittävää osa-alueita. Lisäksi koko ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria arvioidaan erittäin merkittäväksi. Vartiosaaren neljällä Arts and Crafts -liikkeen kokonaistaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetulla hyvin säilyneellä jugend-huvilalla on yhdessä saaren vanhimpien 1800-luvun huviloiden kanssa laajempaakin kiinnostavuutta osana suomalaisen 1900-luvun vaihteen arkkitehtuurin kehitystä. Huvilarakentamisen ohella selvitys tuo esiin alueen sosiaalhistoriaa ja sen osana sekä varhaisemman kalastaja-asutuksen että saaren maanomistuksen kehityksen. Yksi alueen sosiaali- ja kulttuurihistoriaan liittyvä erityispiirre on instituutioiden kesälomatoiminta alueella (Elanto, Alkon Lomarannta). Tämän vaiheen merkittävin ilmentymä on Sunnanvikin huvilan ympärille muodostunut aluekokonaisuus, jonka kerrokselliseen kokonaisuuteen liittyy sekä rakennustaiteellisia että puutarhataiteellisia ja puutarhaviljelykulttuuriin liittyviä arvoja.

Selvityksen mukaan Vartiosaarella on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa. Maastossa löytyy vielä paljon jälkiä näistä puutarhoista, kuten kivirakenteita, puutarhasommitelmia ja vanhaa puutarhakasvillisuutta. Puutarhojen puutarhataiteellisen arvon määrittely edellyttää jatkossa tarkempia lisäselvityksiä ja tutkimuksia. Saaren sisäosa viljelymaisemineen muokattiin selvityksen mukaan viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä.

Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin mukaan Vartiosaarella on mahdollisesti kiinteä muinaisjäänös: kalliolla sijaitseva esihistoriallinen hautakumpu. Kohdetta ei ole kuitenkaan koskaan tarkemmin tutkittu. Melko tasainen pieni kivikkoinen alue sijaitsee metsässä kallion laen alla. Vuonna 2012 suoritettujen maastohavaintojen perusteella kaupunginmuseon tutkija on pitänyt epätodennäköisenä, että kysymys on muinaishaudasta. Hauta ei sijaitse haudoille tyypillisesti kallion laella, vaan notkossa samalla korkeudella kuin lähellä oleva muinaisranta-kivikko, jonka jatkeelta kivikkoinen alue vaikuttaa.

Vartiosaari sisältyy myös I maailmansodan aikaisen linnoitusjärjestelmän suunnitelmiin, mutta suunnitelmien toteutumista saarella ei ole aiemmin selvitetty. Merkkejä mahdollisista maalinnoitukseen liittyvistä maastorakenteista ei kuitenkaan havaittu kaupunginmuseon tutkijan kesällä 2012 tekemällä maastokäynnillä.

Kaava-alueella ei ole muinaismuistorekisterin vedenalaisia kohteita.



Huvila Kaislikko, A-K Aalto, Ksv.



Vartiosaaren luonnossa näkyy myös ihmisen kädenjälki, H Koponen, Ksv.



Huvila Stugan, kuva N Strengell, Ksv.



Vartiosaaren "Kiinalaispolku", N Strengell, Ksv.



Quisisanan huvilaympäristöä, H Koponen, Ksv.



Vartiosaaren puutarhakulttuurin rakenteita näköalakalliolla, 2014, N Strengell, Ksv.

3.4.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Vartiosaari on länsireunastaan yhdistetty Laajasalon yleiseen vesijohtoverkoston pienikokoisilla ja osittain vain kesäkäyttöisillä vesijohdoilla. Saaren sisäiset vesijohdot, jotka ulottuvat varsin laajasti eri puolille saarta, ovat myös kesävesijohdot. Vettä hankitaan myös kiinteistökohtaisista kaivoista ja tuodaan mantereelta astioissa.

Vartiosaaren jätevesien käsittely perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin, joista osalla toimivuus on heikkoa suurten vesimäärävaihteluiden takia. Koska Vartiosaari on nykyisin haja-asutusalueutta, jätevesien käsittelyssä alueella noudatetaan Helsingin ympäristönsuojelumääräyksiä ja asetusta jätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (209/2011). Asetuksessa kerrottuun vuoteen mennessä kiinteistöjen jätevesien käsittelyn tulee saavuttaa asetuksen mukaiset tiukemmat puhdistustavoitteet. Uusien vesikäymälöiden rakentaminen vapaa-ajan asuntoihin on kiellettyä, sillä kiinteistöt eivät voi liittyä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Vesialueella Ramsinsalmen pohjassa sijaitsee merkittävä siirtoviemäri, jota pitkin Laajasalon jätevedet johdetaan Roihuvuoreen.

Koko Vartiosaari on pienjännitteisen, Helen Sähköverkko Oy:n ilmajohtojakeluun perustuvan sähköistuksen piirissä. Yhtiön keskijännitteinen ilmajohto ja merikaapeli yhdistävät saaren Laajasalon verkostoon.

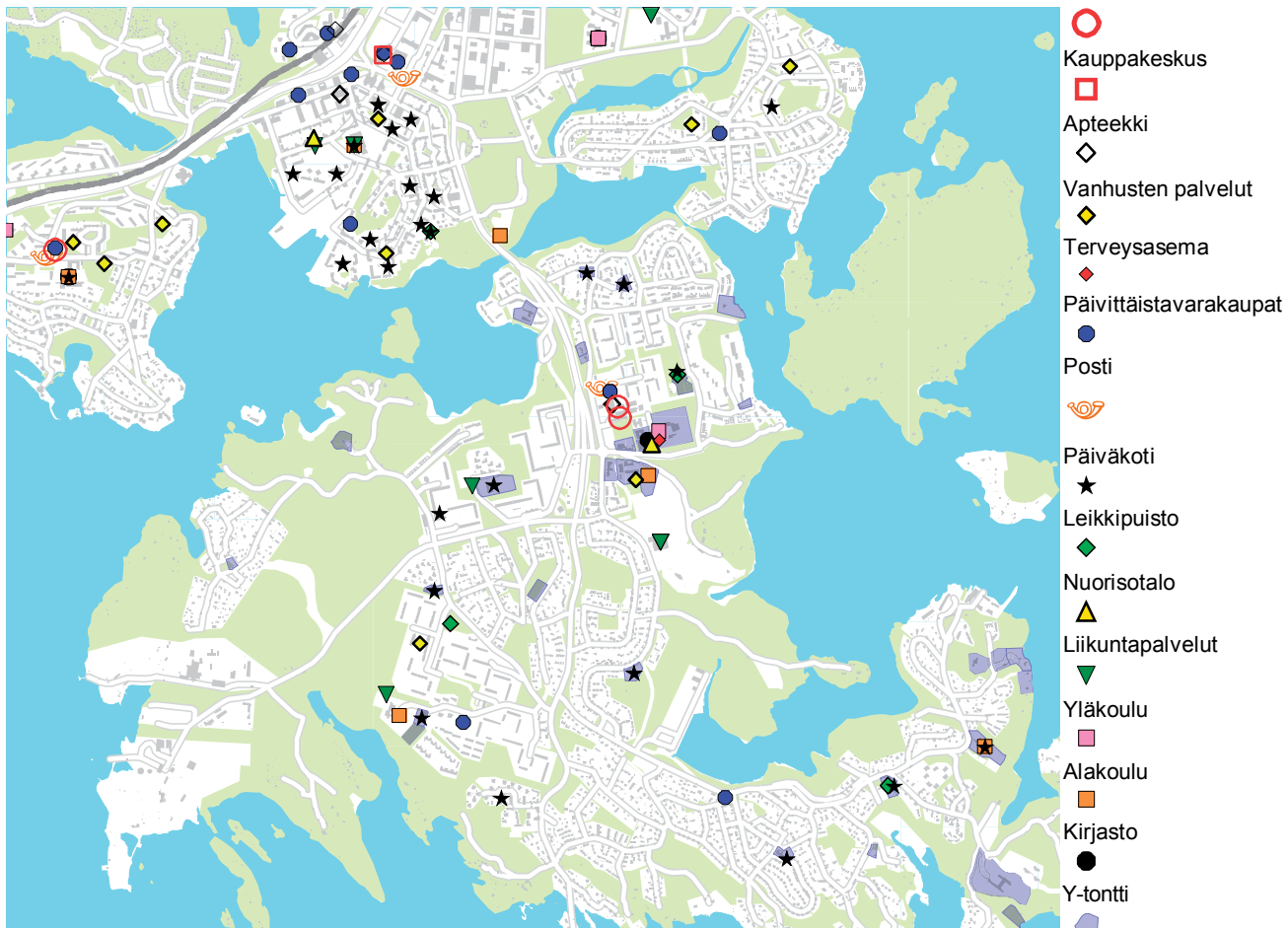
3.4.9 Liikenne

Laajasalon joukkoliikenne perustuu nykyisin Herttoniemen metroaseman syöttöliikenteeseen. Vartiosaarta lähimpänä sijaitsevalta bussipysäkiltä on n. 500 metrin kävelymatka Reposalmen venepaikoille. Pysäkillä pysähtyvät linjat 85B, 85N, 88, 89 ja 802.

Saarta palvelee toukokuun ja syyskuun välisenä aikana myös venereittiliikenne välillä Hakaniemi - Herttoniemi - Laajasalo - Vartiosaari - Satamasaari - liluoto - Vuosaari. Liikennöitsijän mukaan vuonna 2012 Vartiosaareen matkusti reittiliikenteellä 477 matkustajaa. Vesireittiliikenteen ongelma on, että se on vain osan vuodesta käytössä; eniten vuoroja on kesäkuusta elokuuhun. Suuri osa saaren käyttäjistä liikkuu yksityisveneillä mm. Reposalmen ja Ramsinsalmen yli sekä Tammissalosta. Vartiosaaren puolella on yksi vuorovenelaituri, varsinaisia yleisiä rantautumislaitureita ei ole.

Autolla Reposalmen venerantaan pääsee Reposalmentietä. Venepaikkojen viereen mahtuu pysäköidä noin 10 autoa. Vuosaaren puolelta Ramsinniementä pääsy vesitse Vartiosaareen on erittäin haastavaa jyrkkien maasto-olosuhteiden vuoksi. Laitureille kuljetaan Ramsinniementien päästä jyrkkiä polkuja tai portaita pitkin. Ramsinniementie ulottuu lähes niemen kärkeen asti, mutta ajorata on erittäin kapea ja paikoin varsin jyrkässä maastossa.

Nykyiset palvelut Vartiosaaren lähialueilla, Y-os, Ksv.



3.4.10 Asuminen ja loma-asuminen

Huvilakaudella saarella asui vakituisesti tilanhoitajia, puutarhureita ja torppareita perheineen. Myöhemmin joitakin huviloita on kunnostettu talvikäyttöön. Vartiosaarella asutaan nykyisin ympärivuotisesti noin viidessä rakennuksessa ja niissä on asukkaita noin 20. Vartiosaaren asutus on tällä hetkellä luokiteltavissa haja-asutukseksi. Pääosa saaren noin 50 huvilasta ja kesämökistä on loma-asuntoina ja kesäkäytössä. Huviloista noin puolet on yksityisomistuksessa. Kaupunki vuokraa omistamiaan huviloita yhdistyksille ja yhteisöille.

3.4.11 Julkiset ja kaupalliset palvelut

Vartiosaaren lähimmät palvelut sijaitsevat Laajasalon keskuksessa Yliskylässä, jossa on ostoskeskus palveluineen, mm. kaupat, ravintolat, apteekki ja posti. Alueella toimii myös huoltoasema. Julkisista palveluista keskuksen tuntumassa sijaitsevat terveysasema, nuorisotalo, kirjasto, kirkko, peruskoulu ja liikuntapuisto palloiluhalleineen.

Vartiosaarella on lasten ja nuorten kesätoimintaa sekä nuorisosiainkeskuksen että sosiaali- ja terveysviraston lastensuojeluyksikön käytössä olevissa huviloissa. Myös kaupungin henkilöstökeskuksella on kesätoimintaa saarella. Kaupungin omistamissa huviloissa on myös joillakin ammattiyhdistyksillä ja muilla yhteisöillä loma- ja vapaa-ajan toimintoja. Kesällä 2013 saarella on myös toiminut yksityinen tilausravintola.

3.4.12 Virkistys

Vartiosaarella tehdään noin 10 000 käyntiä kesäkaan. Noin 500 kävijää saapuu saareen vuoroveneellä. Suuren osan kävijöistä muodostavat Nuorisosiainkeskuksen sekä sosiaaliviraston kesätoimintaan osallistuvat lapset ja nuoret.

Saarella on noin 7,5 kilometriä nykyistä polustoa. Pääosa poluista kulkee sisämaassa, sillä suurin osa rannoista on yksityisiä tai vuokrattujen huviloiden käytössä. Rannassa kulkeminen on ongelmallista, koska kulkija ei voi tietää, milloin liikkuu yksityisillä tai julkisilla alueilla. Vartiosaaressa ylläpitää luontopolkua.

Saaren keskiosassa on palstaviljelyalue, jossa on 50 kpl aarin kokoisia viljelypalstoja. Vanhassa talissa on Vartiosaaren luonto- ja eläintalliyhdistyksen vuohia. Saarella on ollut myös lampaiden laidunalueita. Vartiosaarella on kallion kupeessa oleva hartauspaikka, jota kutsutaan metsäkirkoksi. Siellä on pidetty jumalanpalveluksia kesäsunnuntaisin.

Vartiosaari sijaitsee alueella, jossa on paljon virkistysaluetta asukasta kohden. Vartiosaaren vaikutusalueella (Herttoniemi, Kulosaari, Laajasalo, Santahamina, Tammisalo, Vartiosaari) on tällä hetkellä viheraluetta n. 190m² /asukas, joka on lähes kaksinkertainen määrän kaupungin keskiarvoon verrattaessa. Vartiosaari on nykyisellään pääosin virkistysmetsää. Vartiosaaren laajempaa virkistyskäyttöä estää saaren huono saavutettavuus.

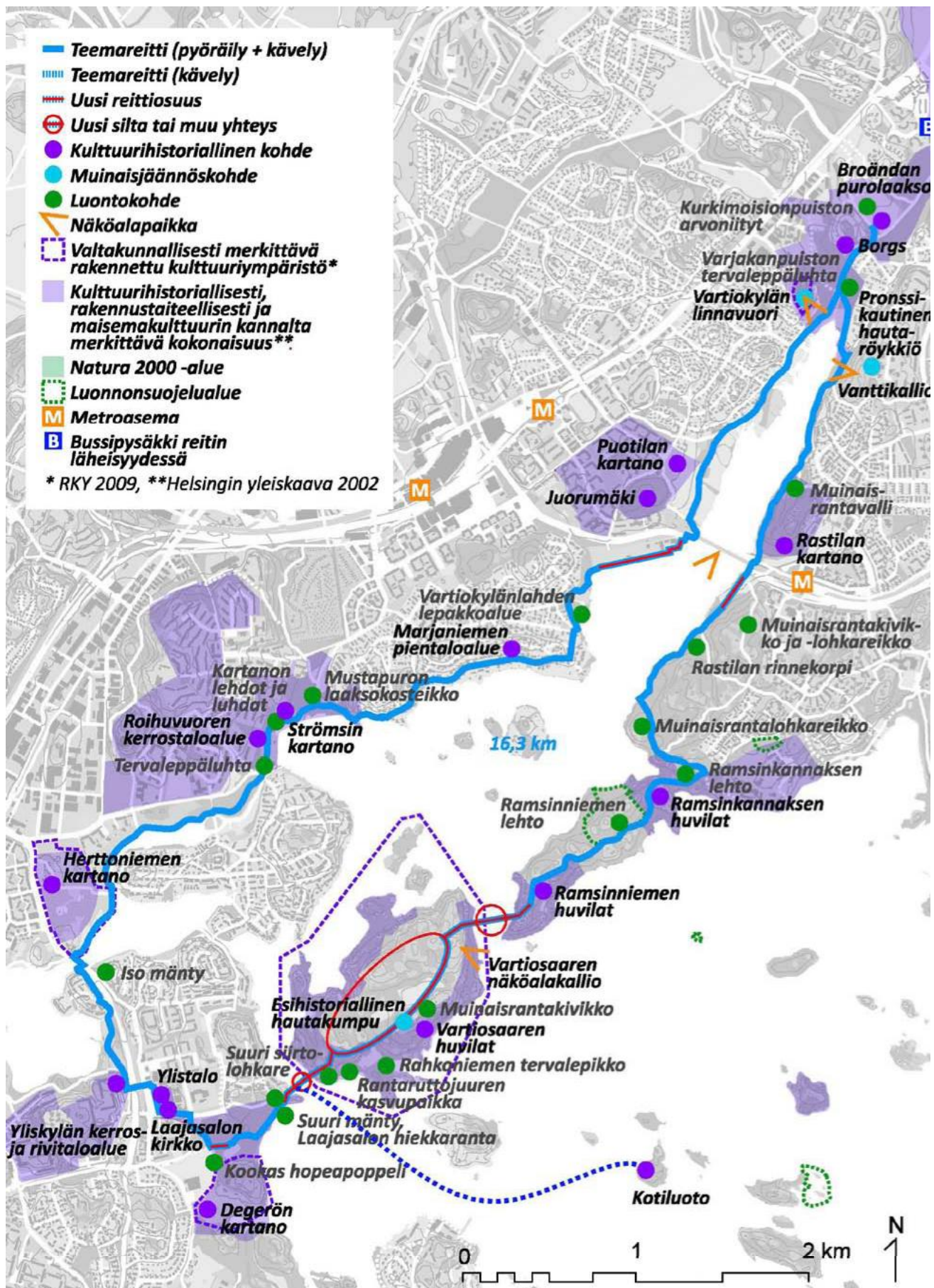
Vartiosaarta kiertävät tärkeät veneilyväylät, jotka johtavat Marjaniemen, Puotilan, Roihuvuoren ja Tammisalonsatamasta merelle Ramsinien ja Reposalmen kautta. Alueen satamissa on lähes 1 700 venepaikkaa (v. 2010). Huolimatta saarta kiertävistä veneilyväylistä, satunnaisen veneilijän on lähes mahdotonta rantautua laillisesti Vartiosaareen, koska yleisiä rantautumislaitureita ei ole.

Lampaita laitumella, N Strengell, Ksv.



Laakson palstaviljelyalue, N Strengell, Ksv





Vartiokylänkiertos, Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma, Ympäristötoimisto, Ksv.



Furubackan kesätoimintaa, H Ahvenainen, Ksv.



Laituri rantakaislikossa, H Ahvenainen, Ksv.

3.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä

3.5.1 Itäinen vihersormi eli Itä-Helsingin kulttuuripuisto

Vartiosaari kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelmaan. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nämä tavoitteet vuonna 2011 Itä-Helsingin kulttuuripuiston alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistyön pohjaksi.

3.5.2 Liikenne

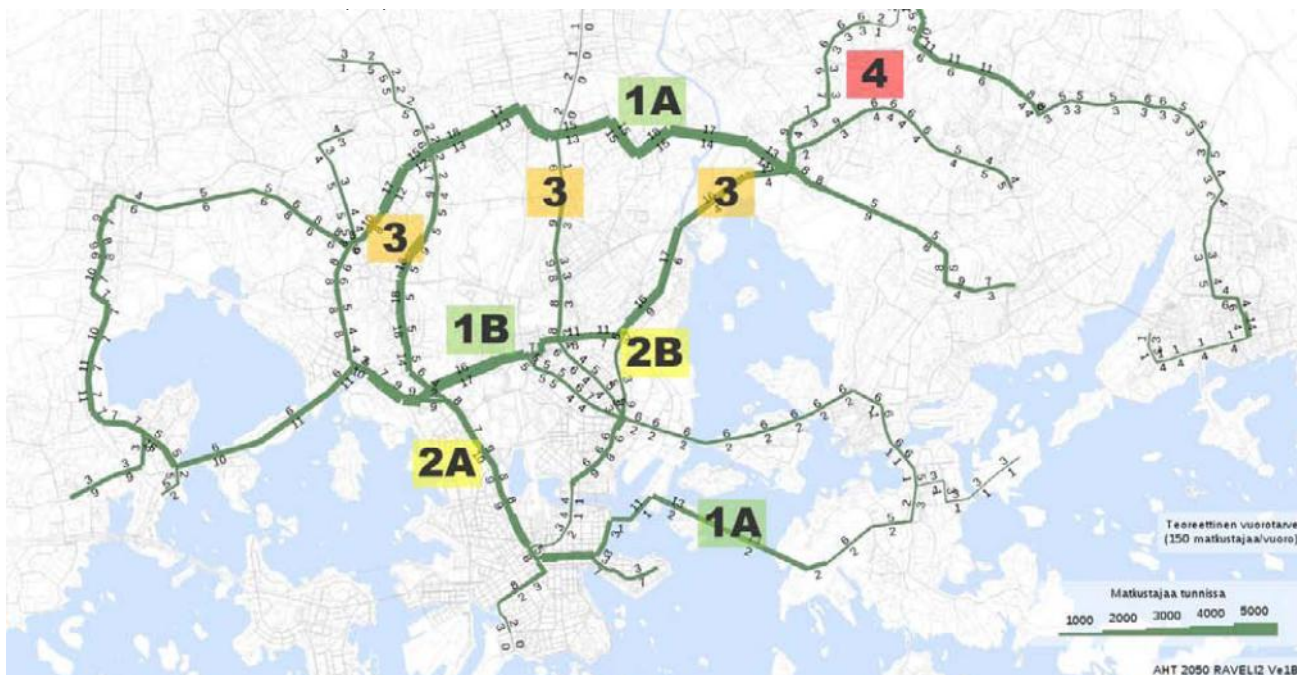
Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehtoon. Laajasalon raitiotien ja Kruunusiltojen suunnittelu on käynnissä. Kruunusiltojen rakentaminen ja sen mahdollistama suora raitiotieyhteys keskustasta Laajasalon kautta Vartiosaareen on edellytys kestävästä yhdyskuntarakenteen toteutumiselle Vartiosaarella. Ilman Kruunusiltoja Vartiosaareen ei ole mahdollista järjestää vaihtotonta joukkoliikenneyhteyttä kantakaupunkiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.3.2013 hyväksyä pyöräilyn laatukäytävien eli baanojen verkko-suunnitelman soveltuvin osin jatkovalmistelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta totesi päätöksessään: "Baanaverkon tarkoituksena on lisätä pyöräilyn osuutta pidempien matkojen liikennematkailuna, joten koko verkon priorisoinnin kohteina tulee olla ensisijaisesti Helsingin esikaupungista toiseen ja niistä kantakaupunkiin suuntautuvat osuudet". Baanojen verkkosuunnitelmassa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Kruunusiltojen toteutuminen on myös baanayhteyden edellytyksenä. Vartiosaaren kautta kulkeva baanayhteys on merkitty myös Helsingin uuteen yleiskaavaan.

Kaupunginhallitus päätti 17.2.2014 hyväksyä Helsingin pysäköintipolitiikan. Pysäköintipolitiikalle määriteltiin strategisia linjauksia, joita olivat mm:

- Pysäköinti tukee ekologisesti kestävästä ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista.
- Pysäköinti tukee asumiskustannusten kohtuullistamista.
- Pysäköinnin hinnoittelussa vahvistetaan läpinäkyvyyttä ja "käyttäjä maksaa"-näkökulmaa.
- Pysäköinnissä otetaan huomioon asukkaiden, yritysten ja muiden käyttäjien erilaiset tarpeet.

Kaupunginhallitus päätti 12.1.2015 merkitä tiedoksi Helsingin liikkumisen kehittämisohjelma -asiakirjan ja hyväksyä sen ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelmassa määriteltiin Helsingin liikennejärjestelmälle tavoitteita ja toimintalinjauksia, joilla tavoitteet saavutetaan. Yhtenä tavoitteena mainitaan, että saa-



Raideliikenteen verkkoselvityksen (raveli s. 61) mukainen ehdotus pikaraitiotieverkon toteutuksen alustavasta tärkeysjärjestyksestä, 2015, Strafica.

vutettavuus kestävillä liikennemuodoilla nostetaan kilpailukykyiseksi autoliikenteen saavutettavuuden kanssa arjen matkoilla. Toimintalinjauksista Vartiosaaren suunnitteluun liittyvät ainakin seuraavat:

- Joukkoliikenteen runkolinjastosta tehdään selkeä ja sujuva kokonaisuus, jolle taataan ruuhkista riippumaton kulku ja vaihdot suunnitellaan kokonaisuutena.
- Toteutetaan pyöräliikenteen runkoyhteysverkko.

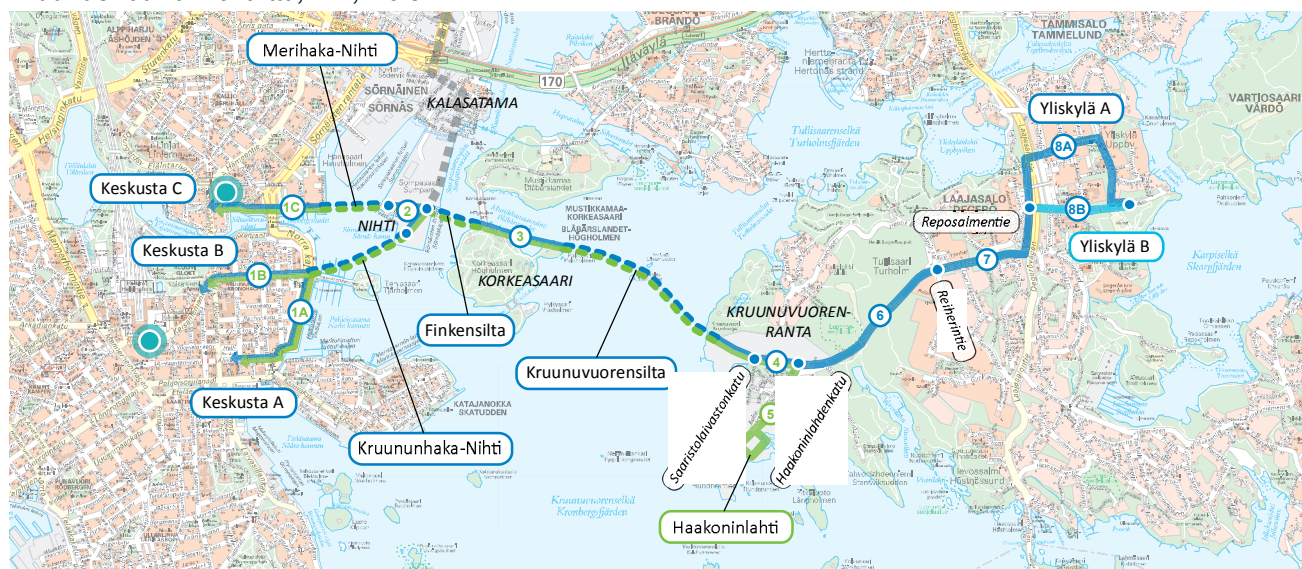
Keväällä 2015 valmistui "Raideliikenteen verkkoselvitys" (Strafica), jossa tarkasteltiin strategisella liikennejärjestelmätasolla Helsingin yleiskaavan tavoitteita tukevaa raideliikenteen verkkoa. Vartiosaaren raitiotie on mukana kaikissa selvityksen vaihtoehdossa Laajasalon raideyhteyden jatkeena. Selvityksessä Laajasalon raideyhteys on priorisoitu yhdessä muiden poikittaisten raidelinjojen kanssa kaupungin runkoraidehankkeista tärkeimmiksi, sillä se vaikuttaa houkuttelevan paljon matkustajia.

Osayleiskaavan liikennesuunnittelun lähtökohtana on "Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet" (Ksv/L-os, 2013). Raportissa on tarkasteltu Vartiosaaren joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalan kulun, ajoneuvoliikenteen sekä vesiliikenteen nykytilaa, ratkaisuvaihtoehtoja ja suunnitteluperiaatteita. Vartiosaaren vesiliikenteestä tehty erillisselvitys (Strafica, 2013) sisältyy raporttiin. Vartiosaaren silloista on tehty alustava viitesuunnitelma (Fundatec 2012).

3.5.3 Tekninen huolto

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman 23.10.2013. Sen mukaan Vartiosaari on kaavoitukseen perustuva vesihuollon kehittämisalue vuosina 2015–22.

Kruunusillat-hankekartta, Hkr, Helsinki.



4 VARTIOSAAREN

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin strategiaohjelman, jossa esitetään kaupungin keskeiset tavoitteet ja kehittämiskohteet sekä tärkeimmät toimenpiteet valtuustokaudelle 2013–2016. Strategiaohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja kehittämiskohteet ohjaavat myös Vartiosaaren suunnittelua ja tulevaisuutta.

Merellisyys

Strategian tavoitteena on elinvoimainen Helsinki, jossa Meri-Helsinki tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille ja matkailijoille sekä liiketoimintamahdollisuuksia yrityksille. Kaupunki on sitoutunut edistämään yritystoiminnan, matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuuksia ranta-alueilla ja saaristossa sekä vesiliikenteen kehittymistä.

Tavoitteena on tuoda Vartiosaari osaksi merellistä Helsinkiä ja avata sen tarjoamat mahdollisuudet virkistykseen ja matkailuun kaikkien helsinkiläisten käyttöön. Vartiosaaren kulttuurihistoriallinen huvila-alue ja luontokohteet liitettynä osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistysreittejä tuovat Itä-Helsinkiin uuden virkistys- ja lähimatkailukohteen, jonka kävijämäärä voi tarjota mahdollisuuksia vesiliikenteen ja erilaisten vapaa-ajan ja matkailun palvelujen kehittämiseksi.

Omaleimainen kaupunginosa

Strategian tavoitteena on toimiva Helsinki, jossa kaupunginosat kehittyvät eloisina ja houkuttelevina. Uusista alueista kehitetään toiminnoita ja rakennetulta ympäristöltään persoonallisia sekä asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Uusien alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa luodaan kaupunkimaista ympäristöä ja alueiden identiteettiä vahvistavia paikkoja.

Tavoitteena on suunnitella ja rakentaa Vartiosaa-resta omaleimainen ja persoonallinen uusi saaristokaupunginosa. Helsinkiin on viime vuosina suunniteltu merellisiä uusia urbaaneja asuinalueita satamalta vapautuville täytemaille. Vartiosaari tarjoaa erilaisen merellisen saaristoympäristön. Tavoitteena on, että Vartiosaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila-alue, monipuolinen luonto, vaihteleva maasto, rannat ja maisema tarjoavat lähikohdan viihtyisälle, vahvan identiteetin omaavalle ja vetovoimaiselle asuin- ja virkistysalueelle.

Kaupunkirakenteen eheytyminen ja saavutettavuus

Strategian mukaan toimivassa Helsingissä kaupunkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta. Toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että tiivistämällä nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien varten. Tavoitteena on myös parantaa jalankulku- ja pyöräilyverkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta.

Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Itä-Helsingin kaupunkirakennetta ja tulevaisuudessa keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta Vuosaareen rakennettava saaristokaupunginosien nauhaa. Tavoitteena on parantaa Vartiosaaren saavutettavuutta ja liittää se silloilla Laajasaloon ja Vuosaareen. Siten mahdollistetaan uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn, jalankulun yhteyksiä ja virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Tavoitteena on mahdollistaa keskustasta Kruunuvuoreen suunnitellun raitiotien jatkaminen Vartiosaa-reen ja myöhemmin Vuosaareen sekä johtaa pyöräilyn laatuikästä keskustasta Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Tavoitteena on myös liittää Vartiosaari osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja Vartiokylänlahden ympäri suunniteltuja virkistysreittejä.

Asuminen

Strategian mukaan toimiva Helsinki tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa. Helsingin väestö kasvaa 5000 - 6000 asukasta vuodessa ja väestöennusteen mukaan Helsingissä asuu 650 000 asukasta vuonna 2020 ja 700 000 asukasta vuonna 2030. Asuntotuotannolla vastataan kasvavan Helsingin tarpeisiin. Valtuuston päätöksen mukaan Helsinkiin rakennetaan vuosittain 5500 asuntoa ja laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 500 000 k-m². Erilaisille kotitalouksille on tarjottava laadukkaita, kohtuuhintaisia ja elämäntilanteeseen sopivia asumisvaihtoehtoja. Kaupungin asumisen ja maankäytön ohjaamisessa noudatetaan voimassa olevan AM -ohjelman (asumisen ja maankäytön toteutusohjelma) linjauksia.

Vartiosaari tarjoaa hyvät edellytykset vetovoimaiselle uudelle kaupunkirakentamiselle ja asuinalueelle ainutlaatuisessa paikassa: saarella meren äärellä. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen, erityyppisiä asuinalueita ja asumismuotoja sisältävä kaupunginosa, jossa on monipuolinen väestörakenne ja joka tarjoaa laadukkaita sekä myös kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja.

Ekologia ja ilmastonmuutos

Helsingin strategiaohjelma nostaa tavoitteeksi toimivan Helsingin, jossa kaupungin toiminta on kestävä, vaikuttava ja tehokasta. Uuden kaupungin osan suunnittelun tavoitteeksi tulee asettaa energiatehokas kaupunkirakenne ja rakentaminen. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen vuoksi suunnittelussa tulee varautua tulva- ja hulevesien sekä lumen hallintaan sekä sään ääri-ilmiöihin. Tavoitteena on monipuolisella kasvillisuudella kompensoida rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä edistää uusiutuviin ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien kuten puun käyttöä. Vartiosaaren suunnitteluun antaa suntavii-voja myös "Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ympäristöohjelma 2015–2017" ympäristöasioita painottavana ohjausvälineenä.

5 VARTIOSAAREN

SUUNNITTELUPERIAATTEET

Maankäyttövaihtoehdot

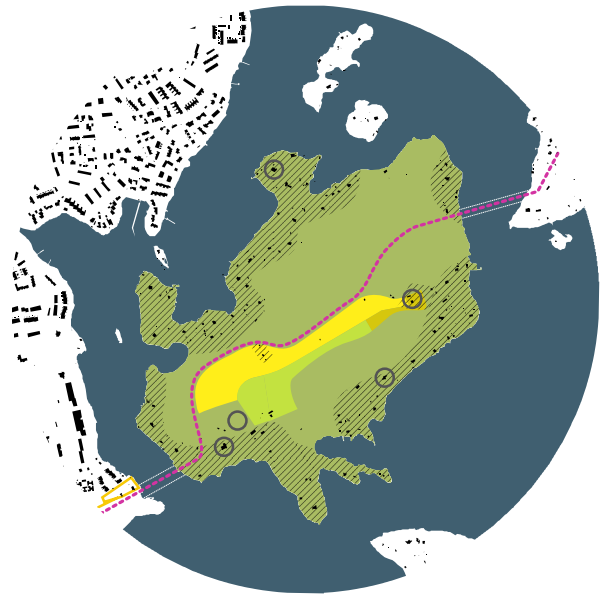
Suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten tutkittiin kolmea erilaista maankäyttövaihtoehtoa: yhtä virkistysvaihtoehtoa VEA ja kahta asuinaluevaihtoehtoa VEB ja VEC, jotka erosivat asukasmäärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikennetarkaisun puolesta. Kaikissa vaihtoehdoissa tavoitteena oli Vartiosaaren saavutettavuuden parantaminen, sekä saaren kulttuurihistoriallisen ympäristön, luonnonarvojen sekä maiseman ja maaston erityispiirteiden huomioon ottaminen suunnittelussa.

”VE A virkistysalue” -vaihtoehdossa aluetta kehitettiin nykytilanteeseen verrattuna aktiivisempaan virkistysalueena. Saavutettavuutta parannettiin rakentamalla saaren läpi merellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti kevyen liikenteen siltoineen. Alueelle sijoitettiin koko kaupunkia palvelevia virkistyspalveluja sekä siirtolapuutarhamökkejä ja viljelypalstoja. Huvila-alueita kehitettiin loma- ja virkistyspalvelujen käyttöön.

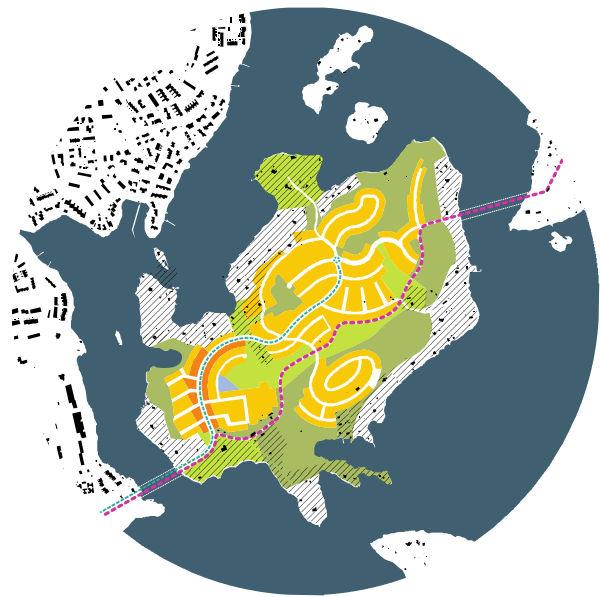
”VE B pientalovaltainen asuinalue” -vaihtoehdossa Vartiosaarta kehitettiin pientalovaltaisena asuin- ja virkistysalueena tavoitteena tiivis ja matala moderni huvilakaupunki. Huvila-alueita kehitettiin asuinalueena sekä virkistys- ja julkisten palvelujen alueena kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilyttäen. Alue mitoitus oli 2000–4000 asukkaalle, ja kerrosalataavoite oli 100 000–200 000 k-m². Joukkoliikenne perustui bussiliikenteeseen, jonka alueelle esitetty asukasmäärä mahdollisti. Saaren läpi kulki jalankulku- ja pyöräilyreitti Vuosaaresta Laajasaloon.

”VE C tiivis asuinalue” -vaihtoehdossa Vartiosaarta kehitettiin tiiviinä ja monipuolisena asuin- ja virkistysalueena, jonka tavoitteena oli maastonmuotoja huomioiva merellinen kukkulakauunki, jossa on erityyppisiä ja luonteisia asuinalueita. Rantoja kiertävää huvila-alueita kehitettiin virkistys- ja julkisten palvelujen lisäksi asumiseen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilyttäen. Alue oli mitoitettu 5000–7000 asukkaalle, ja kerrosalataavoite oli 250 000–350 000 k-m². Mitoituksen perusteena oli, että raitiotieyhteys edellyttää vähintään 5000 asukasta. Joukkoliikenne perustui Helsingin keskustasta Kruununvuoren ja Laajasalon kautta kulkevaan raitiotiehen tai, bussiliikenteeseen. Saaren läpi kulki kevyen liikenteen reitti Laajasalosta Vuosaareen.

Maankäyttövaihtoehtoja vertailtiin ja arvioitiin suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti arvioitiin myös vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Vaihtoehdot olivat nähtävillä kesällä 2013, ja niistä käyty keskustelu ja saadut mielipiteet olivat osa vaikutusten arviointia.



VE A virkistysalue



VE B pientalovaltainen asuinalue



VE C tiivis asuinalue

Suunnitteluperiaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 jatkosuunnittelun pohjaksi Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet, jotka perustuivat tiiviin asuinalueen vaihtoehtoon VEC. Yhteenvedon ja johtopäätöksiä todettiin, että Vartiosaaren kehittäminen asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Tiiviisti rakennettu 5000–7000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennetarkaisua ja on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Tiivis rakentaminen mahdollistaa myös monipuolisen asuntotuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta alueen merkittävä kulttuuriympäristö ja tärkeimmät luontoarvot voidaan säilyttää. Arvokkaan huvila-alueen korjaaminen ja kunnostaminen on rakentamisvaihtoehdoissa taloudellisesti kannattavaa, kun taas alueen rakentamatta jättämisen vaarana on kulttuuriarvojen heikentyminen.

Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Alueen toteuttamisen suurimmat kynnyskustannukset ovat liikenteellisiä ja riippuvat jatkossa valittavasta tavasta parantaa Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan suunnan liikenneoloja. Kaikkiaan Vartiosaari on kaavataloudellisesti edullisesti, ilman suuria suunnittelu- ja prosessivaikeuksia sekä verrattain nopeasti kehitettävissä asumiskäyttöön. Virkistysaluevaihtoehdossa, kun otetaan huomioon kaupungin viimeaikaiset voimavarat tähän tarkoitukseen, virkistyspalveluiden toteuttaminen vienee hyvin pitkän ajan tai edellyttäne palveluiden toteuttamista pääasiassa yhdistys- tai liiketoimintapohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaa-resta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

Kaupunkirakenne

Saari liitetään silloilla Laajasaloon ja Vuosaareen osaksi Itä-Helsinkiin tuulevaisuudessa rakentuvaa merellisten kaupunginosien nauhaa. Suunnitteluaan saaren rantavyöhykkeet ja silhuetti siten, että ne luovat uuden rikastavan kerrostuman Vartiokylänlahden maisemaan. Itäsaariston puoleinen rantamaisema pyritään säilyttämään vihreänä, mutta suurmaiseman silhuetissa rakentaminen voi näkyä.

Mitoitus

Vartiosaari suunnitellaan 5 000–7 000 asukkaalle, kerrosalataravoite on 250 000–350 000 k-m².

Asuminen

Laadukkailla ja erityyppisillä asuinalueilla pyritään monipuoliseen väestörakenteeseen ja tarjotaan erilaisia asumisen vaihtoehtoja niin toteutus- ja hallintamuotojen kuin asunto- ja talotyyppien osalta.

Työpaikat ja palvelut

Alueen työpaikat painottuvat perinteisten palvelualueiden ohella vapaa-aikaan, virkistykseen ja kulttuuriin. Julkiset ja kaupalliset palvelut mitoitetaan ja sijoitetaan ottaen huomioon Laajasalon palvelut ja niiden kehittäminen.

Virkistys ja luonto

Vartiosaari liitetään osaksi Itä-Helsingin kulttuuri- puistoa ja sen virkistys- ja matkailupalveluja. Saaren arvokas kulttuuriympäristö ja monipuolinen luonto ovat virkistysalueiden suunnittelun lähtökohdina. Virkistysalueiden suunnittelussa painotetaan merellisyyttä. Saaren ympäri suunnitellaan luonto- ja huvilakulttuurikohteita hyödyntävä elämyksellinen rantareitti ja rantoja avataan julkiseen käyttöön.

Liikenne

Vartiosaaren joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta voi jatkua Vartiosaareen. Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaareen suunniteltua pyöräilyn laatu- käytävää. Alueen pysäköinti perustuu kerrostalovaltaisilla alueilla pääosin laitospysäköintiin.

Kaupunkikuva

Pääosa uudisrakentamisesta suunnataan saaren keskiosiin, jossa tavoitteena on tiivis, maaston huomioiva ja näkymiä rannoille ja merelle tarjoava kukkulakaupunki. Rantavyöhykkeellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila-alueen puutarhamainen ilme ja ominaispiirteet ohjaavat asuin- ja virkistysalueen täydennysrakentamista. Julkinen kaupunkitila on laadukas, omaleimainen ja saaristokaupungin identiteettiä vahvistava.

Ilmastomuutos ja ekologia

Viheralueiden huolellisella suunnittelulla, monipuolisella kasvillisuudella, viherkatoilla ym. kompensoidaan rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä ja luonnonvaraisen kasvillisuuden vähenemistä. Vaihtoehtoisia uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinkoenergian käyttöä edistetään kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Puurakentamisen ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä pyritään edistämään.



Lautakunnan tekemät muutokset suunnitteluperiaatteisiin ovat seuraavat:

- Tiivistelmän toisen kappaleen kaksi viimeistä lausetta muutetaan muotoon: "Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Kruunuvuoren-siltojen kautta kulkevaa raitiotieverkostoa sekä vaihtoehtona selvittää liityntäliikenne Herttoniemen, Rastilan ja Vuosaaren metroasemien kautta raitiovaunuilla tai busseilla. Lisäksi tarkoituksena on johtaa pyöräilyn laukukäytävä Vartiosaaren kautta Vuosaaresta keskustaan. Sillat liittävätkin Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä."

- Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluohjelmaa 19.11.2013 (liite 3) muutetaan siten, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös.
- Erikseen selvitetään, onko mahdollista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdollisimman lähellä siltaa.
- Alueen liikenneverkko suunnitellaan siten, etteivät autoilijat voi käyttää saarta läpiajoon Vuosaaresta Laajasaloon.

6 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

6.1 Kokonaisrakenne

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

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus, havainnekuva 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin sen halki kulkevan pääkadun ja raitiotien varrelle. Asuinalue jakaantuu luontevasti saaren topografiaa seuraten kolmeen omaleimaiseen raitiotiepysäkin ympärille rakentuvaan kylään, joiden väleihin jäävät saaren poikki ulottuvat rannoille johtavat vihervyöhykkeet. Vihreä rantavyöhyke muodostaa laajan ja monipuolisen virkistys- ja asuinalueen, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokasta puutarhamaista huvila-aluetta täydennysrakennetaan maltillisesti ja uuden rantareitin varteen rakennetaan monipuolisia virkistyspalveluja.

6.2 Kokonaismitoitus

Osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaikkiaan noin 300 000–350 000 k-m². Asuinrakentamista on noin 270 000–320 000 k-m² ja toimitiloja noin 30 000 k-m². Alueelle tulee noin 5 000–7 000 asukasta ja noin 500 työpaikkaa. Rakentaminen jakaantuu kolmeen "kylään" siten, että kussakin on noin 100 000 k-m² ja noin 2 000 asukasta.

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueella on tällä hetkellä noin 10 000 k-m², josta noin 2 500 k-m² on talusrakennuksissa. Huvila- ja ranta-alueelle on osoitettu lisärakentamista noin 5 000 k-m².

6.3 Osa-alueet ja asuminen

Vartiosaaren on mahdollisuus luoda erityisen identiteetin omaava merellinen ja persoonallinen saaristokaupunginosa, josta vahva kulttuurihistoria, monipuolinen luonto, maisema ja meri tekevät houkuttelevan ja ainutlaatuisen asuinympäristön. Saaren kolme erilaista "kylää" sekä huvila- ja ranta-alueen täydennysrakentaminen tarjoavat monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Alueella voidaan kehittää uudentyypistä kerrostaloasumista, rinnerrakentamista, kaupunkimaisia pientaloja ja vaikkapa moderneja kaupunkihuviloita täydennysrakentamiseen. Alueelle voidaan soveltaa normaalien rakennuttamis- ja rahoitusmuotojen muotojen lisäksi myös omatoimista rakentamista ja rakennuttamista kuten ryhmärakentamista. Perinteisten asumismuotojen rinnalla Vartiosaaren voidaan suunnitella myös erityisasumista, yhteisöllisiä asumismuotoja sekä työn ja asumisen yhdistelmiä.

Meri on vahvasti lähellä kaikilla osa-alueilla. Merenrantaan on asuinalueilta enintään noin 400 m ja usein meri näkyy joko asunnon ikkunasta, pihalta, kadulta tai puistosta. Vartiosaassa meri, luonto ja kulttuuriympäristö tarjoavat edellytykset monipuolisille ja laadukkaille virkistysalueille ja vapaa-ajan palveluille, jotka nostavat asumisen ja elämisen laatua.

Vartiosaaren osayleiskaavan 3d-malli. 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Ilmakuvasovitus koillisesta, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Ilmakuvasovitus etelästä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



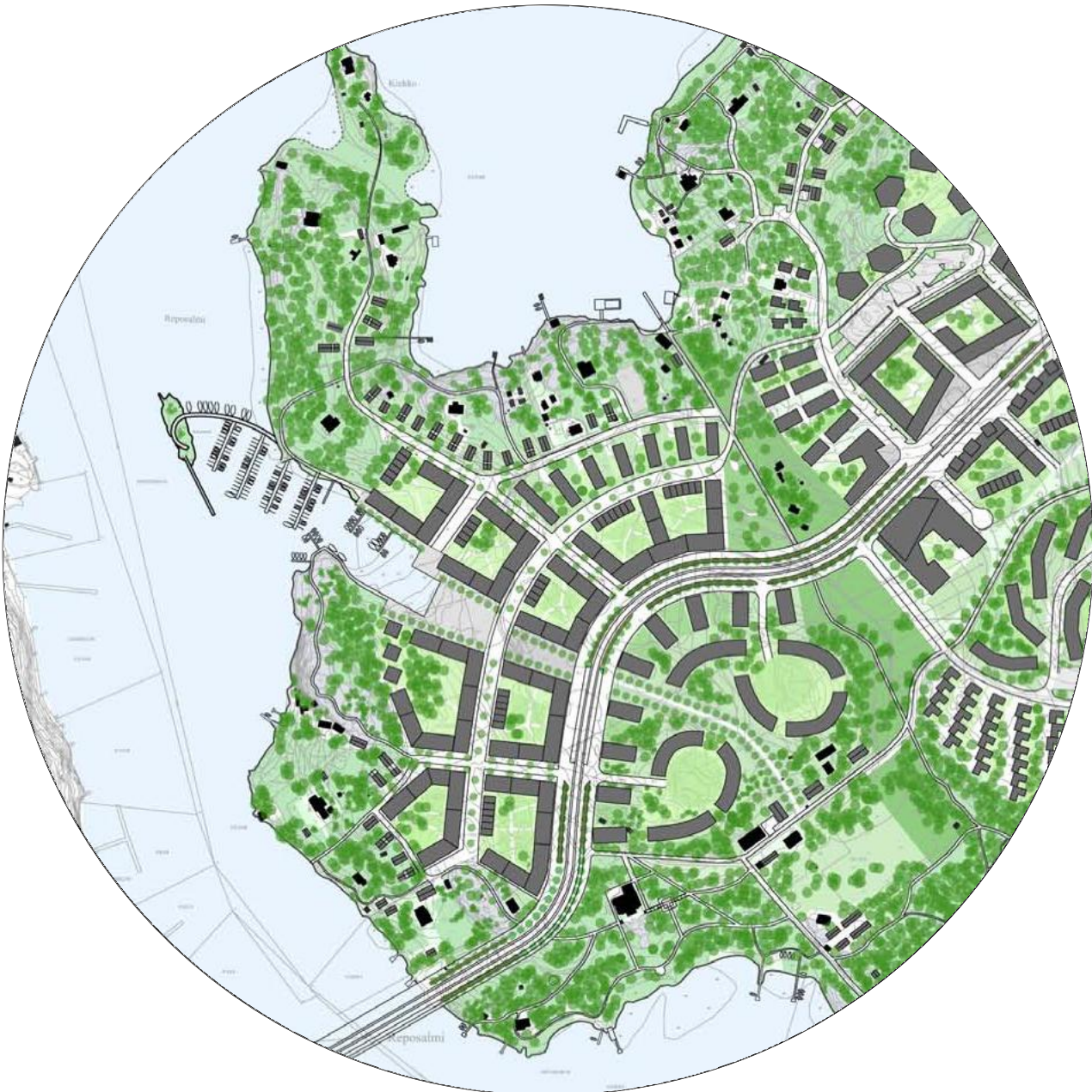
Huvilaranta

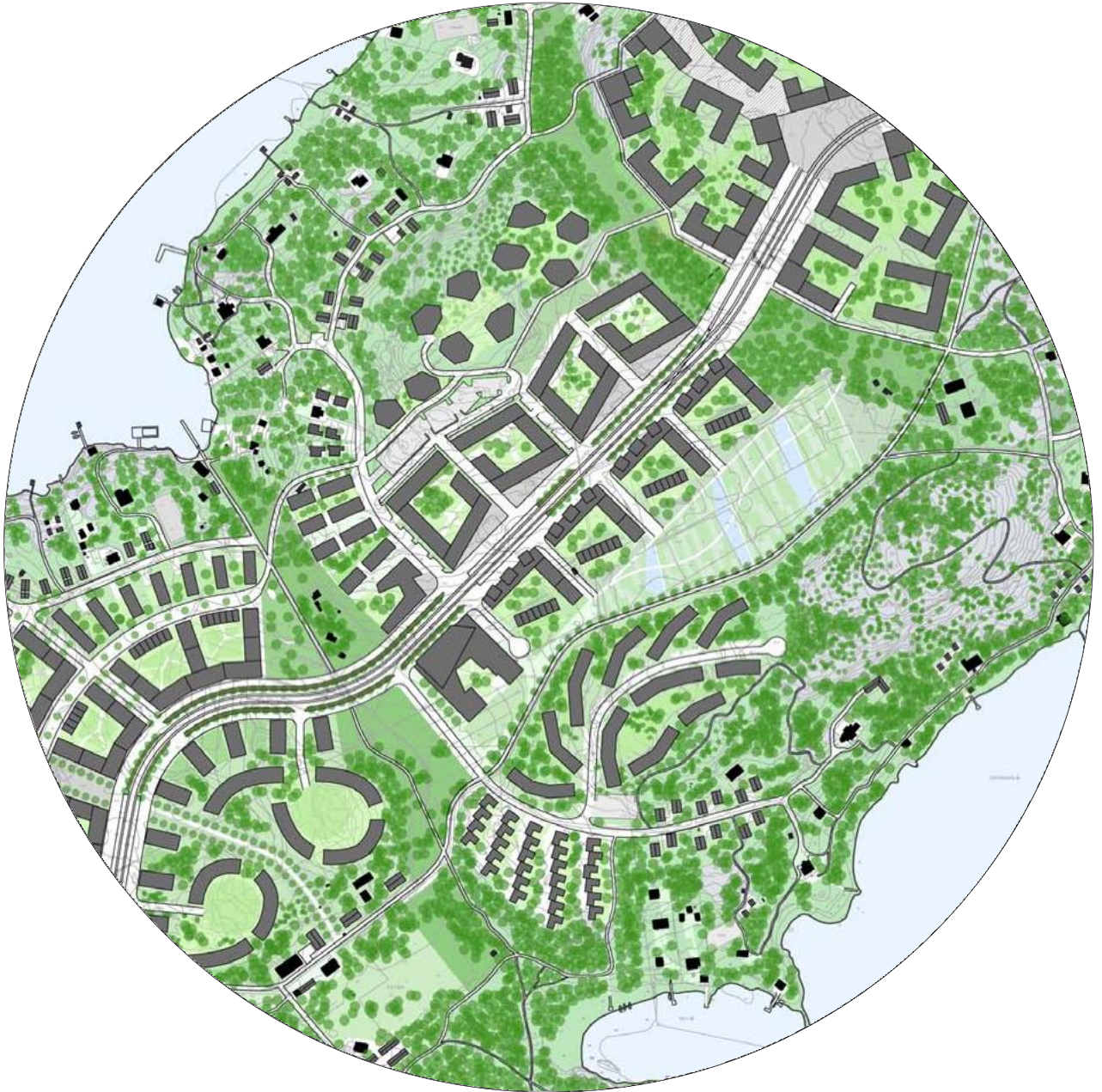
Eteläisin "kylä" eli Huvilaranta on sisääntulo Vartiosaaren lännestä saavuttaessa. Pääkatua reunustavat keskialueen kerrostalot. Huvilaranta rakentuu länsirantaan avautuvan pienvenesataman ympärille. Siitä muodostuu saaren vilkkaampi paikka, jossa saarella ja merellä liikkujat kohtaavat. Sataman ympärille asettuu merellisiä pienpalveluja. Rannassa sijaitsee toriaukio, josta johtaa viheryhteys kylän eteläisen rannan Sunnanvikin huvilan ympärille muodostuvaan laajaan puistoon. Huvilarannan länsi- ja pohjoisreunalla keskialueen kerrostalorakentaminen loiventuu pienimittakaavaisemmaksi huvila-aluetta reunustavaksi kylänraitiksi.



*Näkymä Huvilarannan satamasta, 2014,
H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.*

*Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus,
havainnekuvaote Huvilarannasta,
2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*





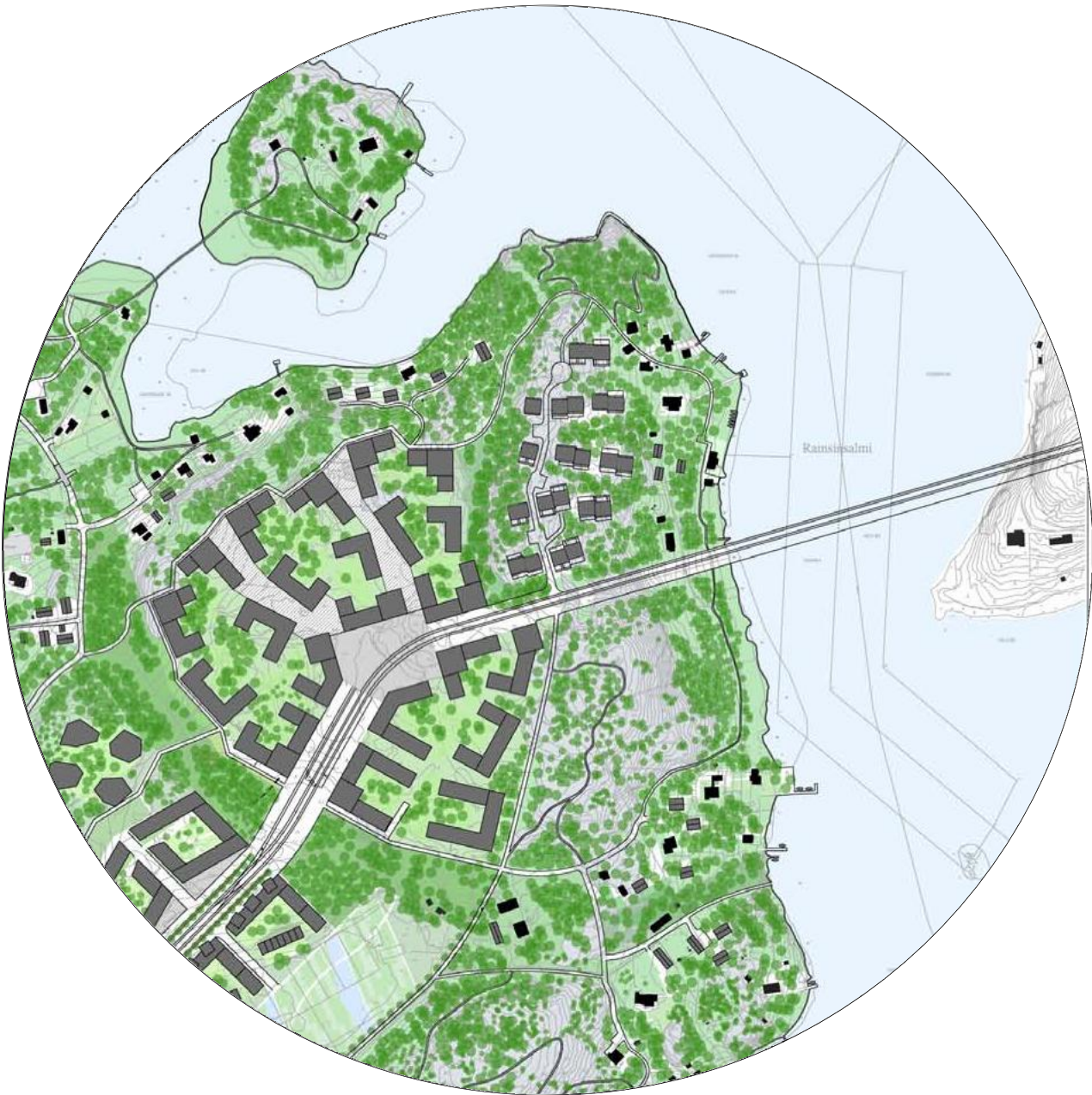
*Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus,
havainnekuvaote Kesälaaksosta,
2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*

*Kesälaakson asuinalue puistoakseleineen, 2014,
H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.*



Kesälaakso

Keskimmäinen "kylä" eli Kesälaakso rakentuu saaren keskellä olevan laakson kaakkois- ja luoteispuoleisille kukkuloille. Laakson nykyinen palstaviljelyalue laajenee ja muodostaa osan Sunnanvikin puistosta kohti koillista johtavasta viheralueesta, jonka toisessa päässä on nykyisen tallialueen ympärille asettava leikkipuisto. Palstaviljelyalue on alueen sydän, joka jatkaa saaren viljelyperinteitä osana nykyaikaista kaupunkielämää. Pääkadun varren rakentaminen on tiivistä kerrostalorakentamista, ja yhteis- ja liiketiloja sijoittuu kadun varrelle. Kesälaakson lounaisreunassa saaren poikki johtavan puiston laidassa on varaus koululle ja päiväkodille. Laakson eteläpuoleisen kukkulan rakentaminen on matalampaa, koska saaren itärannan julkisivu halutaan säilyttää vihreänä. Kaakkoisrannan jugend-huviloille Stuganiin ja Jannebergiin johtavan raitin varrelle rinteelle asettuu pientaloja kylämäiseksi sommitelmaksi.



Vartiokallio

Pohjoisin "kylä" eli Vartiokallio sijoittuu rakentamisalueista korkeimmalle kukkulalle ja itä laidalla onkin Vartiosaaren komein näköalapaikka, joka tunnetaan myös nimellä "Viikinkikallio". Keskeisen torin ympärillä on korkeita tornimaisia rakennuksia, joiden pohjakerroksissa on palvelu- ja yhteistiloja. Muurimaiset asuinrakennukset rajaavat neljää rinteeseen sijoittuvaa pihojen ympärille rakentuvaa suurkorttelia, joiden väleissä pihakadut polveilevat. Merinäköala avautuu useimmista asunnoista ja meri ja luonto näkyvät talojen välistä, pihoilta ja kujilta. Vartiokallion itäisin asuinkortteli muodostuu korkean harjun laella kulkevan kadun molemmin puolin rinteeseen sijoittuvista kerrostaloista, joiden pihat avautuvat luontoon ja metsään. Korttelin suunnitelma perustuu diplomityöhön, jossa tutkittiin kestävien elämäntapojen mukaista asumista ja puurakentamista (Dwellings promoting sustainable lifestyles in Vartiosaari, Timo Arjanko 2015).

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus, havainnekuvaote Vartiokalliosta, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Vartiokallion sisäpihanäkymä, 2014, H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Öinen näkymä koillisesta Vartiokallioon, 2015, T Arjanko, Aalto-yliopisto, Ksv.



Näkymä Vartiosaaren puistotieltä, 2014, R Aamunkoi, J Yang, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Näkymä Huvilarannan aukiolta, 2014, N Rinne, Aalto-yliopisto, Ksv.





Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

Etelärannan huvila Janneberg ja sopeutuvaa täydennysrakentamista, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

6.4 Huvila- ja ranta-alueiden suojelukohteet

Huvila- ja ranta-alueen kortteli- ja virkistysalueilla tavoitteena on säilyttää maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Vartiosaaresta suojellaan yhteensä noin 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa kuten rantasaunoja ja talousrakennuksia. Huvilarakennusten lisäksi suojeltaviksi on osoitettu säilytettäviä saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita. Kaikilla suojeltaviksi merkityillä alueilla korostetaan kulttuurihistoriallisten ja puutarhahistoriallisten arvojen säilyttämistä. Huvila- ja uudisrakennustonttien tarkempi rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos-, korjaus- ja säilyttämisen periaatteet määritellään tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Yhtenä suunnitelmaa ohjaavana tekijänä on ollut rantaviivan ja merellisten näkymien säilyminen metsäisinä. Rantavyöhykkeen tuntumassa tapahtuvan täydennysrakentamisen mittasuhteet noudattavat vanhaa huvilakantaa. Periaatteena on, että varsinaiselle huvilavyöhykkeelle ei osoiteta päärakennukseen verrattavissa olevaa uutta rakentamista, vaan pääsääntöisesti uudet rakennusryhmät sijoittuvat vanhojen huviloiden taakse ja muodostavat oman kokonaisuutensa. Vanhan huvilan ja uuden rakennusryhmän välinen tila jää vihreäksi puistomaiseksi alueeksi: luonnontilaiseksi metsäksi tai istutetuksi puutarhaksi. Itse rantavyöhykkeelle osoitetaan ainoastaan mittakaavaltaan pieniä, peruskorjattavia tai uusia uimahuoneita, venevajoja tai rantasaunoja.

Uudet asuin- ja talousrakennukset vanhan huvilan yhteydessä joko täydentävät ja tukevat olemassa olevaa pihapiiriä tai erottuvat omana huvilalle alisteisena kokonaisuutenaan. Lisärakentamisen paikat osoitetaan kunkin huvilan ja sen ympäristön ominaispiirteiden mukaisesti ja tämän vuoksi voi syntyä tapauskohtaisesti hyvinkin erityyppisiä ratkaisuja. Uudet täydennysrakentamisen paikat muodostavat joko kylänraitteja tai pihapiirejä. Kylänraitit sijoittuvat saaren keskiosan korkeamman rakentamisen ja huvila-alueen väliin siirtymävyöhykkeelle. Vyöhyke toimii taustana huviloille ja paikoittain myös sosiaalisena rajana julkisen ja yksityisen tilan välissä saaren asukas- ja kävijämäärän kasvaessa. Uudet modernit pihapiirit taas muodostavat rakennettuja saarekkeitä pääosin julkiseen huviloiden taustametsään.

Arvokkaimmat kaupungin omistamat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat huvilat Sunnanvik ja Kaislikko on osoitettu julkisiksi puistoiksi ja palvelualueiksi. Tavoitteena on myös saada Stuganin, Jannebergin ja Tirrebon huvilat ympäristöineen yleisölle avoimiksi palvelutiloiksi. Näihin kohteisiin liittyy tavoitteena myös huvilapuutarhojen restaurointi.

Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) ja saaren kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen turvaamiseksi ja rantavyöhykkeen kehittämisen pohjaksi laadittiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo ky, 2014). Työn tarkoituksena oli laatia kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle huvila- ja ranta-alueelle tarkemmat suunnittelu- ja kehittämisperiaatteet, jotka turvaavat alueen ympäristön, maiseman ja rakennuskannan arvojen säilymisen ja mahdollistavat alueen kehittämisen nykyistä aktiivisempaan ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön.



Ny-Torp ja taustalla uudet rakennusryhmät mereltä päin, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

Suunnittelun työkaluksi tehtiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen aluekehityskartta, jossa on eritelty rannalla sijaitsevia merkittäviä alueita ja määritelty sekä kulttuurihistoriallisesti että luontoarvoiltaan tärkeitä kohteita. Arvokkaille alueille on esitetty erityyppisiä vaihtumisyöhykkeitä, joilla pyritään säilyttämään ranta-alueen arvoja. Erityisesti on tarkasteltu kerrostalorakentamisen ja huvila-alueen rajapintoja. Osaan paikoista on osoitettu rakennettua siirtymäyöhykettä eli portaittain madaltuvaa rakentamista, jolloin saaren rannoilla säilyy edelleen

tunnelma pienimittakaavaisesta huvilarakentamisesta ja vehreästä, metsäisestä huvilapuutarhamiljööstä. Toisiin paikkoihin on esitetty uuden rakentamisen ja vanhan huvilan pihapiirin väliin jäävää huvilaan liittyvää metsäyöhykettä, jolla on sekä maisemallisia että luontoarvoja vaalivaa merkitystä.

Tärkeät kulttuuri- ja maisema ja luontokohteet on suunnitelmassa pyritty säästämään ja kehittämään niitä osana rantojen viher- ja virkistysalueita.

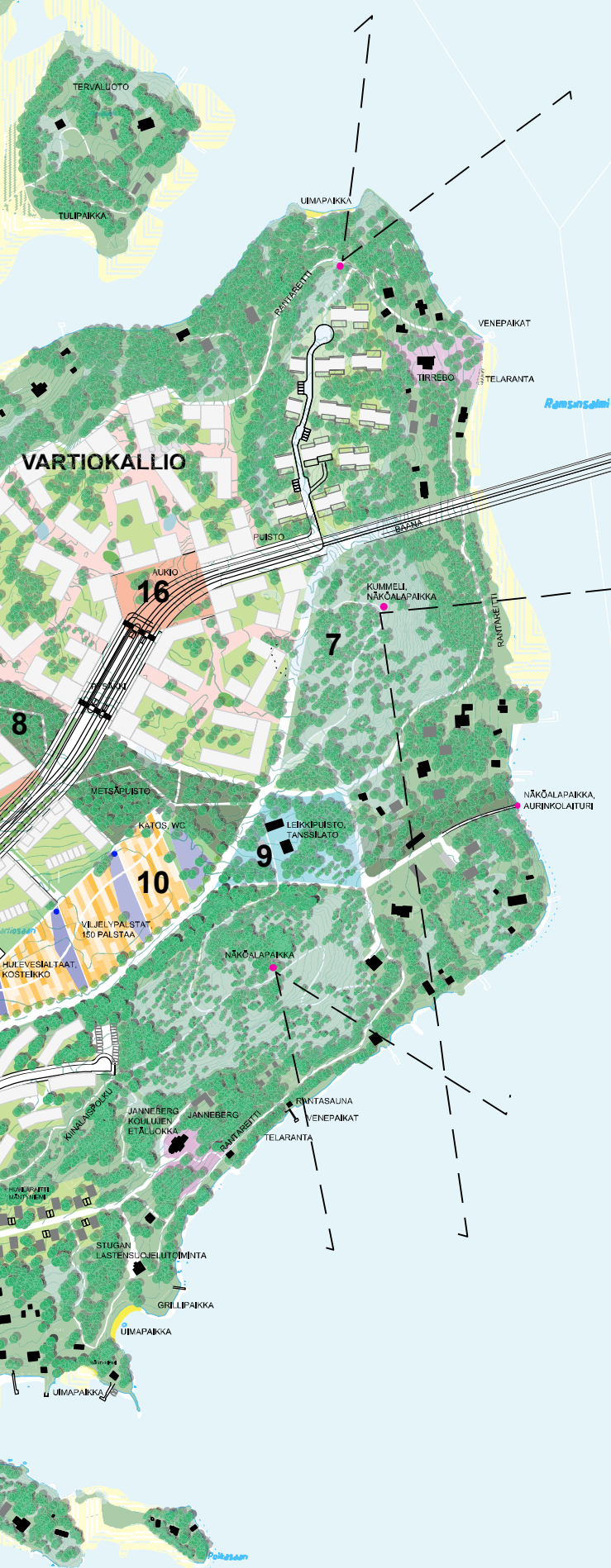
Näkymä Nordanvikin huvilalta, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.



A-os, Ympäristötoimisto ja Vartiosaari-projekti, 2015, Ksv

Vartiokallion teemoina ovat kalliot ja vaihtelevat katutilat. Autopaikoitus on alueella kallioliuolassa, mikä vapauttaa laajat katutilat pihakatukäyttöön, jolloin tilat talojen välissä toimivat kulkuväylinä, mutta myös pienimuotoisina oleskelu- ja leikkipaikkoina. Korkealla sijaitsevan kukkulakylän pihakatujen päätteinä avautuu komeita näkymiä merelle.





1 Rantareittiä pitkin on mahdollista kokea ranta-alueiden vehreä huvilamiljöö, Itäisen saariston merelliset maisemat ja Vartiosaaren hienot luontokohteet. Vartiosaaren rannat pyritään avaamaan yleiseen käyttöön.

2 Vartiosaaren pienvenesatama on saaren merellinen keskus. Rantabulevardin ja aukion varsilla on kahviloita ja ravintoloita. Pienvenesatamassa on myös vierailulaituri saareen poikkeaville veneilijöille. Pienvenesatama on ympärivuotisessa käytössä, talvisin se toimii talviuintikeskuksena.

3 Koko saaren yhteiselle **kaupunginosapuistolle** sijoittuvat saaren suurimmat virkistystoiminnot. Kaupunginosapuistossa on laajoja oleskelunurmia, pelikenttä ja lähiliikuntapaikka. Sunnanvikin vanhan kasvihuoneen ympärille kehitty kaupunkiviljelykeskus, joka tarjoaa opastusta ja yhteistä tekemistä. Puistoalueen osana on hulevesipuisto.

4 Vartiosaaren pääkatu on bulevardimainen puiden reunustama katu, jota rytmittävät pienet aukiot. Aukioita hyödynnetään myös hulevesien käsittelyssä.

5 Vartiokylänlahdelle avautuvan **Villa Kaislikon** puutarha hienoine graniittimuureineen kunnostetaan Itäisen kulttuuripuiston kohokohdaksi.

6 Pitkospuuyhteys Tervaluotoon kulkee ruovikkoluhdan halki. Tervaluodon saarella on yleinen tulipaikka ja esim. ympäristötäidettä.

7 Vartiokallion näköalapaikalta avautuu huikea maisema Itäiseen saaristoon. Kalliolta näkyy myös uusi Ramsinsalmen silta.

8 Vartiosaaren pohjoisempi puistoalue yhdistää saaren itä- ja länsirannat puustoisella **metsäpuistolla**, joka toimii tärkeänä yhteytenä saaren lepakkokannalle. Metsäpuistossa kulku on ohjattu puisia rakenteita pitkin, jotta kulumiselle arka selänmetsän pohjakaasvilaisuus säilyy.

9 Vanhasta talliympäristöstä ja sen pihapiiristä tulee osa **Vartiosaaren leikkipuistoa**. Tallissa voidaan myös järjestää erilaisia kaupunginosan tapahtumia ja juhlia.

10 Laaksossa sijaitsee laaja 150 palstan **viljelyalue**, jota rytmittävät hulevesialtaat kosteikkokasveineen. Palstaviljelyalueista on ollut pulaa Helsingissä, Vartiosaaren palstat ovat avoimia kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.

11 Hulevesistä ja niiden käsittelystä tulee virkistysalueita rikastava elementti, joka näkyy kaupunginosan ilmeessä viherkatoista ja kaupunkimaisista vesiuomista viehättäviin vesialtaisiin, joissa hulevesiä kootaan, pidätetään ja puhdistetaan.

12 Vartiosaaren rinnemaisemiin porrastuneiden talojen katot muodostavat uuden, mielenkiintoisen elementin. Autohallien katoille voidaan sijoittaa erilaisia urheilu-, leikki- ja lähiliikuntapaikkoja. Asuintalojen kattoja voidaan käyttää **kattopuutarhoina tai -terasseina**. Viherkatoilla luodaan esteettisesti mielenkiintoinen kattomaailma ja toisaalta ne toimivat myös hulevesien pidätysmenetelmänä ja biodiversiteettikattoina esim. niittylajiston osalta.

13 Vartiosaari tarjoaa merellistä virkistystä: saareen on tulossa useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, sou-tuvenealkama ja rantautumispaikkoja kanooteille.

14 Sunnanvikin huvilassa on aikoinaan ollut hieno puutarha sadan puun omenatarhoineen, kasvihuoneineen ja poikkeuksellisen laajoine kalliokasvikokoelmineen. Sunnanvikin puutarha kunnostetaan puistoksi ja huvila voisi toimia Vartiosaaren kaupunginosatalona.

15 Ranta-alueilla on useita kaupungin omistamia **saunoja**, jotka kunnostettuina toimivat saaren yhteiskäytössä.

16 Saaren läpi kulkee pyöräilyn laatukäytävä eli **baana**, joka nopeuttaa monen itä-helsinkiläisen työmatkareittejä. Monien siltojen kautta kulkeva saaristobaana tarjoaa upeita näkymiä merelle.

17 Vartiosaarella saaristoliikenteen **vuorovenelaiturille** pääsee sujuvasti raitiovaunun yhteydellä. Kehittyvä vuoroveneliikenne avaa koko Itäistä saaristoa laajempaan virkistyskäyttöön.



Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

Sunnanvikin huvila virkistys- ja palvelukäytössä, 2015, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

6.5 Virkistys

Vartiosaaren virkistysalueilla on erityisen hyvät lähtökohdat saaren kulttuurihistorian, merellisen sijainnin ja maisemien sekä omaleimaisen maisemarakenteen ja sen muovaamien monipuolisten luontokohdeiden vuoksi. Vartiosaaren tulevaa virkistysympäristöä on tutkittu laajemmin Vartiosaaren virkistys ja maisema -yleissuunnitelmassa (Ksv, Ympäristötoimisto, 2015).

Virkistysaluesuunnittelun lähtöpisteenä ovat olleet saaren hienojen huviloiden ja niiden pihapiirien säilyttäminen ja mahdollinen uudelleenkäyttö virkistystarkoituksiin sekä hienoimpien huvilapuutarhojen kunnostaminen. Kaavoituksen lähtökohtana on ollut avata rantoja julkiseen käyttöön. Saaren ympäri suunniteltu rantareitti avaa merellisiä näkymiä ja sen varrelle sijoittuu mm. uimapaikkoja, saunoja, lähiliikuntamahdollisuuksia ja venelaitureita.

Vartiosaaresta rakentuu uusi, ekologisesti kestävä kaupunginosa. Saaren läpi kulkee pyöräilyn laatuikästä eli baana, joka nopeuttaa monen itäheksinkiläisen työmatkareitit. Kaupunkiviljely korttelipihoilla ja viljelypalsta-alueilla jatkaa saaren puutarhakulttuuriperinnettä. Hulevesistä ja niiden käsittelystä tulee virkistysalueita rikastava elementti, joka näkyy kaupunginosan ilmeessä viherkatoista ja kaupunkimaisista vesiuomista viehättäviin vesialtisiin, joissa hulevesiä kootaan ja puhdistetaan.

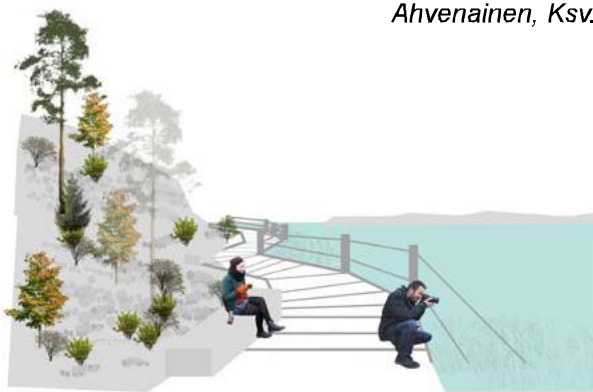
Vartiosaaren uudisrakentamisen volyymi ja sen aiheuttama asukasmäärä johtavat luonteeltaan melko kaupunkimaisiin, laadukkaisiin ja rakennettuihin puistoihin. Rantavyöhykkeet, osa puistoakseleista ja kallioalueista säilyvät luonnonmukaisempina alueina.

Hulevesipainanne kasveineen, N Strengell, Ksv.





Vesi on virkistysalueiden kiehtovin ja puoleensavetävin elementti - Vartiosaaren merellinen sijainti, pitkä rantaviiva ja upeat näkymät itäiseen saaristoon tarjoavat virkistysalueille hienot lähtökohdat, 2014, H Ahvenainen, Ksv.



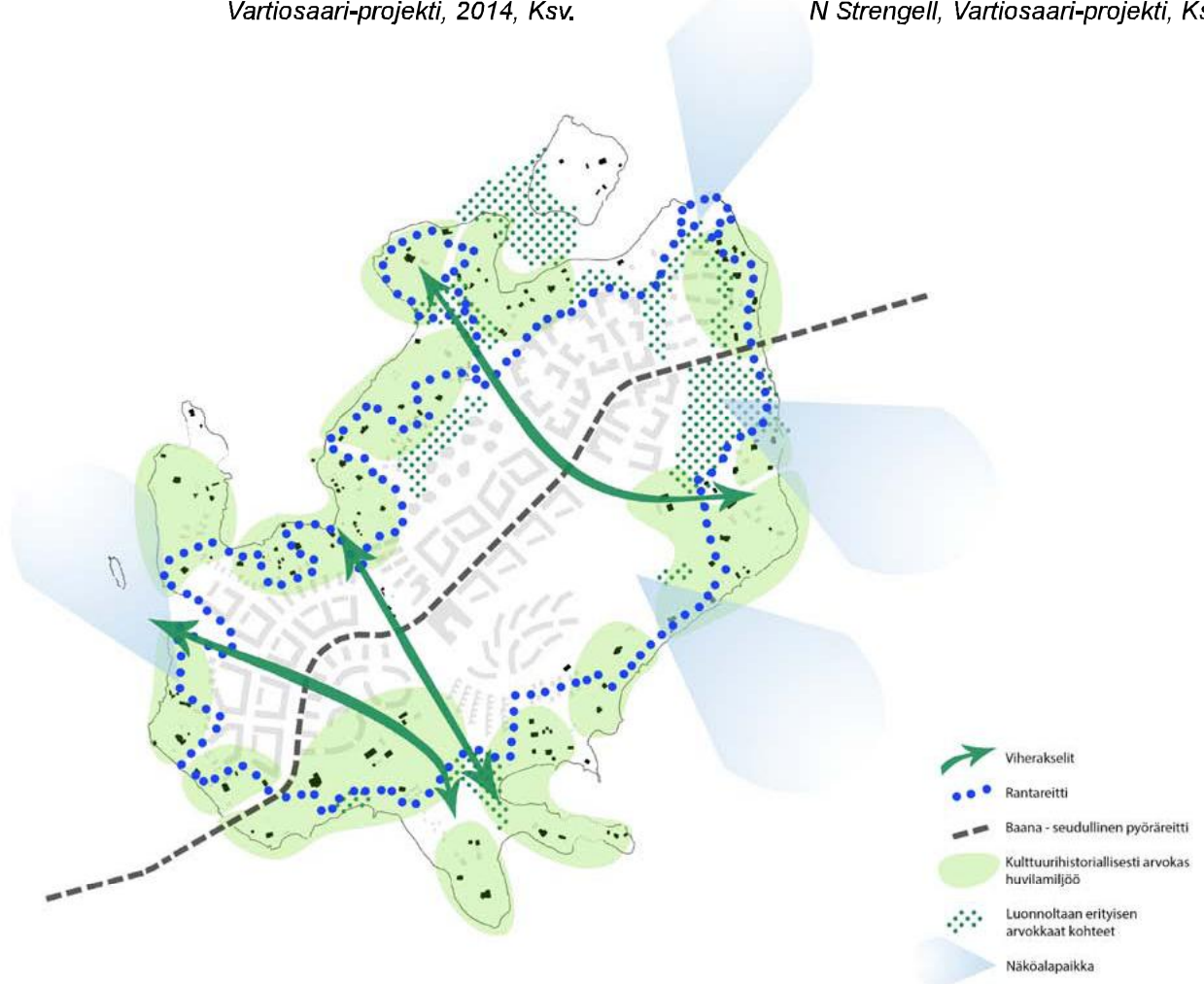
Rantareitti puuterassilla, H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, 2014, Ksv.

Saaren virkistysalueiden rungon muodostavat saaren poikki kulkevat kolme viherakselia. Nämä akselit muodostavat toisaalta ekologisen yhteyden lepakkokannalle ja toisaalta tarjoavat nopean yhteyden rantaan saaren suljetummasta sisäosasta. Viherakselit vaihtelevat luonteeltaan: saaren eteläisin viherakseli on melko kaupunkimaista ja rakennettua kaupunkitilaa torialueineen ja venesatamineen, keskimäiselle viherakselille sijoittuu suuri kaupunginosa-puisto ja pohjoisin viherakseli on moderni metsäpuisto tarjoten lepakkokannalle turvallisen yhteyden saaren poikki. Vartiosaaren rantoja kiertää vihreä, luonnonmetsien kehä, myös saaren itäpuolen korkeat kallionlaet lakimetsäköineen jäävät entiselleen.

Vartiosaaren ei esitetä uusia, suuria urheilutoimintoja, koska Laajasalon liikuntapuisto monipuolisine liikuntakenttineen sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä.

Vartiosaaren tulee kaksi pienvenesatamaa sekä useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvene- ja kanoottivalkama sekä telarantoja. Saaren länsiosaan, Huvilarantaan, sijoittuu suurempi, yli satapaikkainen pienvenesatama, jossa on myös vierailulaituri. Vanhasta Draknäsän huvilasta on mahdollista kunnostaa veneilyn tukikohta kahvilapalveluineen ja sosiaalitoimintoin. Perinteisesti venesatamat ovat talvisin autioita, mutta Vartiosaaren venesatama-alueelle on ajateltu vuorottaiskäyttöä talviuintikeskuksena, jolloin samat palvelut toimisivat vuoden ympäri.

Vartiosaaren viheralueverkoston runko, 2015. N Strengell, Vartiosaari-projekti, Ksv.



6.6 Luonnonympäristö

Rakentaminen tulee muuttamaan Vartiosaaren luonnonympäristöä paljon: rauhallisesta luontoidyl-listä muovautuu merellinen kaupunginosa. Rakentamisesta huolimatta Vartiosaaren hienoimmat luontokohteet ja tunnuspiirteet tulevat säilymään. Hienoimmat kalliot on osoitettu kaavassa viheralueiksi ja kulttuurihistoriallista rantavyöhykettä kehitetään asuin- ja virkistysalueena siten, että luonnonympäristöä voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.

Vartiosaaren voimakas maisemarakenne turvaa saaren ominaisluonnetta; kallioselänteiden suojissa rantojen vihreä kulttuurimiljö säilyy, samoin rantojen hienot luontokohteet kuten tervaleppäluhta, laajat ruovikkoalueet, osa lehtometsistä ja rantaruttojuuren esiintymä säilyvät osana viher- ja virkistysalueita.

Vartiosaaren itä- ja pohjoisrannalle jää melko laajoja, yhtenäisiä metsäalueita, joten Vartiosaari on jatkosakin osa Helsingin metsäistä verkostoa.

6.7 Ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys

Ekologisella kestävyydellä tarkoitetaan toimimista luonnon kantokyvyn rajoissa, luonnonvarojen kestävää käyttöä ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys tarkoittaa oikeudenmukaisuutta, erilaisuuden hyväksymistä, tasa-arvon toteutumista, turvallisuutta, avoimuutta ja yhteistyötä. Se liittyy myös elinympäristön laatuun ja viihtyvyyteen, terveyteen, hyvinvointiin ja elämänlaatuun, osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksiin, syrjäytymisen ehkäisyyn ja yhteisöön kuulumiseen. Kulttuurinen kestävyys puolestaan käsittää kulttuurisen monimuotoisuuden ja kulttuuri-identiteetin vaalimisen, kulttuuriperinnön ja arvokkaiden maisemakohteiden säilymisen. Vartiosaaren osayleiskaavan tärkeä tavoite on mahdollistaa ilmastokestävän kaupungin osan rakentaminen. Ilmastokestävä / "climate proof" Vartiosaari on ilmastotavoitteisiin pyrkivän Helsingin tapa tehdä uusi kaupunginosa.

Alueesta pyritään tekemään kestävää liikkumista edistävä ja mahdollisimman riippumaton autoilusta. Joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta jatkuu Vartiosaareen. Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaareen suunniteltua pyöräilyn laatuikäntävää. Laadukas kevyen liikenteen suunnittelu ja järjestäminen edistää kestävää liikkumista. Lähimatkailua edistetään saarella ja saareen. Tarkempaan kaavoitukseen pyritään integroidaan strategista ja laajaa tukea puurakentamiselle, joka on tehokas keino rakentamisen aikaisten päästöjen hillitsemiseksi. Myös muita ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakentamistapojen, rakenteiden ja materiaalien käyttöä edistetään.



Esimerkki hulevesilammesta, N Strengell, Ksv.

Viheralueiden huolellisella suunnittelulla, monipuolisella kasvillisuudella, viherkatoilla ym. kompensoidaan rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä ja luonnonvaraisen kasvillisuuden vähene mistä.

Alue rakennetaan mahdollisimman tiiviiksi saaren keskiosa, ja ranta-alueet säilyvät virkistykseen. Saaren kulttuuriperintö ja tärkeimmät maisemakohteet huomioidaan. Rakennukset suunnitellaan edullisiin ilmansuuntiin. Yhteistilojen suunnittelulla (asukastilat, saunat, yhteiset viljelypalstat) ja yhteisöllisyyden mahdollistamisella edistetään sosiaalista kestävyttä.

Energianäkökulma on yhtenä merkittävänä osana mukaan Vartiosaaren suunnittelussa. Uusiutuvan energian, kuten aurinkoenergian käyttöä mahdollistetaan sähköntuotannossa. Yhteistyössä Hellen Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa on laadittu energiaselvitys "Pai-kallista energiaa asuinalueella, esimerkkinä Vartiosaari" (VTT, 2015) aluetason mahdollisuuksista ja energiavirroista painottuen lämmitys-, jäähdytys- ja sähkönkäyttöön, uusiutuvan energia hyödyntämis potentiaaliin ja vaihtoehtoisten energiantuotantotapojen kasvihuonekaasupäästöihin. Tutkimushankkeen tuloksia hyödynnetään jatkossa Vartiosaaren energiajärjestelmän suunnittelussa.

Ilmastomuutokseen sopeutumistoimet huomioidaan suunnittelussa. Ne liittyvät pääasiassa rakentamisen korkoon suhteessa vesistöihin, hulevesien hallintaan ja mikroilmaston huomioimiseen. Osayleiskaavaprosessiin liittyen teetettiin Vartiosaaren hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, 2015). Vartiosaareen on luontoarvoja, jotka ovat herkkiä vesiolosuhteiden muutokselle. Suunnitelman tarkoituksena on välttää ja ehkäistä näiden haittojen syntymistä ja toisaalta rikastuttaa kaupunkiympäristöä ja nähdä hulevedet elinympäristön elinvoimaisuuden lähteenä ja arvokkaana voimavarana myös rakennetuilla alueilla. Vartiosaaren hulevesien hallinnassa hyödynnetään veden luontaisia kiertoprosesseja ja painotetaan avoimia hulevesijärjestelmiä.



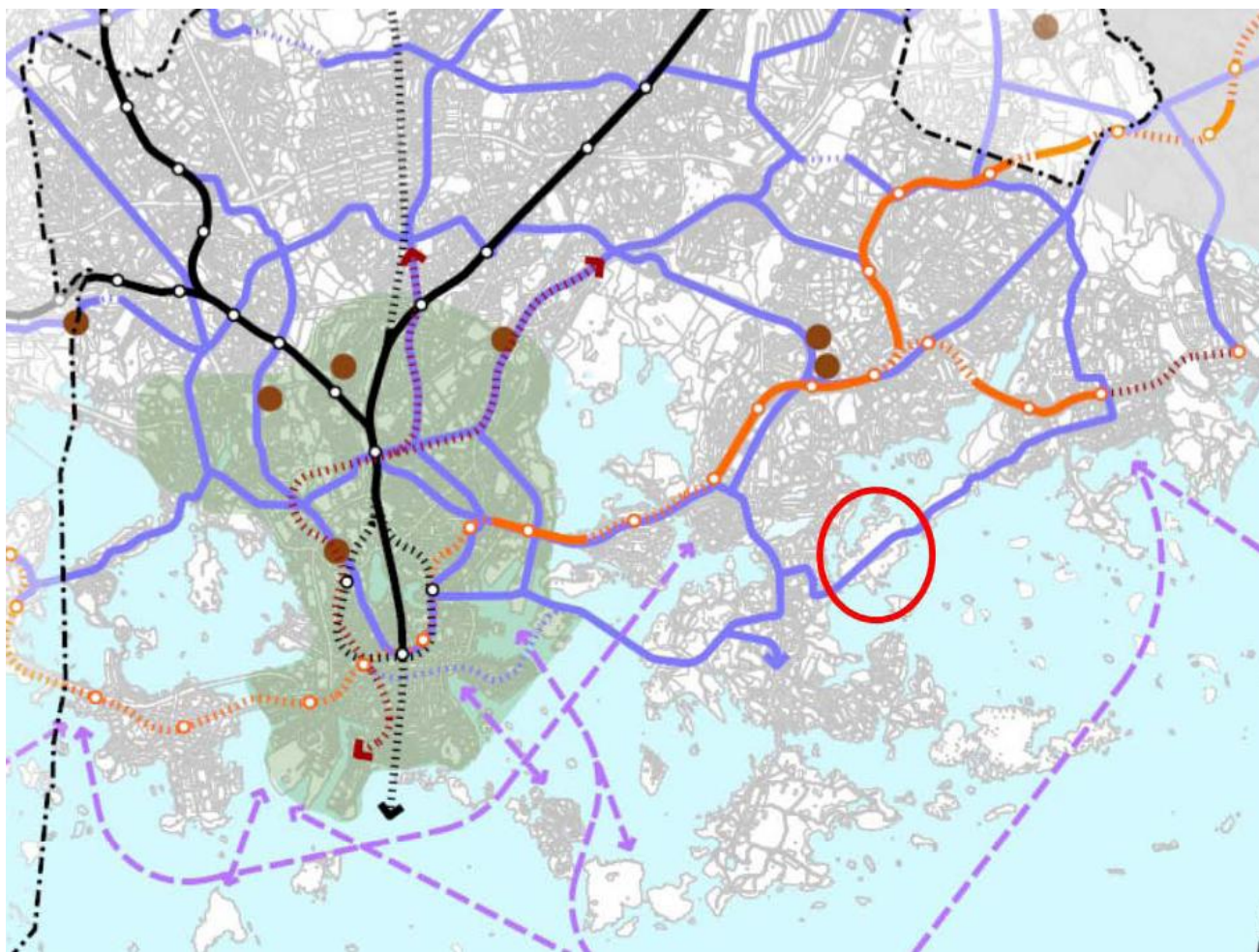
Ekotehokkuuden kannalta saaren massatasapainon hallinnalla on suuri merkitys. Tämä tarkoittaa, että pääosa saarella kaivetuista tai louhituista massoista pyritään käyttämään Vartiosaarella. Massatasapainon hallinta tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa, esim. massojen säilytykselle ja käsittelylle tulee osoittaa niille soveltuvat väliaikaiset paikat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Helsingin kaupunki ja Suomen arkkitehtiiliitto SAFA ovat järjestäneet suunnittelukilpailun, jossa haetaan

konseptuaalisia ja yleispäteviä ratkaisuja asuntorakentamisen ajankohtaisiin tavoitteisiin. Kilpailuaika on 16.6. - 30.11.2015 ja sen tulokset julkistetaan keväällä 2016. Vartiosaari toimii kilpailussa alustana uusien näkökulmien esille nostamisessa, ja sen avulla haetaan yleispäteviä ja mallinnettavia ratkaisuja kestävän, energiatehokkaan ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen ajankohtaisiin kysymyksiin. Kilpailuehdotusten ideoita hyödynnetään myöhemmin asemakaavoituksessa.

Piirroskuvat: M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.
Alla olevan kuvan lähteenä käytetty valokuvaa, joka löytyy osoitteesta: <http://static1.businessinsider.com/image/51ccace069bedd932700001c-1200/fueled-office-tour-bi-dng-8980.jpg>





Uusi yleiskaava, joukkoliikenne 2050, 2015, Y-os, Ksv.

6.8 Liikenne

6.8.1 Autoriippumaton Vartiosaari

Vartiosaaresta tehdään autoriippumaton asuinalue. Se tarkoittaa, että tulevat asukkaat voivat elää Vartiosaassa normaalia arkea kaikissa elämäntilanteissa tarvitsematta päivittäiseen liikkumiseen välttämättä autoa. Autoriippumattomuus ei ole itsensä selvyyttä, vaan sen toteutuminen vaatii suunnittelua. Vartiosaassa toteutumisedellytykset ovat hyvät, koska alue tukeutuu raitiotiehen ja uuden alueen liikennetarkeus voidaan suunnitella alusta lähtien autoriippumattomuus huomioiden.

Autoriippumattomalla asuinalueella korostuvat joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräliikenteen suunnittelu. Joukkoliikenteen palvelutason täytyy olla riittävä, jotta joukkoliikennematkat ovat houkuttelevia eikä auton omistamista tarvitse kokea välttämättömyytenä. Polkupyörällä tehtäviin matkoihin ohjataan ja kannustetaan tekemällä selkeää ja jatkuvaa pyöräliikenteen infraa, joka on käytettävissä ympäri vuoden. Jalankulkijoille taataan viihtyisiä, turvallinen ja helppo ympäristö liikua ja hyvät yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

Autoriippumattomuuteen vaikutetaan myös palvelujen sijoittumisella. Vartiosaassa sijaitsevat peruspalvelut (mm. päivittäistavara-kauppa, koulu ja päiväkodit), mutta suurelta osin Vartiosaari tukeutuu Laajasalon palveluihin. Tämä edellyttää joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksien suunnittelemista myös palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta.

Autoriippumaton asuinalue ei tarkoita autotonta asuinalueita tai aluetta, jolla välttämätön autoliikenne unohtettaisiin. Auton omistaminen on mahdollista ja pysäköintipaikkoja suunnitellaan tarpeen mukaisesti mm. joukkoliikenteen palvelutaso huomioiden.

6.8.2 Joukkoliikenne

Vartiosaaren suunnittelu perustuu Laajasalon raitiotieyhteyden ja Kruunusiltojen toteuttamiseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta täydensi Vartiosaaren suunnitteluperiaatteita 26.11.2013 siten, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Määräys on sisällytetty osayleiskaavaan. Sitovalla päätöksellä tarkoitetaan raitiotiestä tehtävää perustamispäätöstä tms., joka voi-

daan laatia Kruunusiltojen hankepäättöksen jälkeen 2016. Vahvana tavoitteena jatkosuunnittelussa on, että Vartiosaaren alueella liikennöisi raitiovaunu, kun ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle.

Raitiotietä on suunniteltu Kruunuvuorenrannasta Koirasaarentietä pitkin Laajasalon Yliskylään, jossa linjalle on kaksi vaihtoehtoa: Yliskylän kautta tai Reposalmentietä pitkin. Myös kantakaupungin päässä on edelleen useita vaihtoehtoja. Käynnissä olevassa Kruunusiltojen raitiotien yleissuunnitelmassa tehdään ehdotus esitys jatkosuunnitteluun valittavista reiteistä.

Helsingin uuden yleiskaavan ehdotuksessa on esitetty raitiotielle jatkoa Vartiosaaresta Ramsinniemen kautta Vuosaareen (ns. Saaristoratikka). Vartiosaaren kaavoituksessa varaudutaan yhteyden toteuttamiseen myöhemmin. Yhteys liittäisi Vartiosaaren myös Vuosaaren monipuolisiin palveluihin sekä poikittaiseen joukkoliikenteen runkoyhteyteen (ns. Jokeri 2). Yhteys voidaan toteuttaa myös bussilla.

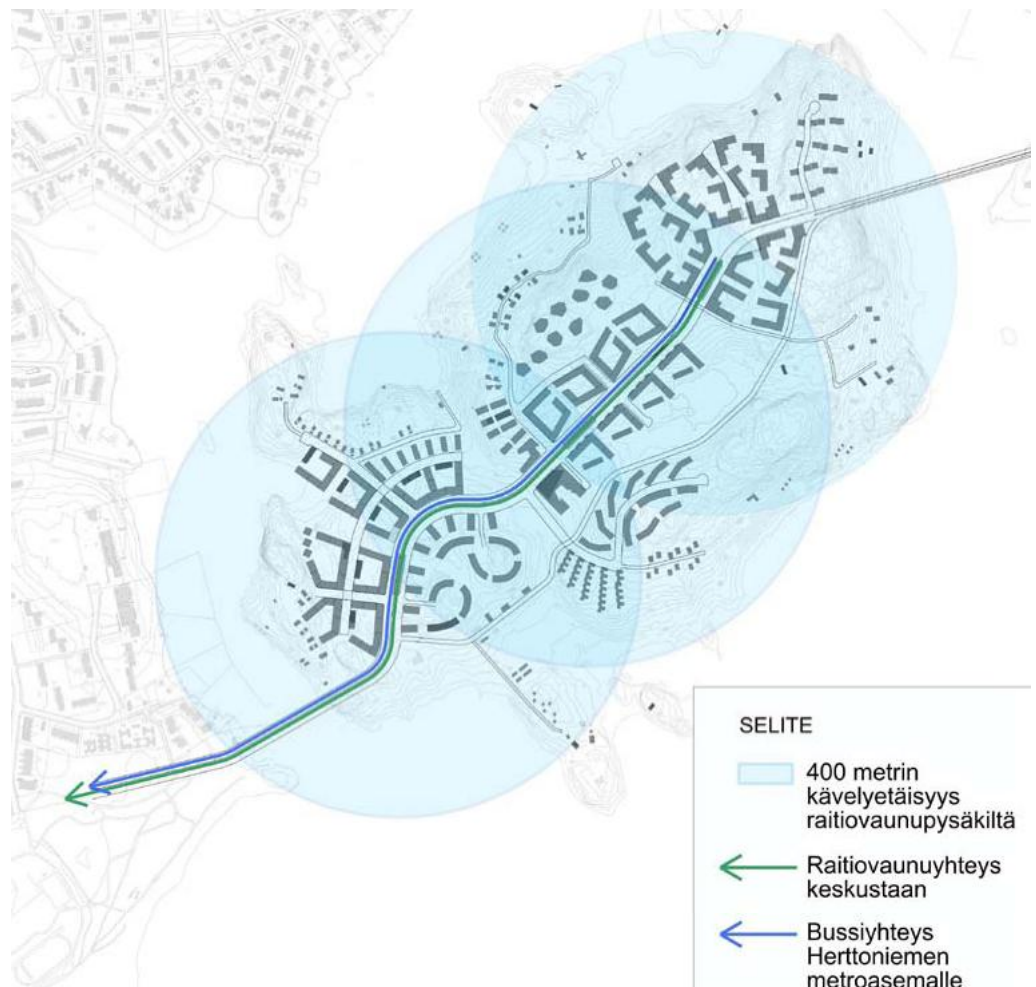
Vartiosaaren raitiotien palvelutaso on Vartiosaaren kokoiselle alueelle hyvä. Alustavien tarkastelujen perusteella raitiovaunun vuoroväliksi voi muodostua ruuhka-aikaan jopa 5-10 min. Matka-aika raitiovaunulla Vartiosaaresta keskustaan on arviolta n. 30 min. Matka-aikaan vaikuttavat mm. eri reittivaihtoehdot sekä Laajasalossa että kantakaupungissa.

Kantakaupunkiin suuntautuvan yhteyden lisäksi myös Laajasalosta Kalasataman kautta Pasilaan suuntautuva linja on mahdollinen. Molempien linjojen toteutuessa Vartiosaaren joukkoliikenneyhteydet ovat erittäin monipuoliset.

Vartiosaaren katujen suunnittelussa raitiotie priorisoidaan korkealle. Reposalmen sillalla raitiovaunulla on joko omat kaistat tai sille järjestetään etuus liikennevaloilla. Myös Vartiosaaren läpi kulkevalla kokoojakadulla Vartiosaaren puistotiellä raitiotielle varataan omat kaistat.

Vartiosaareen on alustavasti suunniteltu kolme raitiotiepysäkkiä, joista yksi on Vartiosaaren linjan päätepysäkki. Pysäkkien välinen etäisyys on tällöin noin 350–400 metriä, ja ne sijaitsevat keskeisesti maankäyttöön nähden. Kävelyetäisyys pysäkeille on enintään 400 metriä. Pysäkkien määrä on voimakkaasti sidoksissa maankäyttösuunnitelmissa esitettyyn rakenteeseen ”kolmesta kylästä”. Pysäkit mitoitetaan palvelemaan kahden vaunuyksikön pituisia raitiovaunuja. Vartiosaaren päätepysäkki suunnitellaan ensisijaisesti liikennöitäväksi vaunuille, joissa on ohjaamot molemmissa päissä (vrt. Raide-Jokeri), jolloin muulta maankäytöltä tilaa vievää kääntösilmukkaa ei tarvitse toteuttaa vaikeisiin maasto-olosuhteisiin.

400 metrin etäisyydet raitiovaunupysäkeiltä, 2015, L-os, Ksv.



Kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista päättäessään vaihtoehtona selvittämään liityntäliikenne Herttoniemen, Rastilan ja Vuosaaren metroasemien kautta raitiovaunuilla tai busseilla.

Vartiosaaren tulevien asukkaiden liikkuminen ei suuntaudu ainoastaan keskustaan. Autoriippumattomuutta tukemaan tulisi myös Herttoniemeen ja siitä itään suuntautuville tarjota kilpailukykyinen joukkoliikenteen vaihtoehto. Tilanteessa, jossa Vartiosaaren ei ole bussia Herttoniemestä, esimerkiksi metrolla itään haluavat joutuvat tekemään kaksi vaihtoa: ensin Laajasalossa bussiin ja sitten Herttoniemessä metroon.

Kokonaismatka-aika bussilla Vartiosaaresta Herttoniemeen olisi arviolta 15–20 min. Bussin liikennöintiin Vartiosaassa varaudutaan sekä pysäkkien että kääntöpaikan osalta, jotta mahdollistetaan vaihdoton Herttoniemen yhteys.

Laajasalon raitiotien suunnittelussa on joka tapauksessa tärkeää suunnitella Yliskylän keskukseen houkuttelevat vaihtoyhteydet Laajasalon busseihin.

Helsingin uuden yleiskaavan taustaselvitykseksi tehdyssä "Raideliikenteen verkkoselvityksessä" (Strafica, 2015) on tarkasteltu strategisella liikennejärjestelmätasolla Helsingin yleiskaavan tavoitteita tukevaa raideliikenteen verkkoa. Vartiosaaren raitiotie on mukana kaikissa selvityksen vaihtoehtoissa Laajasalon raideyhteyden jatkeena. Selvityksessä käytössä olleilla maankäytön ja liikenteen lähtötiedoilla yhteiskuntataloudellisen kannattavuuden kannalta paras vaihtoehto oli VE1B eli ns. suppea maanpäällinen raideliikenteen verkko. Vaihtoehdossa ei ole Saaristoraitiotietä Vartiosaaren ja Vuosaaren välillä. Vartiosaaren ja Vuosaaren välisen yhteyden kannattavuus kuitenkin paranee, jos sen matkustajamääriä saadaan suuremmaksi. Selvityksessä Laajasalon raideyhteys on priorisoitu yhdessä muiden poikittaisten raidelinjojen kanssa kaupungin runkoraidehankkeista tärkeimmiksi.

Yleiskaavaehdotuksen (Kslk 10.11.2015) joukkoliikenteen runkoverkossa on esitetty Vartiosaaren poikki kulkeva Helsingin keskustasta Vuosaaren johtava pikaraitiotie. Vuosaassa raitiotie yhdistyy poikittaiseen Raide-Jokeri 2 -yhteyteen.

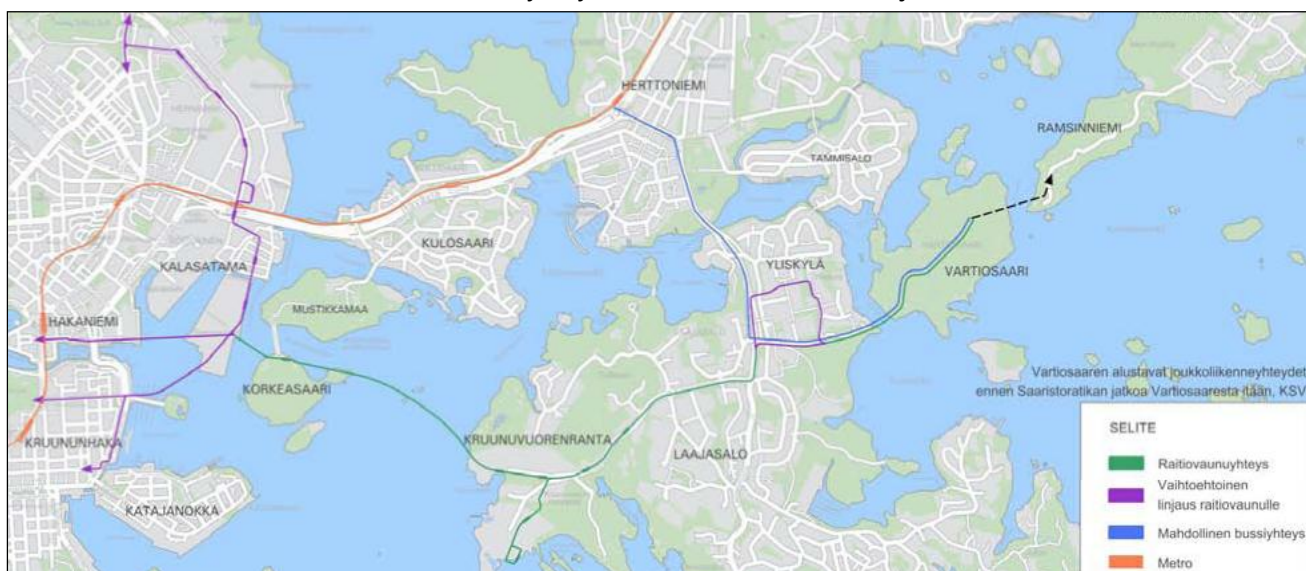
Joukkoliikenneyhteys Vartiosaaresta Vuosaareen (ns. Saaristoratikka) voidaan mahdollisesti toteuttaa myös bussiyhteytenä ennen raitiotien toteutumista. Tällöin saattaisi olla mahdollinen esimerkiksi bussilinja Herttoniemestä Vartiosaaren ja Ramsinniemen kautta Vuosaareen. Yhteyden toteuttaminen edellyttää joka tapauksessa Ramsinsalmen sillan rakentamista ja Ramsinniemen katuyhteyden parantamista.

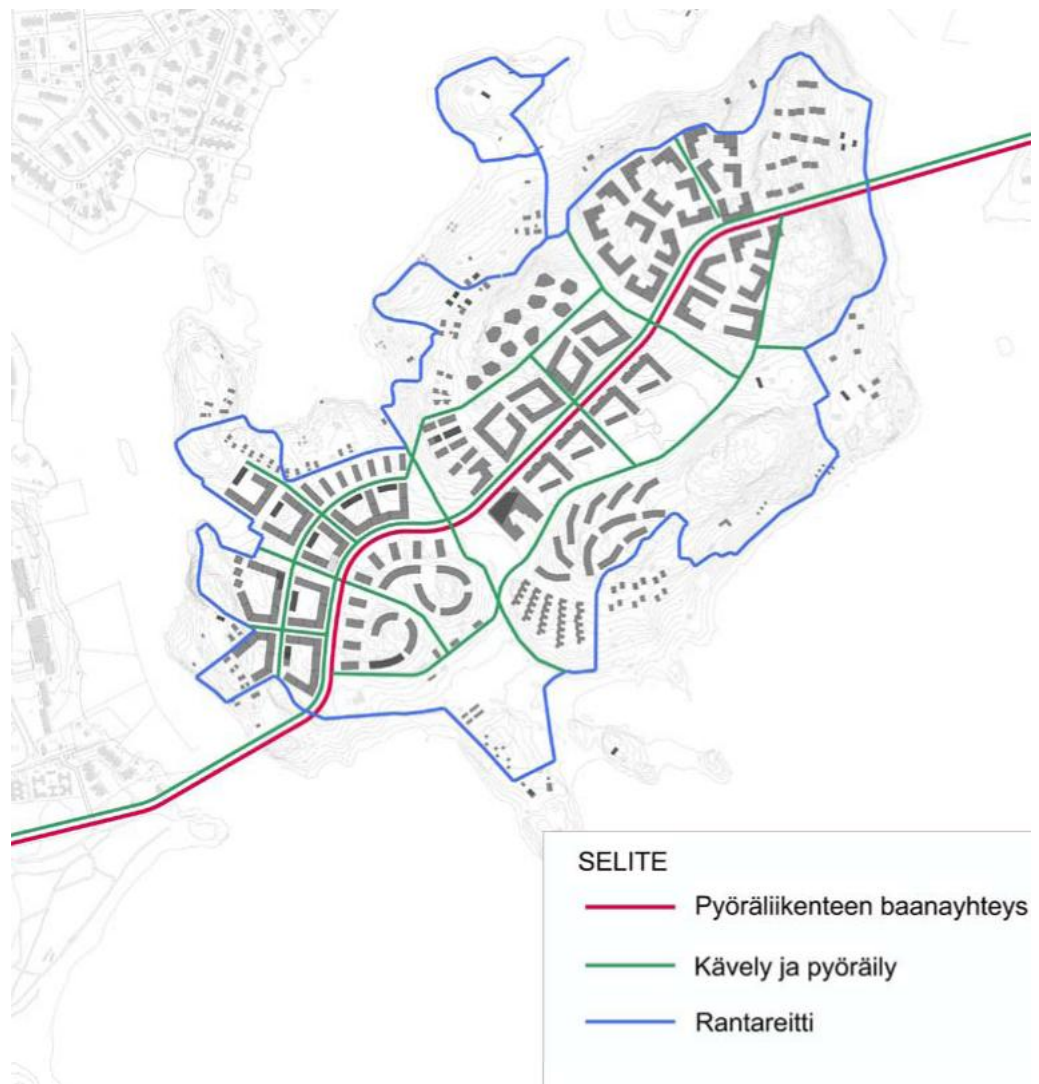
6.8.3 Pyöräliikenne ja jalankulku

Autoriippumattomalla asuinalueella päivittäiset peruspalvelut tulisi olla saavutettavissa kävellen, polkupyörällä tai vähintään joukkoliikenteellä. Vartiosaaren sisäiset välimatkat ovat lyhyitä, joten jalankulku ja pyöräily tulevat olemaan kilpailukykyisiä liikkumismuotoja. Vartiosaaren suunniteltujen peruspalvelujen lisäksi Laajasalon keskuksen palvelut ovat alle kahden kilometrin ja Vuosaaren noin neljän kilometrin päässä Vartiosaaresta, mikä mahdollistaa päivittäispalveluiden käyttämisen kävellen tai polkupyörällä.

Vartiosaari on osa tulevaa pyöräilyn laatukäytävien eli baanojen verkostoa. Baanojen verkkosuunnitelmassa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Baanaverkon toteutuessa Vartiosaaresta on nopea yhteys polkupyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin. Baanaverkko on merkitty myös Helsingin uuteen yleiskaavaehdotukseen (Kslk 10.11.2015).

Alustavat liikenneyhteydet ennen Saaristoratikan jatketta kohti itää, 2015, L-os, Ksv.





Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Vartiosaassa, 2015, L-os, Ksv.

Osayleiskaavassa baana eli pyöräilyn pääreitti on osoitettu kokoojakadulle, Vartiosaaren puistotielle. Osayleiskaavaluonnoksessa esitettiin, että varaudutaan baanan toteuttamiseen omalle väylälleen erilliseksi autoliikenteestä ja, että ensi vaiheessa baanayhteys esitetään pyöräteinä Vartiosaaren kokoojakadulla. Osayleiskaavassa on kuitenkin luovuttu erillisestä baanavarauksesta ja kokoojakadun varteen suunnitellaan myös lopputilannetta (baana Vuosaa-resta keskusta) palveleva pyöräliikenteen infra. Erillinen baana ja kokoojakadun baana olisivat reiteinä likimain samanpituisia. Baanalle on korkeus-
asemien kannalta paremmat edellytykset kokoojakadulla raitiotien kaltevuusvaatimusten johdosta. Kokoojakadun baana palvelee myös huomattavasti paremmin Vartiosaaren keskeisintä maankäyttöä, mikä tukee osaltaan autoriippumattomuuden tavoitetta. Luonnosvaiheessa esitetty erillinen baanavarauksen kulki alueen keskeisen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan virkistysalueen läpi ja sen kautta oli lisäksi ohjattu tonteille suuntautuvaa autoliikennettä. Baanan ohjaaminen kokoojakadun kautta tarkoittaa kuitenkin, että suunnitteluratkaisuissa tulee edelleen korostaa turvallisia ja selkeitä risteämiskohtia niin jalankulkijoiden kuin autoliikenteenkin kanssa.

Tavara- ja sähköavusteisten polkupyörien käytön mahdollinen yleistymisen pyritään huomioimaan tarkemmassa suunnittelussa.

Vartiosaari on jalankulkijoille erityisen sopiva ja mieluinen paikka. Kävelyetäisyydet ovat lyhyitä, kaikista asunnoista raitiotiepysäkki, meri, virkistysmahdollisuudet ja tärkeimmät palvelut ovat alle 400 m etäisyydellä. Katuympäristöistä tehdään viihtyisiä. Yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille tehdään mahdollisimman houkutteleviksi. Esteettömyys huomioidaan katujen suunnittelussa, jotta yhteydet ovat kaikkien saavutettavissa.

Vartiosaarta kiertää rantareitti, jonka tavoite on palvella koko Itä-Helsingin asukkaiden virkistyskäyttöä. Reitin mitoitus ja luonne tehdään virkistyskäytön lähtökohdista.

6.8.4 Autoliikenne

Tavoitteena on autoriippumaton alue, jossa autoliikenne on mahdollista, mutta ei välttämätöntä ja suunnitteluratkaisuilla kannustetaan kestävien kulkutapojen käyttöön. Autoliikenne on välttämätön osa jokaista asuinalueita, joten myös autoliikenteelle varataan riittävät olosuhteet. Autoliikenteen yhteydet palvelevat asukkaiden ja vieraiden lisäksi mm. välttämätöntä huolto- ja pelastusliikennettä.

Vartiosaaren katuverkko perustuu alueen keskellä kulkevaan kokoojakatuun Vartiosaaren puistotiehen sekä sitä täydentäviin tonttikatuihin. Läpiajoliikenne Vartiosaaresta Ramsinniemen ei ole sallittua. Kokoojakadun liikennemäärät ovat suurimmillaan alueen lounaisosassa (arviolta 6000–8000 ajon/vrk) ja pienimmillään alueen koillisosassa. Kokoojakadun ja tonttikatujen liittymistä suunnitellaan turvallisia niin, että autoliikenteen konflikteja raitiovaunujen, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kanssa olisi mahdollisimman vähän. Nopeusrajoitus on todennäköisesti kokoojakadulla 40 km/h ja tonttikaduilla 30 km/h.

Ramsinsalmen sillalla autoliikenne on kielletty lukuun ottamatta huolto- ja pelastusajoa sekä joukkoliikennettä. Saaren läpiajon estäminen rakenteellisilla ratkaisuilla on tärkeää jatkosuunnittelussa.

6.8.5 Pysäköinti

Vartiosaaren pysäköinnin suunnittelua ohjaa kaupunginhallituksen 17.2.2014 hyväksymä Helsingin pysäköintipolitiikka. Vartiosaaren pysäköinnin tulee mm. tukea kestävästä liikkumisesta sekä asumiskustannusten kohtuullistamista.

Autoriippumattoman asuinalueen tavoitteisiin liittyy erityisesti hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja hyvät jalankulku- ja pyöräilymahdollisuudet. Myös pysäköinnin ja siihen liittyvien palvelujen, kuten alueellisten yhteiskäyttöautojen, tulee tukea tavoitetta.

Pysäköintipaikkojen mitoituksen taustalla on kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymä autopaikkojen laskentamääräohje. Alle 600 metrin päässä raideliikenteen pysäkeistä asuinrakentamistoimialueilla mitoitusohje on 1 ap/120 k-m². Vartiosaassa 300 000 k-m² tarkoittaisi tällöin noin 2500 autopaikkaa. Keskittämällä pysäköintiä laitoiksi (vähintään 100 nimeämätöntä pysäköintipaikkaa) voidaan vähentää pysäköintipaikkamäärää 10 %. Edellyttämällä yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkoja voidaan ohjeen mukaan tarvittavaa paikkamäärää vähentää 3 %. Pysäköintinormit määritellään asemakaavassa, jolloin tarkistetaan voimassa olevien laskentaohjeiden tarkoituksenmukaisuus Vartiosaaren tavoitteiden kannalta.

Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti selvitystä, onko mahdollista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan

suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdollisimman lähelle siltaa. 2500 autopaikan sijoittaminen pienelle alueelle tarkoittaisi mittavien pysäköintiluolien tai -laitosten rakentamista. Saaren Laajasalon puoleisessa päässä ei ole merkittäviä kallioresursseja, joita voisi hyödyntää kallioluolan rakentamisessa. Yksi mittava pysäköintiluola saaren etuosassa edellyttäisi rakentamista 4–5 kerrokseen ja osin merenpinnan alapuolelle sekä mahdollisesti kolme ulosajoyhteyttä. Pysäköintiluolan rakentamiskustannukset kasvaisivat ratkaisussa tarpeettoman suuriksi. Kävelymatkat saaren muista osista muodostuisivat myös kohtuuttoman pitkiä. Lisäksi suuret pysäköintilaitokset sijoittaisivat toteutusajan kohtaansa usean asuntorakentamishankkeen, jolloin hankkeiden käynnistyminen vaikeutuu.

Osayleiskaavassa määrätään, että kerrostalovaltaisilla alueilla pysäköinti on keskitettyä; maanalaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksissa tai pihakansien alla. Muilla alueilla pysäköinti on maantasossa. Pysäköinnin keskittäminen sopivassa mittakaavassa on järkevää. Pysäköintilaitoksissa autopaikkojen nimikoimattomuus mahdollistaa niiden tehokkaan käytön, jolloin tyhjiä autopaikkoja on mahdollisimman vähän.

Pysäköinnin rakennuskustannuksiin vaikuttaa erityisesti se, missä pysäköintipaikat sijaitsevat. Lähtökohteisesti kalleinta on pysäköinti kallioluolassa ja edullisinta pysäköinti maantasossa tai maanpäällisessä pysäköintilaitoksessa. Suuremmissa pysäköintilaitoskokonaisuuksissa päästään pääsääntöisesti autopaikkaa kohden alhaisempiin kustannuksiin. Pysäköintiratkaisujen tulisi osaltaan tukea myös rakentamiskustannusten kohtuullistamista huomioiden kuitenkin asuinalueen viihtyvyyteen liittyvät arvot.

Vartiosaaren uuden asuinalueen kolme ”kylää” mahdollistavat erilaisia ja erihintaisia pysäköintiratkaisuja. Huvilarannassa ja Kesälaaksossa pysäköintipaikat on suunniteltu pääosin keskitetysti laitoiksi, pihakansien alle tai rinteeseen porrastuvina pysäköintikansina. Kylien reuna-alueilla, joissa rakentaminen madaltuu, on myös tonttikohtaista maantasopysäköintiä. Vartiokallion kohdalla olevat hyvät kallioresurssit mahdollistavat kylän alle keskitetyn 2-kerroksisen kalliopysäköintiluolan. Pysäköinnin tarkempaa suunnittelua jatketaan asemakaavavaiheessa.

Keskitettyjen pysäköintiratkaisujen osalta olisi hyvä tutkia vaihteittain rakentamisen mahdollisuuksia. Esimerkiksi pysäköintilaitosten laajentamismahdollisuudet tarvittaessa tulisi selvittää. Vaihteittain toteutumisen suurimpana haasteena on kuitenkin uusien paikkojen rakentaminen, jos niiden toteutusvastuu on tulevilla taloyhtiöillä.

Vartiosaari rakentuu todennäköisesti 2020-luvulla, joten liikkumistottumusten muutosta tulee seurata ja kyetä ennakoimaan suunnitteluun. Pysäköintiin liittyvät voimakkaasti liikkumisen ohjaus, yhteiskäyttöautojen tulevaisuus sekä muut liikkumisen ja pysäköinnin innovaatiot. Näiden asioiden huomioiminen suunnittelussa on tärkeää. Mm. raken-



Reposalmensilta, 2012, Fundatec Oy, Ksv.

nettujen robottiparkkien kokemuksia voidaan hyödyntää jatkossa. Myös autopaikanormin pienentämistä osa-aluekohtaisesti ja autottomia kortteileita tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoihin kiinnitetään myös erityistä huomiota, mukaan lukien tavara- ja sähköavusteiset polkupyörät.

6.8.6 Vesiliikenne ja sillat

Vartiosaaren on suunniteltu siltoja Laajasalosta Reposalmen yli ja Vuosaaresta Ramsinsalmen yli, Vartiosaaren sillat, Alustava viitesuunnitelma (Fundatec Oy, 2012). Reposalmen sillalla kulkevat jalankulkijat, pyöräilijät, joukkoliikenne ja autot. Reposalmen sillan alikulkukorkeus on noin 5 m, jolloin moottoriveneet ja vesibussit mahtuvat sen ali. Purjeveneet ja muut korkeammat veneet kulkevat jatkossa Ramsinsalmen kautta.

Ramsinsalmen silta on tarkoitettu jalankulkijoille, pyöräilijöille sekä joukkoliikenteelle. Sillalla varaudutaan uuden yleiskaavan mukaiseen raitiotieyhteen, Saaristoratikkaan. Ramsinsalmen molemmat rannat ovat maastoltaan sellaisia, että silta tulee luonnostaan sijaitsemaan hyvin korkealla. Sillan alikulkukorkeudeksi tulee yli 20 m, jolloin suurin osa purjeveneistä pääsee sillan ali.

Siltayhteyksien lisäksi on tarkasteltu, olisiko vesiliikenteeseen perustuva liikennejärjestelmä tarkoituksenmukainen (Strafica, 2013). Tarkastelussa todetaan, että jos Vartiosaari muutetaan asuinkäyttöön, on silta käytännössä ainoa järkevä tapa hoitaa liikenneyhteydet. Lossityyppisen järjestelmän ongelmia olisivat mm. kustannukset, liikennöinnin kapasiteetti ja henkilöautojen pysäköinnin järjestäminen.

Vartiosaaren säännöllisen vesireittiliikenteen kehittäminen liittyy tiivistä koko Helsingin ja pääkaupunkiseudun saariston virkistysmahdollisuuksien parantamiseen. Raitiotieyhteyden varrella oleva Vartiosaari on luonteva lähtö- ja pysähdyspaikka saaristoon suuntautuvalle reittiliikenteelle.

Ramsinsalmensilta, 2012, Fundatec Oy, Ksv.





Vartiosaaren puistotie -näkömä, N Rinne, 2014, Vartiosaari-projekti, Ksv.

6.9 Palvelut ja toimitilat

Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren asukasluku kasvaa oleellisesti uudis- ja täydennysrakentamisen myötä. Alueen suunnitelmat mahdollistavat rakentamista lähes 30 000 uudelle asukkaalle. Lisäys on merkittävä ja tukee palvelu- ja elinkeinotoiminnan kehittymistä koko saarinaapurustossa. Vartiosaari näyttyy houkuttelevana erityisesti virkistysnäkökulmasta, kun mahdolliset uudet liikumisyhteydet Laajasalosta Vartiosaaren ja edelleen Vuosaaren parantavat alueen saavutettavuutta ja sitovat sen osaksi saaristokaupunginosien nauhaa.

Vartiosaaren palveluita on tarkasteltu yhdessä Laajasalon kanssa, jossa lähin liike- ja palvelukeskusta on Yliskylässä. Erikoispalvelut löytyvät Herttoniemestä, Itäkeskuksesta ja kantakaupungista. Kun tulevaisuuden mahdollinen yhteys Ramsinniemen kautta Vuosaaren toteutuu, on myös Vuosaaren monipuolinen keskusta liikkeineen, kulttuuripalveluineen, urheilu- ja virkistyspalveluineen sujuvasti saavutettavissa. Tulevaisuudessa Laajasalon palvelut muuttuvat, kun uusi liikekeskus korvaa nykyisen ja Laajasalon terveysasema siirtyy Kalasataman terveysasemalle. Suunnitelmien mukaan Laajasalon kirjasto ja nuorisotilat rakennetaan uuden liikekeskuksen yhteyteen ja vanha kirjastorakennus puretaan.

Vartiosaari tukeutuu osin Laajasalon palveluihin, mutta peruspalvelut löytyvät omalta saarelta. Lisäksi Vartiosaaren varataan tilaa yksityiselle liike- ja palvelutoiminnalle. Vartiosaaren toimitilat sijoittuvat kolmeen "kylään", saaren keskellä kulkevan kokoojakadun varren kivijalkatoimitiloihin sekä rantavyöhykkeen huvila-alueille.

Tilavaraukset

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnokseen on tehty tilavaraukset peruspalveluille sekä yksityisten toimi-

joiden toimitilarakentamiselle. Toimitiloja alueelle on arvioitu toteutuvan yhteensä noin 30 000 k-m². Osayleiskaava mahdollistaa myös tätä suuremman määrän.

Koulu- ja päiväkotipalveluille on varattu tilaa yhteensä noin 15 000 k-m² julkisten ja yksityisten toimijoiden käyttöön. Muulle yksityiselle liike- ja palvelutoiminnalle on arvioitu rakennettavaksi noin 15 000 k-m² alueen kivijalkatiloihin, erityisesti toiminnallisesti aktiivisiin paikkoihin, kuten sataman alueelle ja joukkoliikennepysäkkien läheisyyteen. Edellisten lisäksi alueen ranta- ja huvilavyöhykkeelle on mahdollistettu tilaa elinkeino- ja palvelutoiminnalle nykyisten huviloiden sekä alueen täydennysrakentamisen yhteyteen. Jokaisella alueella on mahdollista edistää myös kotona tai yhteisössä tehtävää paikallista työtä. Palvelutarjontaa lisäävät myös virkistysmahdollisuudet Vartiosaaren rannoilla.

Julkiset palvelut

Vartiosaaren on varattu tilaa koululle, kahdelle julkiselle päiväkodille sekä yksityisen palvelutarjoajan päivähoitotoiminnalle. Koululle ja yhdelle päiväkodille on varattu tilat alueen keskimmäisestä kylästä, Kesälaaksosta. Toisen päiväkodin ja yksityisten toimijoiden tilavaraukset ovat alueen kivijalkatiloissa, muualla asuinkortteleissa tai huvila-alueella.

Vartiosaaren peruskoulu on mitoitettu 580–800 oppilaalle sekä saaren 1–2 päiväkotia 300–400 lapselle. Koulun kooksi on arvioitu 8 000–10 000 k-m² ja yhden päiväkotiyksikön kooksi noin 1 500 k-m². Kivijalkapäiväkotien ulkoilutoiminnoille on varattava tilaa tontilta, läheisestä puistosta tai päiväkotien pihoilta. Vartiosaaren on varattu myös tilaa leikki-puistolle. Koulun tarvitsemat isommat liikuntapaikat ja kentät sijaitsevat Laajasalon liikuntapuistossa.

Koulu- ja päiväkotitilojen yhteydessä on mahdollista järjestää muiden hallintokuntien palvelutoimintaa, esimerkiksi nuorisotoimen, työväenopiston tai kaupungin museon pedagogista toimintaa. Vartiosaaren asuinrakentamisen yhteyteen on mahdollista rakentaa sosiaali- ja terveyspalveluiden erityisasumiskohteita, esimerkiksi vanhuksille, mielenterveys- ja päihdepalveluasiakkaille ja vammaisille.

Elinkeinot ja kauppa Vartiosaassa

Vartiosaari on asumisen ja virkistykseen saari, jonka työpaikkarakentaminen on pienimittakaavaista ja työ pääosin pienten yksityisten toimijoiden työtä. Alueen asukasluvu mahdollistaa lähinnä paikallista liiketoimintaa, mutta merellisyys voi houkutella alueelle myös paikkaan sopivia erikoisliikkeitä ja palveluita, erityisesti vapaa-aikaan, virkistykseen, lähimatkailuun ja kulttuuriin liittyviä työpaikkoja. Tilaa elinkeinotoiminnalle on varattu rakennusten kivijalkoihin saaren kylissä, mutta myös alueen rantavyöhykkeelle.

Saaren kolmen ”kylän” työpaikkaprofiilit erottuvat toisistaan. Huvilarannan alueella työpaikat painottuvat merelliseen virkistykseen ja alueen kaupallisiin palveluihin, Kesälaakso on julkisten palvelujen ohella yksityisten kivijalkaliiketoimintojen aluetta ja itäisin kylä, Vartiokallio, on kivijalkojen yksityisten liikkeiden ja palveluiden alue. Vartiosaaren asukaspohja mahdollistaa 1–2 päivittäistavarakauppaa ja erikoisliikkeitä. Kaupalle arvioitu tila Vartiosaassa on noin 5 000 k-m². Kysyntää riittää esimerkiksi pienelle liiketoiminnalle ja palveluille; erikoisliikkeille, kahviloille, ravintoloille ja alueella tehtävälle toimistotyölle.

Huvilarannan ja Vartiokallion alueille on mahdollista toteuttaa paikallisia ominaispiirteitä hyödyntäviä vetovoimaisia vierailukohteita. Tällaisia kohteita

ta voivat olla esimerkiksi pieni saaristouimala, sauna- ja kylpylärakennus tai majoitusliikkeitä. Arvioitu tilantarve vetovoimaisten kohteiden toiminnalle Vartiosaassa on noin 2 000–7 000 k-m².

Huvila- ja ranta-alueen palvelut ja työpaikat

Huvila- ja ranta-alueen toiminnot kohottavat Vartiosaaren profilia virkistys- ja lähimatkailualueena. Rantojen yhteydestä löytyvät merellisen elinkeinotoiminnan sekä virkistykseen liittyvien julkisten ja yksityisten palveluiden mahdolliset paikat.

Osayleiskaava mahdollistaa palvelutoiminnan rantavyöhykkeen huviloissa. Huvilavyöhykkeeltä löytyy mahdollisuuksia niin yksityisille kuin kolmannen sektorin toimijoille sekä julkisille palveluille. Saaren arvokkaimmat, kaupungin omistamat huvilat Sunnanvik, Kaislikko, Tirrebo, Janneberg ja Stugan on osoitettu palvelukäyttöön. Muissa huviloissa on mahdollistettu sekä asuminen että palvelutoiminta. Tällä hetkellä moni huviloista on vuokrattu kaupungin hallintokunnille tai yhteisöille, joiden toiminta voi niissä jatkua tulevaisuudessa.

Vartiosaaren ympäri kulkeva rantareitti, saaren puistot, huviloiden tulevat palvelut sekä saaren satamat ja ranta-alueet saunoineen, uimapaikkoineen, laitureineen sekä veneilijöiden ja melojien pysähdyspaikat ovat kaupungin ja yksityisten toimijoiden tarjoamia mahdollisia virkistyspalveluita. Alueen kahteen satamaan on varattu yhteensä noin 170 venepaikkaa asukkaiden sekä muiden kaupunkilaisten ja vierailijoiden käyttöön, mikä mahdollistaa merellisen liiketoiminnan veneilyn yhteydessä. Alueen vetovoimaiset kohteet löytyvät todennäköisesti myös rantavyöhykkeen tuntumasta.

Kotona ja yhteisöissä tehtävä työ on mahdollisuus, joka elävöittää ja lisää yhteisöllisyyttä Vartiosaaren kylissä, perspektiivikuva 2014, T Arjanko, Aalto-yliopisto, Ksv.



6.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon palvelut, jotka liitetään noin kilometrin päässä sijaitseviin Laajasalon teknisen huollon runkoverkostoihin. Kaava-alueen alustava vesihuoltoverkostojen yleissuunnitelma on laadittu osayleiskaavan ehdotusvaiheessa. Osana vesihuollon järjestämisen tarkasteluja on laadittu "Hulevesien hallintasuunnitelma" (Ramboll 2015). Hulevesien hallintasuunnittelulla on tarkoitus parantaa ympäristön vesitasapainon säilymistä, hulevesien hyödyntämistä ja vesistä saatavaa elämyksellisyttä. Vartiosaaren hulevesien hallinnassa hyödynnetään veden luontaisia kiertoprosesseja ja painotetaan avoimia hulevesijärjestelmiä.

Yhteistyössä Helen Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa on laadittu energiaselvitys "Alueellinen energiatarkestelu - esimerkkinä Vartiosaari", VTT, 2015. Selvitys käsittelee aluetason mahdollisuuksia ja energiavirtoja painottuen lämmitys-, jäähdytys- ja sähkönkäyttöön, uusiutuvan energia hyödyntämispotentiaaliin ja vaihtoehtoisten energiantuotantotapojen kasvihuonekaasupäästöihin. Uusiutuvina energialähteinä selvityksessä on aurinkolämpö ja -sähkö, maalämpö sekä SunZed-konseptissa tapahtuva energiavirtojen kierrätys.

Osayleiskaava-alueelle laaditaan asemakaavavaiheessa yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelma, jossa tutkitaan myös alueen liittämistä Laajasaloon ja sen mahdollisesti edellyttämää runkoverkostojen ja -laitosten tehostamista Laajasalossa. Suunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon myös edistyksellinen, alueellinen ja yhdistetty kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmä, joka hyödyntää rakennuskannassa tuotettua ja syntyvää uusiutuvaa energiaa osana alueellista järjestelmää.

6.11 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen

Hyvästä maaperästä johtuen lähes kaikki uusi rakentaminen voidaan perustaa suoraan pohjamaan tai kallion varaan. Saaren keskiosan pehmeiköllä vähäinen esirakentaminen voidaan toteuttaa toimijakohtaisesti. Läntisen venesatama-alueen ja sitä sivuavan torin ja asuinkortteleiden esirakentaminen toteutettaneen alueellisesti. Topografian jyrkkäpiirteisyys asettaa paikoin haasteita maankäytön jatkosuunnittelulle. Asemakaavavaiheessa saaren pohjatutkimuksia täydennetään ja laaditaan yleissuunnitelmat pohjarakentamisesta ja aluerakentamisen tuottamista louhinta- ja maamassoista.

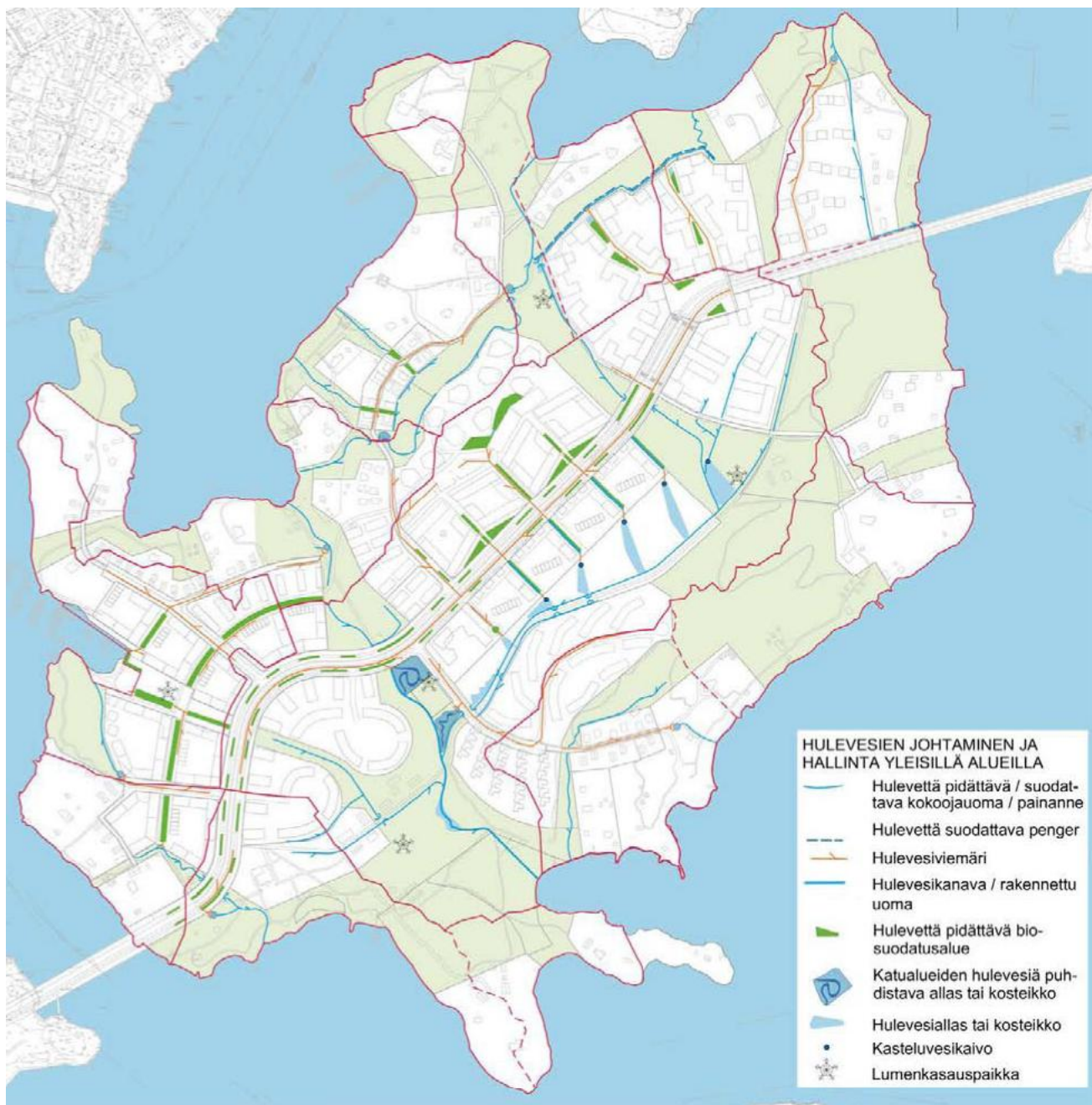
6.12 Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston asettamat melun ja ilmanlaadun ohjearvot sekä raideliikenteen aiheuttamat värinän ja runkoäänien suositusarvot voidaan ottaa huomioon ja saavuttaa asemakaavovaiheessa.

6.13 Nimistö

Vartiosaassa suoritettiin kesällä 2014 nimesitys eli nimien keruu. Nimiä kerättiin haastattelemalla saaren asukkaita ja muita käyttäjiä. Nimesityksen tuloksena saatiin 334 nimeä, jotka jakautuivat 202 eri kohteelle. Nimesityksen tulos on tallennettu myös Kotuksen (Kotimaisten kielten keskus) nimiarkistoon. Nimienkeruusta valmistui myös opinnäytetyö "Tutkimus Helsingin Vartiosaaren paikannimistä" (Annimaria Mäkiyry, Helsingin yliopisto 2015). Kerättyjä nimiä voidaan hyödyntää Vartiosaaren nimistösuunnittelussa.

Nimistötoimikunta on esittänyt 16.9.2015 Vartiosaaren seuraavia nimiä: Ramsinsalmensilta - Ramsöundsbron, Reposalmensilta - Rävöundsbron ja Vartiosaaren puistotie - Vårdöallén. Lisäksi Vartiosaaren asuinalueen kolmen "kylän" nimiksi esitettiin Huvilaranta - Villastranden, Kesälaakso - Sommardalen ja Vartiokallio - Vårdberget.



Kuva: Hulevesien johtaminen ja hallinta yleisillä alueilla. Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll, Kaupunkisuunnitteluviraston Asemakaavaosaston selvityksiä 2015:4, s. 16.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Rky 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).

A Asuntoalue.
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen soveltuvien toimintojen käyttöön, Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja sekä liiketiloja.

AK Kerrostalovaltainen asuntoalue.
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja sekä liiketiloja. Pysäköinti tulee ratkaista keskitetysti: maanalaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksissa tai pihakansien alla.

AP Pientalovaltainen asuntoalue.
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön.

AP/P/s Pientalovaltainen asuntoalue ja/tai palveluiden ja hallinnon alue. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

P/s Palvelujen ja hallinnon alue.
Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

PY Julkisten palveluiden ja hallinnon alue.

V Virkistysalue.

V/s Virkistysalue, jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää.

VP Puisto.

VP/s Puisto, jonka luonto-, maisema-, puutarha ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa puiston toimintoihin liittyviä rakennuksia/rakenteita siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

RA/s Loma-asuntoalue, jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää.

RP Palstaviljelyalue.

SL Luonnonsuojelualue.

W Vesialue.

W/LV Venesatama-alue.

w-1 Vesialue, jolle saa rakentaa sillan joukko- ja ajoneuvo- sekä kevyelle liikenteelle.

w-2 Vesialue, jolle saa rakentaa sillan joukko-, huolto- ja kevyelle liikenteelle.

8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Osa-alueen raja.

48 Kaupunginosan numero.

VAR Kaupunginosan nimi.

sr Suojeltava rakennus.

srs Suojeltava rakennus, jonka saa siirtää.

t Alueen osa, jolle saa rakentaa talousrakennuksia.

h Huolto- tai rakennuspaikkaliikenteelle varattu alueen osa.

pa Alueen osa, jolle saa rakentaa virkistystoimintoihin liittyviä palveluja. Alueen rakentaminen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön

w Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
Alue varataan hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle.

Katualue

Katuaukio, tori

Pyöräilyn pääreitti

Ohjeellinen ulkoilureitti

Kevyen liikenteen yhteystarve

Ratoliikenteen yhteystarve

Tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja maastonmuodot huomioida.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositettava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää.

Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella.

Korttel- ja yleisillä alueilla syntyvien hulevesien virtauksia tulee hidastaa ja niiden hyödyntämistä edistää.

Kalkessa rannan lähelsyydessä ja alavilla palkolla tapahtuvassa rakentamisessa ja toimintojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltuja lepäkoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvehtimispaikkoja, joita ei saa heikentää eikä hävittää. Puustoa on hoidettava lajen elinolot huomioon ottaen.

Rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja palautustarpeet sekä säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

Kerrostalovaltalta asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin ratkaisuunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös.



HELSINKI
HELSINGFORS

VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA

48. kaupunginosa Vartiosaari

DELGENERALPLAN FÖR VÄRDÖ

48 stadsdelen Vårdö

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK
STYLV
NÄHTÄVÄNÄ
TILLFÄSENDE
MUUTETTU
ANDRAD

HYVÄKSYTTY
GODKÄND
TULLUT VOIMAAN
TRÄTT I KRAFT

PIIRUSTUS
RITNING
PÄIVÄYS
DATUM
LAATINUT
UPPGJORD AV
PIIRITÄNYT
RITAD AV

12373
24.11.2015

Riiva Luoto, Marja Isotupa
Marl Paju, Kimmo Kivisalo

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ
DETALJPLANECHÉ

OLAVI VELTHEIM

7 OSAYLEISKAVALUONNOS

Vartiosaaren ominaispiirteet: kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö, luontoarvot ja vaihteleva topografia ovat ohjanneet osayleiskaavan laadintaa. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat normaalia yleiskaava tarkemmat ja pienipiirteisemmät erityisesti saaren huvila- ja ranta-alueella.

Suunnittelualue on periaatteiltaan jaettu kahteen osaan. Rantavyöhykkeellä rakentaminen tulee soveltaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Keskiosan tiivis ja kerrostalovaltainen alue rakennetaan omaleimaiseksi saaristokaupunginosaksi.

7.1 Asuntoalueet (A, AK, AP, AP/P/s, RA/s)

Uudisrakentamisella on kolme asuntoaluemerkintää: asuntoalue (A), kerrostalovaltainen asunto-alue (AK), pientalovaltainen alue (AP). Asuinkortteleiden merkintöihin sisältyvät myös palvelut, työ- ja toimitilat, liiketilat, pienet sisäiset kadut ja korttelipuistot. Kerrostalovaltaisella (AK) alueella pysäköinti on keskitettyä.

Pääosa huvila-alueesta on osoitettu pientaloasumiseen ja/tai palvelujen ja hallinnon alueeksi (AP/P/s) siten, että rakentaminen soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Rantavyöhykkeelle on osoitettu muutamia pientalovaltaisia alueita (AP) arvokkaan huvilavyöhykkeen taakse täydennysrakentamisalueiksi. Myös muutama nykyinen loma-asuntokohde, jolla ei ole suojeluarvoa, on merkitty pientaloalueeksi.

Yksi erillisessä saarella sijaitseva alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA/s), jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää.

7.2 Palvelujen ja hallinnon alueet (P/s)

Arvokkaimmat kaupungin omistamat huvilat, Sunnanvik, Kaislikko, Stugan, Janneberg ja Tirrebo jotka sijaitsevat puistoalueiden yhteydessä, on osoitettu palvelukäyttöön. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

7.3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. (PY)

Suunnittelualueelle on varattu kaksi korttelia koulua ja päiväkotia varten. Mikäli tilatarpeita on enemmän, kerrostalojen kivijalat ja myös huvilat mahdollistavat palvelutoiminnat.

7.4 Virkistysalueet (V, VP, V/s, VP/s, RP)

Virkistysalueeksi (V) on merkitty alueet, joilla ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia tai luonto-arvoja. Virkistysalueet, joiden luonto-, maisema-, ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää (V/s), sisältävät kyseisiä arvoja ja ne tulee tutkia ja rajata tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Puistoiksi (VP) on merkitty rakennettavat puistoalueet, jotka sisältävät myös erilaisia virkistykseen liittyviä toimintoja. VP/s -merkityissä puistoissa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi myös puutarha-arvot. Alueelle saa sijoittaa puiston toimintoihin liittyviä rakennuksia/rakenteita siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Saaren keskeinen laakso on merkitty palstaviljelyalueeksi (RP).

Ulkoilureiteiksi on merkitty rantoja kiertävä reitti ja tärkeimmät saaren poikki johtavat viherreitit. Merkityt ulkoilureitit ovat ohjeellisia, tarkempi sijainti määritellään asemakaavavaiheessa.

7.5 Suojelualue (SL)

Suunnittelualueella on yksi pieni luonnonsuojelualue, rantaruttojuuren kasvupaikka.

7.6 Venesatama-alueet (W/LV)

Alueelle on varattu kaksi venesatamaa. Reposalmen pohjoispuolella olevaan lahteen osoitetun pienvenesataman venepaikat palvelevat pääasiassa Vartiosaaren asukkaita. Satamassa on myös vuorovenelaituri. Toinen pienempi satamavaraus on Kaislikon länsirannalla ja se on varattu lähinnä Vartiosaaren asukkaiden purjevereille.

7.7 Vesialueet (W, w-1, w-2, w)

Vesialueeksi on merkitty Vartiosaarta ympäröivät vesialueet.

Merkintä w-1 osoittaa sillan likimääräisen paikan Reposalmissa. Silta on suunniteltu joukko- ja ajoneuvo- sekä kevyelle liikenteelle. Merkintä w-2 osoittaa Ramsinsalmen sillan likimääräisen paikan. Silta on suunniteltu joukko-, huolto- ja kevyelle liikenteelle.

Kaavakarttaan on merkitty myös ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita, jotka on tarkoitettu kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle.

7.8 Katu- ja liikennealueet

Katualueeksi on osoitettu kokoojakatu ja tärkeimmät tonttikadut. Kokoojakadulle on osoitettu raitioliikenteen yhteystarve sekä pyöräilyn pääreitti eli baana. Molemmat ovat yleiskaavallisia pitkän matkan yhteystarpeita keskustasta Vuosaareen. Tonttikadut sisältyvät yleensä korttelialueiden merkin-tään. Huvila- ja ranta-alueille on merkitty muutamia tärkeimpiä katuyhteyksiä. Kaikkien katujen tarkempi linjaus suunnitellaan asemakaavavaiheessa. Kevyen liikenteen yhteystarpeet on osoitettu kahteen erilliseen saareen, Kiekkoon ja Tervaluotoon.

7.9 Suojelukohteet ja säilytettävät rakennukset (sr, srs)

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Rky 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).

Suurin osa saaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaista huviloista ja osa talousrakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä. Tarkemmat suojelumerkinnät tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yksi suojeltu talousrakennus (srs) on siirrettävä pääkadun alta pois. Uusi sijainti määritellään asemakaavassa.

Yleismääräyksenä rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja palautustarpeet sekä säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

7.10 Yleisiä määräyksiä

Suunnittelualan maasto on paikoin jyrkkipiirteistä ja maaperä kallioista. Tästä johtuen tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja maastonmuodot huomioida.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Tällä määräyksellä halutaan edistää energiatehokkuutta ja ympäristöä vähän kuormittavien rakennustapojen käyttöä.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää. Tällä määräyksellä halutaan edistää mm. aurinkoenergian käyttöä.

Myöhemmin ilmenevien maankäyttötoimintojen ja palvelujen sekä rakentamistoimien toteuttamisen mahdollistamiseksi kaavassa on seuraava määräys: Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarviointien perusteella.

Vartiosaari on kallioista aluetta, joten hulevesien imeyttäminen Helsingin hulevesistrategian ja lainsäädännön tavoitteiden mukaisesti ei ole pääsääntöisesti mahdollista. Kortteli- ja yleisiltä alueilla syntyvien hulevesien virtausta tulee hidastaa ja niiden hyödyntämistä tulee edistää.

Lähelle rantaviivaa ja alaville paikoille rakennettaessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista. Vartiosaareissa on muutamia hyvin alavia kohtia, joilla nyt sijaitsee rakennuksia. Uusia rakennuspaikkoja ei näihin voi osoittaa.

Vartiosaari on luokiteltu 1. luokan lepakkoalueeksi. Tämän luontoarvon säilymiseksi määrätään, että alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvehtimispaikkoja, joita ei saa heikentää eikä hävittää. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen.

Rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja palautustarpeet sekä säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Vartiosaaren suunnittelussa halutaan edistää tehokkaan ja toimivan julkisen liikenteen käyttöä. Asukkaille halutaan tarjota raitiovaunuyhteys jo uudisrakentamisen alkuvaiheessa.

8 TOTEUTTAMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kun Vartiosaari yhdistetään mantereeseen silloilla, syntyy paikallinen joukko- ja kevyen liikenteen yhteys Helsingin keskustaan ja tulevaisuudessa myös Vuosaareen. Suora raitiotieyhteys Laajasalon ja Kruunuvuoren kautta keskustaan tuo Vartiosaaren n. 8 km päähän ja ajallisesti noin 30 minuutin päähän Helsingin keskustasta. Yhteyden myötä Vartiosaaren kaupunkirakenteellinen asema Itä-Helsingissä muuttuu keskeisemmäksi. Vartiosaaren rakentaminen tukee Itä-Helsingin kehityssuuntaa ja muodostuu osaksi merellisten kaupunginosien "nauhaa" (Kalasatama- Kruunuvuori - Laajasalo - Vartiosaari - Vuosaari).

Vartiosaari liittyy tiiviisti Laajasalon kaupunkirakenteeseen, ja itäisen Helsingin kaupunkirakenne jatkuu Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy paikallisesti, ja on tämän myötä ekologisesti ja taloudellisesti kestävämpää.

Siltayhteyksien myötä Vartiosaari muuttuu eristyneestä saaresta uudeksi asuin- ja virkistysalueeksi, joka on kaikkien tavoitettavissa. Siltayhteydet Vartiosaareen merellisessä ympäristössä suunnitellaan siten, että myös jalankulkijat ja pyöräilijät voivat niitä käyttää. Kevyen liikenteen yhteys jatkuu Kruunusilta pitkin Vartiosaaren läpi Ramsinien kautta aina Vuosaareen ja siitä eteenpäin.

Rakentaminen vähentää virkistysaluetta Vartiosaaressa, mutta jäljellä olevat virkistysalueet etenkin rannoilla saadaan laajemman yleisön käyttöön. Saaresta tulee selkeä osa Itä-Helsingin laajempaa viher- ja virkistysverkkoa. Kun rannat avautuvat kaik-

kien lähialueen asukkaiden käyttöön, kytkeytyvät lähialueen kaupunginosat uusista suunnista rantaan ja merellisiin virkistysalueisiin. Vartiosaaren rakentaminen lisää huomattavasti Vartiosaaren huviloiden ja rantojen käyttöä, ja luo taloudelliset edellytykset huviloiden ja puutarhojen kunnostamiselle ja kehittämiseksi. Tämä ja ranta-alueen harkittu ja kestävä täydennysrakentaminen kytkee ranta-alueen myös toiminnallisesti muuhun saareen. Siltayhteydet mahdollistavat rantojen helpon saavutettavuuden ja keventävät osaltaan kantakaupungin läheisyydessä sijaitsevien virkistysaarien käyttöpainetta.

Vartiosaari Marjaniemen rannasta päin katsottuna, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Näkymä Vartiosaaren itäisestä saaristosta, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

8.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakentaminen muuttaa huvilasaaren luonteen ja ympäristön täysin toisenlaiseksi. Merkittävin muutos on lähes luonnontilaisen saaren muuttuminen rakennetuksi noin 7000 asukkaan kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Suurin muutos tapahtuu saaren keskiosassa, joka muuttuu virkistymetsästä täysin rakennetuksi.

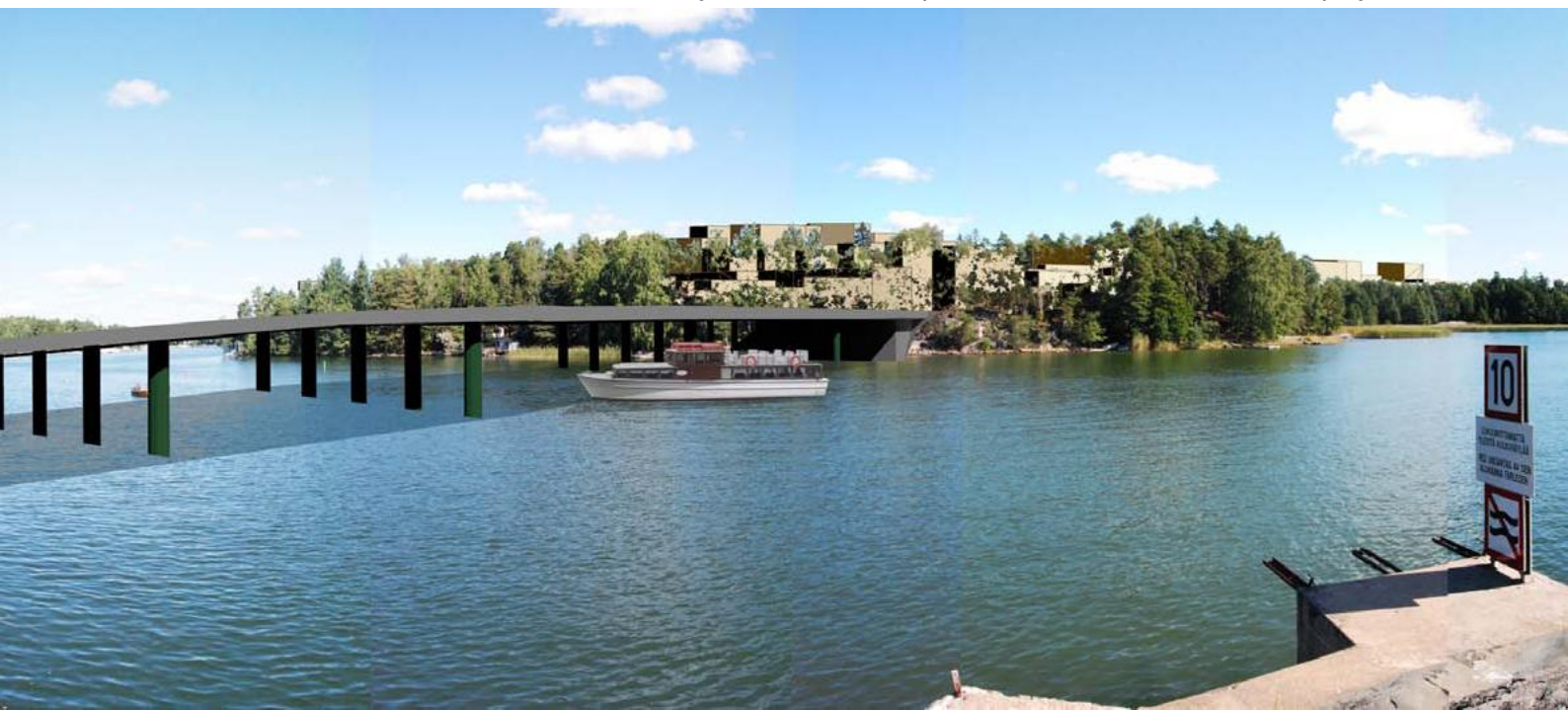
Korkea rakentaminen saaren keskiosassa näkyy Vartiokylänlahden ja itäisen saariston suurmaisemassa ja silhuetissa. Tammisalons ja Laajasalon puoleinen rantamaisema muuttuu rakennetummaksi, itäsaariston puoleinen rantamaisema säilyy vihreämpänä. Itse saarella luonnonympäristö, kulttuurimaisema ja kaupunkikuva muuttuvat kokonaan toisenlaiseksi.

Rannan huvilavyöhykettä täydennysrakennetaan ympäristön arvoja säilyttäen ja mittakaavaa, arkkitehtuuria ja materiaaleja kunnioittaen. Rantavyöhyke ja rannan maisemakuva säilyvät itäsaariston suuntaan pääosin nykyisen kaltaisena, mutta huviloiden ja puutarhojen kunnostaminen vähentää rannan metsittymistä ja umpeen kasvamista. Pohjoisen, lounaan ja luoteen suuntiin rantavyöhyke muuttuu rakennetummaksi.

Sillat muuttavat maisemaa. Reposalmen silta muuttaa Reposalmen ja Laajasalon puoleisen rannan luonnetta rakennetuksi ympäristöksi, jonka uusi elementti on ajoneuvo- joukko- ja kevytliikennettä välittävä silta. Ramsinniemen joukko- ja kevyen liikenteen silta uutena elementtinä muuttaa myös Ramsinsalmen ja Ramsinniemen kärjen luonnetta rakennetuksi.

Alueesta on laadittu pienoismalli, 3D-malli ja perspektiivikuvia. Naiden avulla voidaan arvioida lähimaisemassa ja suurmaisemassa tapahtuvia muutoksia.

Vartiosaari Laajasalon itärannalta päin katsottuna, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Museoviraston luokittelun mukaan koko Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta (RKY 2009). Sen mukaan Vartiosaaren huvila-alue koostuu ranto- ja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkotijä huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Tämä luokittelu korostaa, että koko saari on valtakunnallisesti arvokas. Vartiosaaren lisäksi samaan RKY-alueeseen kuuluvat Helsingissä Degerön kartano, Itä-Jollas, Matosaari, Stansvik - Hevossalmi, Tullisaari sekä Villinki. Espoon puolella RKY-alueeseen kuuluvat Soukanniemi, Tallholma, Pentala ja Suvisaaristo.

Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus koostuu useista eri saarista ja on kokonaisuutena vielä erittäin hyvin säilynyt. Tulevalla itäisen saariston asemakaavalla turvataan Villingin ja muiden keskeisten saarten kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Vaikka Vartiosaaren luonne muuttuu rakennetuksi, muu Helsingin itäinen saaristo säilyy pääosin huvilaympäristönä.

Osayleiskaavan mukainen Vartiosaari tulee olemaan rakennettu ja urbaani kerrostalovaltainen alue, jossa rakentaminen keskittyy erityisesti saaren keskiosiin ja jossa korkeimmat rakennukset nousevat selvästi Vartiosaaren metsäisen silhuetin yläpuolelle. Lukuun ottamatta Vuosaaren Cirrusta ja Laajasalon puolella olevia terassitaloja maiseman yläpuolelle nouseva korkea rakentaminen on poikkeuksellista Helsingin itäisen saariston maisemakuvassa ja historiallisten höyrylaivareittien ja siihen liittyvän kesähuvila-asutuksen alueilla. Käytännössä koko saaren sisäosa muuttuu hyvin tiiviiksi, kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Maiseman voimakkaaseen urbanisoitumiseen erityisesti Laajasalon ja Reposalmen puolella vaikuttaa olennaisesti uusi katu- ja siltayhteys sekä rantaan saakka ulottuva rakentaminen sataman kohdalla. Myöskään huvila-alue ei säily merkitykseltään enää samana. Saari muuttuu loma-asutuksen saaresta moderniksi asuinalueeksi, jossa vanhat huvilat muodostavat mereltä päin katsottuna uuden kerrostalovaltaisen alueen vihreän jalustan. Vanhoilla säilytettävillä huviloilla ja pääosin vihreänä säilyvällä rantavyöhykkeellä on kuitenkin tärkeä merkitys uuden saaristokaupunginosan toiminnallisena monipuolistajana sekä saaren identiteettiteijänä.

Saaren itärannalla on mahdollisuus säilyttää Vartiosaaren olennaisesti kuulunut metsäinen huvilapuutarhakulttuurin vyöhyke saaren länsiosaa leveämpänä ja laajempaan yhtenäisenä vyöhykkeenä ja tätä kautta liittyy itäinen rantavyöhyke Helsingin itäisen saariston perinteisen maisemakuvan osaksi. Tällä Vartiosaaren rakennetun kulttuuriympäristön osalla onkin paremmat edellytykset säi-



Villa Kaislikko, A-K Aalto, Ksv.

lyä Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen perinteisen maisemakuvan mukaisena ja tätä maisemakuvaa on myös historiallisten puutarhojen restauroinnin, näkymien avaamisen ja muiden toimenpiteiden avulla mahdollista kohentaa. Tämä Vartiosaaren itärannalla säilyvä metsä- ja puutarhakulttuurin vyöhyke edesauttaa ja turvaa siten osaltaan RKY 2009:n tavoitteiden mukaisen valtakunnallisesti merkittävän höyrylaivareitteihin liittyneen kesähuvila-asutuksen ja siihen liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön ja sen maisemakuvan säilymisen edellytykset laajemmassa maisemassa.

Osayleiskaavan tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ja kehittyminen Vartiosaaren kesähuvila-asutuksen kannalta tärkeillä ranta-alueilla; sen sijaan osayleiskaava merkitsee suuria muutoksia vehreän huvilasaaren metsäiseen maisemakuvaan sekä ympäristöön saaren keskiosassa, joka osayleiskaavassa on osoitettu uudisrakentamiseen. Saaren keskiosan rakentamisen kautta osayleiskaavan toteutuminen muuttaa huvilasaaren kokonaisuuteen, luonteen ja ympäristön huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupunginosaksi. Se ei ole enää loma- ja virkistysalue, vaan nykyaikainen asuinalue puistoineen ja lähipalveluineen. Muistumana historiallisesta maataloustoiminnasta laaksossa säilyy kuitenkin pienimuotoista viljelypalstatointia.

Kaavassa ei osoiteta merkittävää rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rantavyöhykkeille, vaan niille esitetään hyvin varovaista täydennysrakentamista. Nykyinen huvilarakentaminen ranta-alueilla on 10 000 k-m², johon kaava esittää täydennysrakentamismahdollisuutta 5000 k-m². Täydennysrakentaminen sijoitetaan huvilarakentamisen taakse, jotta rantavyöhyke jää rakentamattomaksi. Ranta-alueen täydennysrakentamisen mittasuhteet, materiaalit ja arkkitehtuuri noudattavat vanhaa huvilakantaa ja sen ominaispiirteitä. Puutarhataiteellisten ja kulttuurihistoriallisesti kaikkein arvokkaimpien kohteiden yhteyteen ei esitetä lainkaan lisärakentamista (Kaislikko, Tirrebo ja Janneberg). Rantavyöhyke säilyy koko Vartiosaassa luonteeltaan vehreänä.



Stuganin huvilarannan täydennysrakentamista, alueleikkaus, 2015, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

Vartiosaaren voimakas maisemarakenne turvaa saaren kulttuurihistoriallisia arvoja ja miljöötä. Kalliose-
länteiden rajaaman rantavyöhykkeen vehreä kult-
tuurimiljöö säilyy, samoin rantojen hienot luonto-
kohteet kuten tervaleppäluhta, laajat ruovikkoalue-
et, osa lehtometsistä ja rantaruttojuuren esiintymä.

Tärkeät kulttuuri- ja maisema- ja luontokohteet sääs-
tetään ja suojellaan, ja niitä kehitetään osana ranto-
jen asuin-, viher- ja virkistysalueita. Rannan huvila-
vyöhykkeen pienimittakaavainen, vanhaan huvila-
kantaan sopeutettu täydennysrakentaminen mah-
dollistaa ympäristön arvojen säilyttämisen. Ranta-
alueen täydennysrakentamisen mittasuhteet, ma-
teriaalit ja arkkitehtuuri noudattavat vanhaa hu-
vilakantaa ja sen ominaispiirteitä. Huvila- ja ranta-
alueen kortteli- ja virkistysalueilla säilytetään alu-
een maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorial-
liset arvot. Rantaviivan ja merelliset näkymät säily-
vät metsäisinä, paikoin on rantaviivan osalta tavoite-
teena myös avata näkymiä merelle, erityisesti his-
toriallisten arvohuviloiden yhteydessä. Suojeltavik-
si on merkitty yhteensä n. 50 kulttuurihistoriallises-
ti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa
rakennusta tai rakennelmaa sekä huvilapuutarhoja.

Osayleiskaavan liitteenä olevassa Vartiosaaren hu-
vila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelmassa on
tarkemmin tutkittu ja suunniteltu saaren kulttuu-
rihistoriallisten arvojen säilymisen keinoja ja mah-
dollisuuksia, ranta-alueen täydennysrakentamis-
ta ja suojavyöhykkeitä sekä kipupisteitä uuden ja
vanhan rakentamisen välissä. Kulttuurihistorialli-
sesti arvokkaiden alueiden erityyppiset vaihetu-
misvyöhykkeet tukevat ranta-alueen arvoja. Raken-
nettu portaittain madaltuva siirtymävyöhyke edes-
auttaa ranta-alueen tunnelman säilymistä pieni-
mittakaavaisena ja vehreänä huvilamiljöönä. Uu-
den rakentamisen ja vanhojen huviloiden pihapii-
rien väliin jäävät metsävyöhykkeet vaalivat maise-
mallisia ja luontoarvoja sekä erityisesti näkymiä Var-
tiosaaren suuntaan itäisestä saaristosta ja mereltä

Paikoin uudisrakentaminen ja myös kokoojakadun
linjaus tulee saarella erittäin lähelle säilytettävää kult-
tuuriympäristöä ja niiden välinen suojavyöhyke jää
ohueksi, esimerkiksi alueelle saavuttaessa Sunnan-
vikin alueella. Näitä potentiaalisia kipupisteitä tulee
asemakaavoitusvaiheessa vielä tarkemmin tutkia.

Käytön intensiteetin lisääntyminen luo taloudellisia
edellytyksiä merkittävimpien julkisessa ja yksityises-
sä omistuksessa olevien huviloiden ja niiden puu-
tarhojen kunnostamiselle, ja parantaa siten niiden
säilymisedellytyksiä ja palauttaa alkuperäistä mil-
jöötä. Osayleiskaavan mahdollistaa alueen ympäris-
tön, maiseman ja rakennuskannan arvojen säilymi-
sen ja alueen kehittämisen nykyistä aktiivisempaan
ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön.
Käytön lisääntyessä huvilapuutarhojen ja rantojen
kulutus lisääntyy. Samalla täydennysrakentamisen
vaatimien tontille ajoväylien ja uusien pysäköinti-
paikkojen sijoittamiseen ja niiden sopeuttamiseen
arkaan rantavyöhykkeeseen ja huvilapuutarhamil-
jööseen tulee jatkossa kiinnittää erityistä huomiota,
ja se on erityissuunnittelua ja -osaamista vaativaa.

Vartiosaaren rakentaminen asuin- ja virkistysalueek-
si edistää sekä saaren kulttuuriympäristöjen säily-
mistä asuttuna että niiden käyttöä palveluntarjoaji-
na. Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen esiin-
nostamat Helsingin huvilakulttuurin kannalta mer-
kittävät osa-alueet ja ranta-alue osana Itä-Helsingin
huvilakulttuuria säilyvät. Koska ne sijaitsevat raken-
netussa saaristokaupunginosassa osana uutta asuin-
ja virkistysaluetta, niiden käyttöintensiteetti kasvaa
ja sen myötä niiden kehittäminen, korjaus ja ylläpito
mahdollistuvat nykytilaan verrattuna aivan toisella
tavalla. Vartiosaaren kulttuurihistoriallisen huvi-
la- ja puutarhakokonaisuuksien säilyminen edel-
lyttää taloudellisen yhtälön toimivuutta. Osayleis-
kaavan toteutumisen myötä rakennettu kulttuuri-
ympäristö säilyy ja kehittyy tärkeillä ranta-alueilla.

Uudisrakentamista Nordanvikin huvilan ympäristössä, alueleikkaus, 2015, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.



8.4 Vaikutukset luontoon

8.4.1 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vartiosaaren rakentuessa luonnontilaiset ja monimuotoiset kasvuympäristöt supistuvat. Luontotietojärjestelmän luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä metsäkohteita sekä lintu-, kasvillisuus- ja kääpäkohteita supistuu tai häviää. Monimuotoiset luontoalueet vähenevät merkittävästi ja osa häviää.

Toisaalta luonnontilaisen kasvillisuuden tilalle tulee uutta puutarha- ja puistokasvillisuudella, jolloin syntyy myös uusia, erilaisia biotooppeja. Vartiosaaren rinnerakentaminen on otollinen viherkattojen käytölle. Viherkatot voivat toimia biodiversiteettikattoina esim. kallioniittylajistolle muodostuen osaltaan uutta kallioluontoa. Myös uudet, avoimet hulevesijärjestelmät erilaisine lammikko- ja puroaiheineen voivat edistää monimuotoisuutta.

Vanhon huvilapuutarhojen kunnostaminen voi elvyttää vanhaa puutarhalajistoa. Saaren käyttökapasiteetin lisääntyminen luo taloudellisia edellytyksiä huvilaympäristöjen hoidolle ja entistämiseksi, jota kulttuuriympäristön kulttuurivaikutteisen kasvillisuuden säilyttäminen edellyttää.

8.4.2 Vaikutukset ekologiseen ja metsäverkostoon

Uudenmaan maakuntakaavassa Vartiosaari ei ole merkittävä ekologinen yhteys: maakuntakaavan viherjärjestelmässä itäinen vihersormi on merkitty virkistysalueeksi (V), mutta Vartiosaari ei kuulu merkinnän piiriin. Vartiosaaren ei ole osoitettu ekologiset verkostot kattavaa viheryhteystarvemerkintää (v). Myöskään Seija Väreän selvityksessä "Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan maakunnan alueella", yhteyttä Mustavuorelta Vartiokylänlahdelle ja siitä Vartiosaaren ei ole merkitty merkittäväksi ekologiseksi yhteydeksi. Sen sijaan Helsingin metsäverkostaselvityksessä (Ympäristökeskus 2015) Vartiosaari on jaoteltu seudullisesti merkittäviin ekologisiin yhteyksiin.

Paikallisella tasolla vihersormet muodostavat Helsingin ekologisen verkoston rungon. Itäinen vihersormi ulottuu Laajasalosta Mustavuoreen, jatkuen aina Sipoonkorpeen saakka. Itäisessä vihersormessa Vartiosaari sijaitsee mannerrannikolla kahden laajemman alueen, Vuosaaren ja Laajasalon, välissä.

Vartiosaaren ekologinen yhteys toimii lähinnä vesijärjestelmän ja ranta-alueiden sekä rakennettuun ympäristöön sopeutuneiden maaeläinten kulkureittinä Laajasalosta Mustavuoreen. Vartiosaari on veden rajaama alue, millä on jonkinasteinen estevaikutus - ekologisen yhteyden toimivuus on ainakin osittain vuodenajasta ja jäätilanteesta riippuvainen.

Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015–2024 sekä metsäverkostaselvitys on laadittu rinnakkain keväällä 2015. Vartiosaarta ei ole otettu osaksi uutta luonnonsuojeluohjelmaa, eikä siellä ole metsäisiä luonnonsuojelualueita. Metsäverkosto koostuu metsäisistä suojelualueista ja niistä yhdistävistä metsäalueista, eli Vartiosaaren metsät kuuluvat viimeksi mainittuihin.

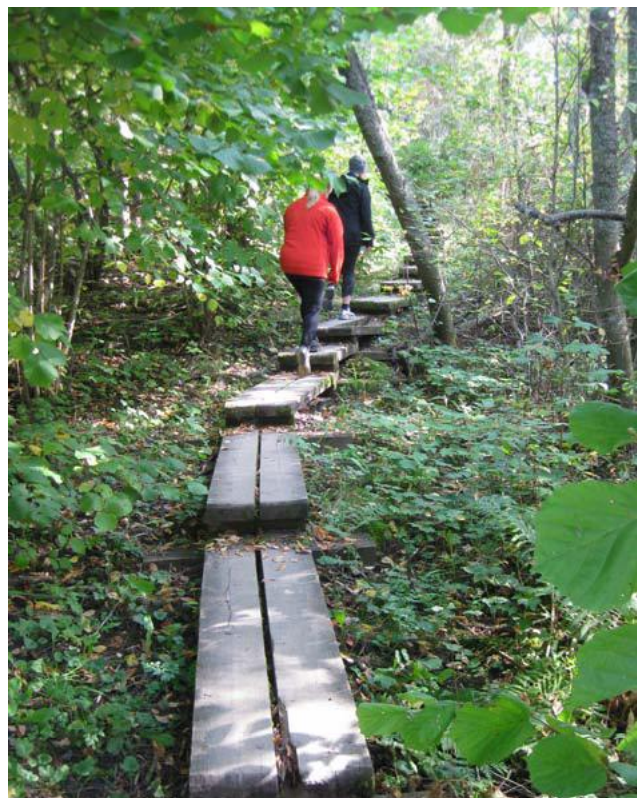
Metsäverkostaselvityksessä Vartiosaaren metsät (noin 64 ha) kuuluvat Helsingissä kokonsa puolesta laajimpiin metsäalueisiin ja kuuluvat vähintään kolme luontoarvoa sisältäviin alueisiin, joten Vartiosaaren metsät täyttävät metsäverkostaselvityksen kriteerit.

Kun Vartiosaari rakentuu, saaren metsistä säilyy n. 22 hehtaaria, joista erityisesti saaren itä- ja eteläosan metsät suurelta osin säilyvät. Vartiosaaren metsät muodostavat tulevaisuudessakin osan Helsingin metsäistä verkostoa, mutta eivät enää kokonsa puolesta kuulu sen ydinalueisiin. Ekologinen yhteys Vartiosaaren kautta Laajasalon ja Ramsinniemen välillä on mahdollista säilyttää saaren kaakkois-koillisrannalla, joissa ranta-alueet säilyvät melko eheinä.

8.4.3 Vaikutukset kasvillisuuteen

Uudisrakentamisen volyymin aiheuttama asukasmäärä ja sen myötä tehostuva virkistyskäyttö tulee rasittamaan luonnontilaista maastoa. Näitä vaikutuksia voidaan ehkäistä reitti- ja verkoston huolellisella suunnittelulla, toimivalta kulunohjauksella ja erilaisin pitkospuurakentein mm. herkillä kallioalueilla ja kosteikkopaikoissa.

Esimerkkejä metsäluontoa säästävistä kulunohjauksista, 2014, N Strengell, Ksv.



Rakentamisen jälkeen Vartiosaaren jää yli 20 hehtaaria kaupunkimetsäalueita. Metsät ja muut luontoalueet muuttuvat luonteeltaan hoidetummiksi kaupunkimetsiksi. Vanhat ja uudet virkistysreitit aiheuttavat metsäalueiden pirstaloitumista, toisaalta tehokas kulunohjaus säästää metsänpohjaa kulumiselta.

Huvila-alueen puutarhoissa on paljon vanhaa kulttuurikasvillisuutta, joka on taantunut hoidon puutteessa. Huviloiden uudelleenkäyttö ja arvokkaimpien puutarhojen kunnostaminen julkiseen käyttöön voivat elvyttää saaren vanhaa kulttuurikasvillisuutta.

Arvokkaat kasvillisuuskohteet

Luontotietojärjestelmässä Vartiosaaressa on 5 kpl arvokkaita kasvillisuuskohteita ja yksi suojeltu kasvikohde, Suomen ainoa rantaruttojuuren kasvusto. Lisäksi löytyy yksi kääpäkohde ja yksi metsäkohde.

Rantaruttojuuren kasvusto, rauhoitettu luontokohde (Vartiosaaren lounaisranta)

Rakentamisella ei ole vaikutusta kasvustoon. Kasvustoa voidaan suojella kulunohjauksella, opastuksella ja tarvittaessa myös aitaamalla.

Pohjois-Vartiosaaren lehdot (II lk.)

Rakentamisella ei ole suoranaista vaikutusta lehtoalueeseen. Lehtoalueen halki esitetään uusi, nykyistä polustoa mukaileva virkistysreitti, joka johtaa Villa Kaislikkoon ja joka toimii myös tonttiliittymänä sekä huoltoajoreittinä Villa Kaislikkoon. Alueen hulevesitasapaino pyritään säilyttämään entisellään hulevesisuunnittelun keinoin.

Rahkoniemen tervalepikko (II lk.)

Rakentamisella ei ole vaikutusta tervaleppäluhtaan. Tervalepikon hulevesitasapaino pyritään säilyttämään entisellään hulevesisuunnittelun keinoin. Alueen poikki kulkevan nykyisen polun tilalle tulee pitkospuurakenteet, jotka säästävät tervalepikkoa ja sen hienoa kotkansiipikasvustoa kulumiselta. Tervalepikon pohjoispuolelle tulee puistoalue. Mikäli puiston käyttö ja toiminnot uhkaavat tervalepikkoa, niin puiston reuna voidaan rajata rakenteellisesti kulumisen estämiseksi.

Vartiosaaren ja Tervaluodon välinen luhta (II lk.)

Rakentamisella ei ole vaikutusta luhtaan. Kaavassa on esitetty kevyen liikenteen yhteystarve luhta-alueen poikki. Tämä virkistysyhteys tullaan toteuttamaan pitkospuurakenteilla. Alueen vesitasapaino säilyy entisellään.

Vartiosaaren kalliosoistuma (II lk.)

Rakentamisella ei ole vaikutusta kasvustoon. Soistuma on osoitettu kaavassa viheralueeksi. Alueen vesitasapaino säilyy entisellään.

Vartiosaaren luoteinen lehtoalue (II lk.)

Vartiosaaren luoteinen lehtoalue jää osin rakentamisaalueen alle. Luoteisen lehtoalueen osat, jotka on osoitettu kaavassa puistoksi, säilyvät osittain, mutta niiden halki tulee uusi nykyistä polustoa mukaileva virkistysreitti, joka johtaa rantaan.

Arvokkaat metsäalueet (Metso)

Vartiosaaren Metso-kartoituksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä.

Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää metsäaluetta on n. 2/3 osaa saaren metsistä. Näistä metsistä noin 2/3 jää rakentamisaalueen alle ja noin kolmannes säilyy entisellään.

Metsien elinvoimaisuus muuttuvassa ympäristössä turvataan hulevesisuunnittelun ja ennakoivan metsanhoidon keinoin.

Arvokkaat kääpäkohteet - Vartiosaaren itä- ja keskiosan metsät (II lk.)

Kääpäkohde muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta. Näistä pienempi läntinen alue jää rakentamisaalueen alle. Suurempi itäinen alue jää osittain rakentamisaalueen alle, noin kolmannes tästä säilyy nykyisellään.

Eryisen arvokkaita kääpiä Vartiosaaressa on kaksi esiintymää: yksi salokääpäesiintymä (VU eli vaarantunut laji) sekä yksi huopakääpäesiintymä (NT eli silmälläpidettävä laji). Salokääpä- ja huopakääpäesiintymät ovat osayleiskaavan korttelialueilla, joiden rakentamisaalueiden rajauksia voidaan asemakaavotusvaiheessa tarkistaa kääpäalueet huomioiden.

Rahkoniemen tervalepikko, 2014, N Strengell, Ksv.



8.4.4 Vaikutukset eläimistöön

Linnusto

Suuri asukasmäärä, uudisrakentamisen volyymi ja tehostuva virkistyskäyttö muuttavat linnuston elinolosuhteita saarella. Käytön lisääntyessä metsäluonnon kulutus lisääntyy ja linnusto jonkin verran häiriintyy. Rakentamisen vuoksi tehtävät metsien hakkuut sekä kaislikkoisen lahden täyttösaaren länsiosassa heikentävät linnuston elinoloja paikallisesti. Rakentamisen aikaiset meluhaitat voivat häiritä linnustoa erityisesti pesintäaikana. On syytä arvioida rakennusvaiheessa, onko rakennustöiden melulla vaikutusta linnustoon.

Arvokkaat lintukohteet

Vartiosaaren länsiosa (III lk.)

Länsiosan lintukohteesta pääosa jää rakentamisalueiden alle rakentamisen seurauksena. Rannoille sijoittuvat lintukohteen alueet säilyvät pääosin nykyisellään, mutta linnusto voi häiriintyä lisääntyvästä virkistyskäytöstä.

Vartiosaaren pohjoismetsä (III lk.)

Pohjoismetsän lintukohteesta noin 2/3 jää rakentamisalueen alle. Säästyvä lintukohteen alue sijoittuu siten, että se säilyy melko entisellään jyrkistä maastonmuodoista johtuen.

Laajasalon uimaranta (III lk.)

Tämä lintukohde sivuaa Vartiosaarta ja osuu suunnittelualueelle lähinnä Reposalmen sillan osalta. Muun rakentaminen vaikuttaa lintukohteseen lähinnä Reposalmen sillan osalta, rakentamisen suoranaiset vaikutukset ovat pienet.

Muu eläimistö

Lepakot

Vartiosaari (I lk.)

Vartiosaaresta löytyi lepakkoselvityksessä kahdeksan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä kaksi talvehtimispaikkaa. Löydetty talvehtimispaikat sijaitsevat maakellareissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rantavyöhykkeen vanhoissa huvilarakennuksissa tai niiden piharakennuksissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimispaikat säilyvät rakentamisesta huolimatta, koska kaavaratkaisu turvaa huvila-alueen rakennusten säilymisen. Mikäli Vartiosaareen ei rakenneta, uhkaa monia huvilarakennuksia hidas rappioituminen. Huvilarakennusten kunnossapito edistää myös lepakkojen talvehtimis-, lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilymistä.

Jotkin lepakkolajit viihtyvät rakennetulla alueella (pohjanlepakko), mutta joidenkin metsissä ruokailevien lepakkolajien (viiksi- ja isoviiksisipppa) ruokailualueet pienenevät rakentamisesta johtuen. Vesisiippojen olosuhteet säilyvät lähes nykyisenkaltaisina.

Sillat ja kaislikkoalueiden poisto tarjoavat uusia saalistuspaikkoja vesisiipoille.

Rakentamisen vaikutuksia lepakkoihin voidaan lieventää erilaisten toimenpiteiden avulla, mm. metsäalueita ei valaista touko-syyskuun välisenä aikana, valopylväät sijoitetaan harvaan ja valot suunnataan alaspäin. Rakentamisen ajoittamisella on myös vaikutusta lepakkojen elinolosuhteisiin.

Muut eläimet

Vartiosaaren eläimistö on tavallista kaupungistunutta lajistoa, jonka elintila vähenee rakentamisen seurauksena, mutta jotka lajeina ovat sopeutuneet kaupunkimaiseen ympäristöön.



*Vartiosaaren siirtolohkare, 2014,
H Ahvenainen, Ksv.*

8.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Korttelialueiden pääasiassa erinomainen maa- ja kallioperä antaa hyvät edellytykset maarakentamiselle. Vartiosaaren paikoin jyrkkäpiirteiseen maastoon ja kalliiseen maaperään kohdistuu rakentamisen myötä suuria muutoksia. Muutosten aiheuttamien haittojen vähentämiseksi ja saaren maaston ominaispiirteiden ja kallioiden säilyttämiseksi osayleiskaavassa on määrätty, että rakennustavan tulee tontti- ja katualueilla olla sellainen, jolla louhinnan ja täyttöjen määrää voidaan minimoida ja maastonmuodot huomioida. Tämä edellyttää huolellista toteutuksen ja rakentamismenetelmien suunnittelua.

Kaavassa osoitetut vesi- ja ranta-alueen täytöt venesatama- alueella on tarkoitus tehdä louhinnasta syntyneellä maa-aineksella, ja ne on sijoitettu rakentamisteknisesti edulliselle kohdalle. Vartiosaaressa pyritään hallittuun massatasapainoon, jolloin saaresta louhittavat maamassat käsitellään saaresta ja käytetään mm. täyttöihin ja perustuksiin, millä on suuri vaikutus alueen ekotehokkuuteen.

Geologiset tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet

Vartiosaassa on luontotietojärjestelmän mukaan kahdeksan geologisesti tai geomorfologisesti arvokasta kohdetta.

Arvokas kallioalue, Vartiosaari (1 lk.)

Rakentamisella ei ole vaikutusta kallioalueeseen, koska kallioalue sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella.

Hiidenkirnu, Vartiosaari (2 lk.)

Hiidenkirnun alue on kaavassa virkistysaluetta; rakentaminen ei vaikuta kohteeseen.

Kallioperän murroslinja, Vartiokylänlahti-Mustavuori (3 lk.)

Rakentamisella ei ole vaikutusta kallioperän murroslinjaan.

Muinairantakivikko, Vartiosaari (2 lk.)

Puolet muinairantakivikosta sijoittuu viheralueelle ja tulee säilymään nykyisen kaltaisena, hieman alle puolet jää rakentamisen alle.

Siirtolohkare, Vartiosaari (1 lk.)

Rakentamisella ei ole vaikutusta siirtolohkareeseen, lohkarer sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella.

Vanha liuskelouhos, Vartiosaari (3 lk.)

Puolet vanhasta liuskelouhoksesta sijoittuu viheralueelle ja tulee säilymään nykyisen kaltaisena, noin puolet kohteesta jää rakentamisalueiden alle.

Kalkkipitoinen kallio, Vartiosaaren keskiosa (3 lk.)

Kalkkipitoisen kallion esiintymä jää pääosin rakentamisalueen alle.

Kalkkipitoinen kallio, Vartiosaaren itäosa (2 lk.)

Kalkkipitoisen kallion esiintymä on kaavassa viheraluetta, rakentaminen ei vaikuta kohteeseen.

8.6 Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vartiosaassa on luontoarvoja, jotka ovat herkkiä vesiolosuhteiden muutokselle. Huolellisella hulevesisuunnittelulla nämä haitat voidaan välttää. Saaren vesitasapainon ja merialueen veden laadun ylläpitämistä edistetään jatkosuunnittelussa toteuttamalla avoin hulevesijärjestelmä.

Rakentaminen on pääasiallisesti sijoitettu saareen etäälle ja korkealle rantaviivasta, jolloin suojaudutaan korkean merenpinnan haittavaikutuksista. Lähelläkin rantaviivaa rakennettaessa ovat uusilla rakentamiskoilla saavutettavissa nykyiset suositusarvot ns. alimmista rakentamiskorkeuksista. Kaikkialla rannan läheisyydessä ja alavilla paikoilla tapahtuva rakentaminen ja toimintojen sijoittaminen huomioi ajantasaiset suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista. Huvilarannan pienvenesataman alueella suojautuminen edellyttää maanpinnan korottamista.

Rantaviivassa ja vesialueella tapahtuvaa rakentamista ja mahdollisesti haitallisten vaikutusten torjuntaa säädellään rakentamisvaiheessa vesilain ja Helsingin rakennusjärjestyksen mukaisilla menettelyillä.

Rakentaminen ei haittaa hyvää ilmanlaatua. Vartiosaaren liikennesuunnitteluperiaatteena oleva autoriippumaton alue merkitsee toimivaa joukkoliikennettä raitiovaunuilla sekä pyöräilyn ja kävelyn suosimista. Autoliikenne on silti sallittua ja kokoojakatu tuottaa uuden päästölähteen. Liikenne on kuitenkin vähäistä, sillä se on paikallista eikä alueella ole läpiajoliikennettä.

*Vartiosaaren luonnonrantaa,
2012, T Kuusisto, Ksv.*



8.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle niin uusille korttelialueille kuin nykyisiin huviloihin. Alue liitetään Laajasalon yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alueen liittäminen oleviin verkostoihin edellyttää tavanomaista enemmän järjestelyjä, mutta ei tule aiheuttamaan ulkopuolisten alueiden teknisen huollon palveluasteen heikkenemistä.

Energiajärjestelmä, joka hyödyntäisi rakennuskannassa tuotettua ja syntyvää uusiutuvaa energiaa alueellisesti, lisää kaupungin tarvetta antaa talotekniikasta ja rakennusten muista ominaisuuksista kiinteistökohtaisia määräyksiä asemakaavoissa, rakennusluvuissa sekä tontinvaraus- ja vuokrausehdoissa.

8.8 Vaikutukset toteutettavuuteen ja kaavatalouteen

Vartiosaaren päämaanomistaja on kaupunki. Alueen kaavoitus asuinkäyttöön nostaa maan arvoa huomattavasti. Alueen toteuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen organisoitaneen kaupungilla projektiksi, mikä nopeuttaisi asumisen toteutumista ja varmistaisi korkealaatuisen asuinympäristön muodostumista.

Vartiosaari on kokonsa nähden Helsingin mittassa rakentamisteknisesti poikkeuksellisen hyväpohjainen. Alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimijakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hyvin suppealle alueelle. Vartiosaaren maaperä ei ole pilaantunutta. Vartiosaaren paikoin jyrkkä topografia on jatkosuunnittelun ympäristöllinen ja taloudellinen haaste.

Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maaperäolosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon tavanomaista nopeammalle käynnistettävyydelle. Edulliset olosuhdetekijät luovat edellytyksiä AM-ohjelman 2012 mukaiselle asuntotuotannolle myös keskitettyjä pysäköintilaitostyyppjä käyttäen.

Katujen ja teknisen infrastruktuurin sisäinen rakenne voidaan jatkossa suunnitella tehokkaaksi. Alueen kokonaiskerrosala kompensoi tehokkaasti pitkähköjä liitoksetäisyyksiä Laajasalon infrastruktuuriin. Asumisen osa-alueet ovat uuden liikenne- ja kunnallisteknisten verkkojen rakenteen kannalta järkevästi vaihteittain toteutettavissa.

Eniten rakentamiskustannuksia kaupungille aiheuttavien korkealaatuisesti toteutettavien yleisten alueiden määrä kerrosalaan suhteutettuna on kohtuullinen. Alueelle rakennetaan tärkeimmät lähipalvelut, joiden tarjonnassa alue osin tukeutuu Laajasalon olemassa oleviin palveluihin niiden kehittymistä ja säilymistä tukien. Rantaviivaan tukeutuvia korkealaatuisia virkistyspalveluvarauksia on runsaasti, sillä tavoitteena on, että Vartiosaari voisi palvella laajempiakin virkistäytymistarpeita.

Osayleiskaavaehdotus sisältää varauksia Vartiosaaren ja itäisen ja kaakkoisen Helsingin välisen kevyen liikenteen yhteyden merkittäväksi parantamiseksi. Liikenne- ja siltayhteydet on mitoitettu myös Laajasalon ja Vuosaaren väliselle raideliikenteelle. Raideliikenteen toteuttaminen on kerrosalaan nähden kallista, mutta raitiotieyhteys on asetettu Vartiosaaren asuinalueen rakentamisen edellytykseksi. Raitiotieyhteys todennäköisesti kohottaisi myös alueen maan arvoa. Helsingin keskustaan johtavan raitiotieyhteyden lisäksi alue on liitettävissä myös Herttoniemen kautta tehokkaan metroverkon ja muun joukkoliikenteen piiriin. Herttoniemessä alueen toteuttaminen lisää tarvetta tehdä merkittäviä kynnysinvestointeja katuverkon parantamiseen.

Osayleiskaavaluonnoksen toteuttamisen rakentamiskustannukset ja tonttitulot kaupungille arvioidaan suuruusluokaltaan oheisessa taulukossa (hintataso 03/2015, alv 0 %).

kadut	24 milj. €
raitiotie	21 milj. €
sillat	44 milj. €
puistot, virkistysalueet	23 milj. €
palvelurakennukset	40 milj. €
satamat	20 milj. €
korjausvelka	12 milj. €
Kustannukset yht.	180–190 milj. €
Tonttitulot	190–230 milj. €
Tuotto / Erotus	0–50 milj. €

Rakentamiskustannusten laskenta perustuu määrälaskentaan ja yksikköhinnoitteluun. Tonttitulosten arviointi perustuu AM-ohjelman 2012 mukaiseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Raitiotien ja siltojen kustannukset kaava-alueella palvelevat myös muiden alueiden liikennöintitarpeita.

Virkistysalueiden ja puistojen rakentamisen kustannukset riippuvat alueen tavoitellusta laadusta. Kun käyttäjämäärä lisääntyy, puistometsien sijaan tarvitaan kulutusta kestäviä rakennettuja puistoja. Nykyisiin määrärahoihin verrattuna puistojen ja virkistysalueiden kustannukset on arvioitu korkeiksi.

Osayleiskaava-alueelta saatavien tonttitulosten arvioidaan kattavan alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset. Kaupungille saatavien tonttitulosten arvioidaan olevan noin 0–50 miljoonaa euroa alueen toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia suurempia.

8.9 Vaikutukset elinkeinoihin, työllisyyteen ja kaupunkitalouteen

Raideliikenneyhteyteen tukeutuva, arvokas saaristokaupunginosa meren äärellä on parhaimmillaan hyvin haluttu paikka asua, ja se monipuolistaa Helsingin houkuttelevien asuinalueiden kirjoa.

Koko Helsingin asuntomarkkinoiden kysyntä ja tarjonta-asetelmassa Vartiosaaren rakentamisen kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat lähinnä marginaalisia. Poliittisesti päätetystä asuntorakentamistavoitteesta Vartiosaaren mahdollistama asuntotuotanto vastaa kuitenkin lähes vuoden asuntotuotantotavoitetta (asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman eli AM-ohjelman tavoite 5 500 asuntoa / vuosi).

Meren ja metsän läheisyys näkyvät kaupunkiasuntojen kysynnässä ja hinnassa. Asukkaat ja matkailijat arvostavat Helsingin vihreyttä ja meren läheisyyttä, joten myös lähimatkailulle saaren ominaisuuksilla on merkitystä. Helsinki on arvioitu hyvin korkealle kansainvälisissä vertailuissa kaupunkien viihtyisyydestä. Metsän ja vesistön läheisyys näkyvät myös kaupunkiasuntojen hinnassa ja kysynnässä. Helsingissä tehdyn tutkimuksen mukaan merenrannan läheisyys vaikuttaa asunnon hintaan.

Yleiskaavassa arvioidaan, että Helsinkiin voisi tulla n. 180 000 lisätyöpaikkaa, joista Vartiosaaren ei tule kovinkaan montaa. Alueen asukasluku mahdollistaa lähinnä paikallista liiketoimintaa, sekä merellisyiden myötä vapaa-aikaan, virkistykseen, lähimatkailuun ja kulttuuriin liittyviä työpaikkoja. Toisaalta

sinne tulee asumaan noin 3 000 työssäkävijää (noin 50 % asukkaista), joiden tulee päästä mahdollisimman sujuvasti työpaikoilleen joka arkiamu. Mutta määrällisesti niillä ei tule olemaan suurta roolia Helsingin noin 560 000 työntekijän tarpeessa. Vartiosaaren rakentamisella sen sijaan on työllistäviä vaikutuksia sen rakentamisen aikana. Niiden pienyritysten ja -palvelujen osalta, jotka Vartiosaareen sijoittuvat, nostaa raideliikenneyhteys kilpailukykyä.

Vartiosaaren erityislaatuinen ympäristö on mahdollisuus elinkeinotoiminnan näkökulmasta ja sallii tavallisestakin poikkeavia ratkaisuja, esim. ympäristöään hyödyntävien hyvinvointi- ja/tai kulttuuripalveluiden sijoittumisen alueelle. Saaren sijainti itäisen saariston äärellä, sen luonto, vahva maastonvaihtelu ja näytävät maisemat merelle houkuttavat parhaimmillaan innovatiivista virkistys- ja vapaa-ajan toimintaa.

Kasvava asukasmäärä lisää Laajasalon raideyhteyden kysyntää ja parantaa raitiotien rakentamisen taloudellisuutta. Raideyhteyden rakentamisella on myös työllistäviä vaikutuksia. Yhteys muuttaa alueen houkuttelevaksi asuin- ja työpaikaksi sekä virkistys- ja matkailukohteeksi ja nostaa asuntojen hintoja, niiden vuokria ja myös yritysten halukkuutta sijoittua alueelle.

Raideyhteys nostaa kiinteistöjen ja tonttimaan arvoa vaikutusalueellaan paranevan saavutettavuuden myötä. Laadukas alue ja korkeatasoinen rakentaminen puolestaan vaikuttavat alueelta saataviin verokertymiin; uudet asukkaat lisäävät kaupungissa asuvaa työvoimaa, mahdollistavat uusien työpaikkojen syntyä ja lisäävät verotuloja.

Vartiosaaren osayleiskaavan pienoismalli, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.10 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ympäröiville alueille

Vartiosaaren rakentaminen mahdollistaa uuden raideyhteyden Itä-Helsinkiin, joka laajentaa ja täydentää koko kaupungin kattavaa raideliikenneverkostoa. Se on Itäväylän metro- ja autoliikenneyhteyden rinnalla toinen, rinnakkainen yhteys Itä-Helsingistä kantakaupunkiin. Pidemmällä aikavälillä mahdollinen raideyhteys Vuosaareen asti tuo tulevaisuudessa noin 100 000 helsinkiläistä raideyhteyden varrelle.

Vartiosaari liittyy siltojen kautta osaksi raideliikenteen verkostokaupunkia sekä itäisen kulttuuripuiston ja Vartiokylänlahden virkistysaluekokonaisuutta. Yhteydet lisäävät itäisen Helsingin merellisten alueiden saavutettavuutta ja avaavat kokonaan uuden kulkuyhteyden merelliseen Itä-Helsinkiin.

Raideyhteys lisää merkittävästi alueen saavutettavuutta, sujuvoittaa matkantekoa ja nopeuttaa matka-aikoja saarelta keskustaan. Myös yhteydet Vuosaareen ja vaihdoin siitä edemmäs kehittyvät. Raideliikenneyhteys monipuolistaa kulkumuotovalikoimaa niin Vartiosaaressa kuin Laajasalossa ja tarjoaa mahdollisuuden valita kestävä kulkumuoto. Uusi kävely- ja pyöräily-yhteys lisää uuden, koko Itä-Helsingin yhteyden sekä lyhentää ja monipuolistaa paikallisia, lähialueiden keskinäisiä, kulkuyhteyksiä.

Raideyhteys jakaa Itä-Helsingistä keskustaan suuntautuvan liikenteen kuormituksia. Suora raideyhteys kantakaupunkiin on vaihtoehto metro-yhteydelle ja kumipyöräliikenneyhteyksille Herttoniemestä länteen. Se keventää metroyhteyden kuormitusta ja mahdollistaa itäisen saaristo-Helsingin oman joukkoliikenteen laatukäytävän kehittymisen. Itään päin liikkujat saavat samoin vaihtoehtoisen reitin; joukkoliikenteellä joko Herttoniemen kautta tai Vartiosaaresta Vuosaaren kautta eteenpäin pidemmän aikavälin raideyhteyden mahdollisesti toteutuessa.

Myös pyöräily- ja kävely-yhteydet kehittyvät, yhteyden seurauksena Itä-Helsinkiin kehittyä nykyistä monimuotoisempi virkistysyhteysverkosto. Myös pyöräilyn laatukäytävän, baanan verkosto täydentyy tällä uudella yhteydellä. Yhteydet keskustan ja Vuosaaren työpaikka-alueille lyhenevät ja nopeutuvat. Virkistysyhteytenä sillat tuovat upean uuden lisän Itä-Helsingin tarjontaan.

Joukkoliikenne

5 000–7 000 asukkaan asuinalue tarvitsee toimiakseen hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kaava mahdollistaa osaltaan suoran raitiotieyhteyden Helsingin keskustaan (n. 30 min) sekä tulevaisuudessa saaristoraitiotien jatkamisen myös Vuosaareen. Myös Herttoniemen suunnan joukkoliikenneyhteyden kehittäminen mahdollistetaan kaavassa. Matka-aika bussilla Herttoniemeeseen olisi arviolta 15-20 min. Hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä parannetaan merkittävästi saavutettavuutta ja vaikutetaan alueen asukkaiden liikkumiskäyttäytymiseen. Kaavassa esitetyt joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat tavoitteiden mukaisen autoriippumattoman asuinalueen rakentamisen.

Vartiosaaren rakentaminen mahdollistaa osaltaan uuden joukkoliikennereitin Itä-Helsinkiin eli saaristoraitiotien. Raitiotieyhteys keskustasta Laajasaloon ja Vartiosaareen vähentää metron kuormitusta Kulosaaren kohdalla, sillä keskustaan suuntautuvista joukkoliikennematkoista suuri osa tehdään raitiovaunulla. Saaristoraitiotien jatkaminen Vuosaareen voisi edelleen helpottaa metron kuormitusta pidemmällä tulevaisuudessa. Vartiosaaren kautta rakennettava raitiotie parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta ja joukkoliikenneyhteyksiä. Uusi raitiotieyhteys muuttaa ja lisää alueen asukkaiden joukkoliikenteen käyttöä.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Osayleiskaava mahdollistaa hyvät jalankulun yhteydet saarella, jolla etäisyydet ovat pieniä. Yhteydet päivittäisiin palveluihin ovat kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Vartiosaaren siltojen rakentaminen ja rantareitti mahdollistavat Itäisen kulttuuripuiston laajempien virkistysyhteyksien toteuttamisen ja parantavat merkittävästi lähialueiden liikkumis- ja virkistysmahdollisuuksia.

Kaava mahdollistaa pyöräilyn baanaverkon mukaisen yhteyden rakentamisen Vuosaaresta keskustaan, joka parantaa merkittävästi Itä-Helsingin Helsingin pyöräliikenteen yhteyksiä. Baanaverkon toteutuessa Vartiosaaresta on nopea yhteys polku-

Saaristoraitiotie keskustasta Vuosaareen, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



pyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin. Keskivertopyöräilijän matka-ajaksi Vartiosaaresta keskustaan muodostuu arviolta 39 minuuttia keskinopeudella 13 km/h. Pyöräliikenteen yhteyksien parantamisella ja verkon jatkuvuudella on omat positiiviset vaikutuksensa mm. pyöräliikenteen kulkutapaosuuteen.

Autoliikenne

Vartiosaaren rakentaminen lisää autoliikennettä, ja sen vaikutukset näkyvät Laajasalossa ja Herttoniemessä, joissa ruuhkautuminen lisääntyy. 5 000–7 000 asukkaan asuinalueen on arvioitu tuottavan liikennettä noin 6 000–8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Autoliikenteen lisääntymisen vaikutukset kohdistuvat Reposalmentielle ja Laajasalontien liittymiin sekä Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymään. Vartiosaaren kautta ei sallita läpiajoa Vuosaareen, joten autoliikenteen vaikutukset johtuvat vain Vartiosaaren liikenteestä.

Vartiosaaren suunnittelun tavoitteena on tehdä alueesta autoriippumaton, jolloin syntyvä autoliikenne jäisi mahdollisimman pieneksi. Ilman hyvää joukkoliikenteen palvelutasoa (mm. raitiotie) ja muita tavoitetta tukevia toimenpiteitä vaikutukset kasvavaan autoliikenteeseen olisivat suurempia. Laajasalon ja Herttoniemen katuverkossa on rajalliset mahdollisuudet tehdä merkittäviä toimenpiteitä kasvavan autoliikenteen mahdollistamiseksi. Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymään suunniteltu tunneli ei sisälly kaupungin investointiohjelmaan tulevan kymmenen vuoden ajanjaksolle.

Vesiliikenne

Vartiosaaren uudet pienvenesatamat, laiturit, rantautumispaikat ja virkistyspalvelut parantavat Itä-Helsingin veneilymahdollisuuksia ja -palveluja. Reposalmen silta muuttaa kuitenkin purjeveneiden reittejä, sillä sillan ali ei jatkossa pääse yli 5 m korkeilla veneillä. Korkeammat veneet pääsevät jatkossakin Ramsinsalmen kautta, sillä sillan alikulku korkeudeksi tulee yli 20 m salmen rantojen korkeudesta ja jyrkkyydestä johtuen. Tammisalonsaaren ja Vartiosaaren välissä olevan Jatansalmen väylää joudutaan mahdollisesti syventämään tai leventämään, jotta Reposalmen sillan taakse jäävät veneet voivat kulkea Ramsinsalmen kautta. Siltojen suunnittelua jatketaan ja väyliin mahdollisesti tarvittavia muutoksia tarkastellaan asemakaavavaiheessa.

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen uudet virkistys- ja matkailupalvelut tukevat Itäsaariston reittiliikennetarvetta. Vartiosaareen suunniteltu raitiotien varrella sijaitseva pienvenesatama on luonteva pysähdyspaikka ja tukikohta saariston reittiliikenteelle ja mahdollistaa siten pääsyn saaristoon, vaikka ei omaa venettä omistaisikaan.



8.11 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön luomisen, jossa on vähän melua, hyvä ilmanlaatu ja puhdas maaperä.

Vartiosaassa on joka paikkaan kävely-yhteys ja saarella ja saaren läpi hyvät pyöräily-yhteydet, jotka edistävät ja tukevat arki- ja lähiliikkumista. Kaavan toteutumisen myötä on laajemman joukon mahdollista nauttia monipuolisesta virkistystarjonnasta. Rannat, vesi ja puistot tarjoavat ympäristön liikkumiseen, virkistytymiseen ja palautumiseen ja edistävät näin hyvinvointia ja terveyttä.

Luontoympäristöllä voi olla myönteisiä terveysvaikutuksia fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen sekä sosiaaliseen hyvinvointiin. Tutkimusten mukaan esim. alle kolmen kilometrin säteellä asunnosta sijaitsevat virkistysalueet vaikuttavat koettuun terveydentilaan suoraan suhteessa niiden kokoon ja saavutettavuuteen.

Merkittävä yhteys on myös löytynyt yhden ja kolmen kilometrin säteellä asunnosta olevien viheralueiden määrän ja ihmisen kokeman yleisen terveydentilan välillä. Toisaalta yhdysvaltalaisen tutkimuksen mukaan puistojen ominaisuuksilla oli suurempi merkitys liikunta-aktiivisuuteen kuin koolla ja etäisyydellä. Mm. lasten motoristen ominaisuuksien on havaittu kehittyvän paremmiksi, mikäli lapset leikkivät luontoympäristössä.

Erään tutkimuksen mukaan rannikoilla asuvat kokevat itsensä sisämaassa asuvia terveimmiksi. Syinä voi olla pienempi stressi sekä meren suomen liikuntamahdollisuuksien määrä. Tuloksista selvisi, että merestä alle kilometrin päässä asuvat ihmiset sanoivat suuremmalla todennäköisyydellä olevansa hyvässä kunnossa kuin kauempana asuvat. Syitä meren ja terveyden liittoon voi olla useita, muiden muassa että rannikko on yksi motivoivimmista ympäristöistä liikkumiseen.

Kaupunkiympäristössä viheralueiden on havaittu vaikuttavan sosiaaliseen hyvinvointiin lisäävän niiden välittömässä läheisyydessä elävien ihmisten sosiaalisuutta, parantavan suhteita naapureihin ja muihin ihmisiin, lisäävän turvallisuudentunnetta sekä vähentävän väkivaltaa ja rikollisuutta.

Yksi merkittävimmistä pyöräilyn hyödyistä on sen suotuisa vaikutus terveyteen. Luontoympäristön terveys- ja hyvinvointivaikutusten tutkimuksen rinnalle on viime vuosina noussut myös tarve selvittää näiden vaikutusten taloudellista merkitystä ja niille voidaan haluttaessa laskea myös rahallinen arvo. Tanskassa on laskettu, että pyöräily aiheuttaa 1,22 Tanskan kruunun hyötyä kilometriä kohden ja autoilu vastaavasti 0,69 kruunun kustannuksia yhteiskunnalle. Helsingissä on puolestaan laskettu, että pyöräilyn investoinnit tulisivat lähes kahdeksankertaisina takaisin yhteiskunnalle.

Vartiosaaren siltojen rakentaminen parantaa Vartiosaaren pelastusturvallisuutta. Myös Laajasalon ja itäisen Helsingin pelastusturvallisuus paranee Vartiosaaren siltojen toteutumisen myötä, kun Laajasaloon saadaan pelastusreitit kahdesta suunnasta.

Osayleiskaava luo edellytykset ottaa jatko-suunnittelussa huomioon lait, määräykset, ohjeet ja suositukset melusta, runkoäänestä, tärinästä, ilmanlaadusta, pelastusturvallisuudesta ja korkealta merenpinnalta suojautumisesta.



M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



Näkymä Huvilarannan satamasta,
N Rinne, 2014, Vartiosaari-projekti, Ksv.

8.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Vartiosaareen rakennettava merellinen saaristo-kaupunginosa tarjoaa erilaisia asumisympäristöjä ja asumisen monipuolisia vaihtoehtoja. Saaresa on rannoille sijoittuvan merellisen virkistys- ja puisto-alueen lisäksi pienpalveluita ja pienvenesatama. Vartiosaareen rakennetaan omat peruspalvelut. Vartiosaaren vanhaa kulttuuria ja luontaisia kulttuuriympäristön attraktiotekijöitä hyödynnetään jatkossa myös palvelutarjonnan profiloimisessa. Rakentaminen mahdollistaa uusien virkistys- ja lähimatkailupalvelujen perustamista Itä-Helsinkiin.



Vartiosaaren huvila- ja puutarhakokonaisuuksien luonne muuttuu: saaren avaaminen rakentamiselle ja rantavyöhykkeellä olevien säilytettävien huviloiden yhteyteen esitetty pienimuotoinen täydennysrakentaminen saaristokaupunginosan henkeen mahdollistaa taloudellisesti vanhojen huviloiden kunnostamisen. Arvokkaimmat kaupungin omistuksessa olevat huvilapuutarhat pyritään kunnostamaan ja avaamaan julkiseen käyttöön eli saamaan rannat kaikkien kaupunkilaisten virkistysalueeksi.

Vartiosaareen tulee pien- ja merellisten palveluiden lisäksi päiväkotia, koulu ja asukastaloja. Pääasialliset julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Laajasalossa, kuten kirjasto- ja terveyspalvelut sekä osa koulutus- ja liikunta- ja virkistyspalveluista. Vartiosaaren rakentaminen vaikuttaa myös Laajasalon palvelujen mitoittamiseen. Parhaimmillaan Vartiosaaren uusi väestö voi tukea lähipalvelujen - niin julkisten kuin kaupallisten - pysyvyyttä ja kehitystä Laajasalossa. Kasvava väestö saattaa aiheuttaa esimerkiksi koulu- tai liikuntatilojen laajentamistarvetta. Yhteys Vuosaareen tuo Vuosaaren palvelut myös vartiosaarelaisten käyttöön. Vastaavasti Vartiosaari tarjoaa palveluja ja virkistysmahdollisuuksia laajasalolaisille ja muille itähelsinkiläisille.

Erityisesti kesä- ja veneilykausi tuo Vartiosaaren rannoille ja pienvenesatamaan vilkasta vapaa-ajan toimintaa ja ihmisiä myös alueen ulkopuolelta. Pienvenesatama luo edellytyksiä pienimuotoisten veneilyyn liittyvien liiketoimintojen sijoittumiselle ja mm. satamat tarjoavat venepaikkoja myös muiden alueiden veneilijöille.

Arjen sujuvuus ja hyvä elämänlaatu ovat hyvän ja toimivan kaupunginosan tärkeimpiä kriteerejä. Kaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen, viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan elinympäristön luomista, jossa on vähän melua, hyvä ilmanlaatu ja puhdas maaperä.

Maanomistajille, joiden maalle on osoitettu rakentamisaluetta, kaavan toteuttaminen tuo taloudellista hyötyä.

Sillat Laajasaloon ja Ramsinniemeen yhdistävät Vartiosaaren osaksi Vartiokylänlahtea kiertävää kaupunkirakennetta. Alueen vahva identiteetti mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Merellisyys, rikas kulttuuriperintö sekä ainutlaatuinen luonto ovat alueen erityisiä arvoja ja tukevat sen rakentamista ainutlaatuisiksi, kaupungin asumistarjontaa monipuolistavaksi paikaksi.

Vartiosaareen kuljetaan Laajasalon kautta ja alueen rakentaminen lisää liikkumisen määrää Reposalmentielle sekä Laajasalontielle. Rakentamisesta aiheutuvat haitat kohdistuvat pääosin Vartiosaareen. Työnaiset palvelutarpeet tukevat parhaimmillaan Laajasalon uuden liikekeskuksen liike- ja palvelutoimintaa.

8.13 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Vartiosaaren suunnittelu perustuu käsitykseen, että kaupungin tulee tiivistyä ja että monimuotoinen urbaani elämäntapa ja kaupunkirakentaminen toteuttavat hyvin myös sosiaalisesti kestävän kehityksen tavoitteita.

Alueen sosiaalista sekoittuneisuutta edistetään muun muassa asuntokannan monipuolisuudella asuntojen hallinta- ja toteutusmuotojen, hintojen ja rakennuskannan suhteen, sekä pyrkimyksenä suunnitella asuin ympäristö, joka mahdollistaa sosiaalisen yhteisöllisyyden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään tarkemmin tiiviin eurooppalaisen kaupungin ja tavoitellun kaupunkielämän sekä paikalliseen sosiaaliseen ympäristöön soveltuvat suunnitteluratkaisut. Yhteisöllisyydellä, jakamis- ja kierrätyskulttuurilla, yksityisen tilan ja julkisen tilan jouhevalla lomittumisella sekä asukkaiden mahdollisuuksilla muokata lähintä asuin ympäristöään tulee olemaan suuri merkitys saaren sosiaaliseen ympäristöön ja ilmapiiriin.

Koska alue rakennettaneen "kylä" kerrallaan mahdollisimman samanaikaisesti, ja tulevaisuudessa on todennäköisesti myös enemmän mm. ryhmärakennuttamiskohteita myös Vartiosaassa, syntyy saareen jo rakennusaikana yhteisöllistä toimintaa. Asuinalue, jolle muutetaan suhteellisen samanaikaisesti, edesauttaa myönteisten sosiaalisten kontaktien ja yhteisten kokemusten syntyä. Monipuolinen asuntorakentaminen mahdollistaa myös asumisen samalla alueella eri elämänvaiheissa sekä helpottaa juurtumista ja sitoutumista alueelle.

Vartiosaassa tavoitellaan yhteisöllisyyttä monin eri tavoin. Kun Vartiosaari rakentuu, ovat kaupunkiviljely, yhteiskäyttöautot, monipuoliset yhteistilat, harrastusvälineiden "jakamispörssit", työkalujen lainauspisteet ja muunlainen jakamiskulttuuri sekä lähidemokratia- ja naapurustotoiminta jo arkipäivää. Väestötutkimukset osoittavat, että sosiaalinen pääoma liittyy hyvään terveyteen ja pitkään elinikään. Alue suunnittelulla on ihmisten välisen vuorovaikutuksen positiivisella mahdollistamisella ja sosiaalisten verkostojen edesauttamisessa hyvin ratkaiseva rooli.

M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



8.14 Vaikutukset asuntotuotantoon

Vartiosaari tarjoaa asuntoja noin 5 000–7 000 asukkaalle. Rakentaminen on luonteeltaan paikallista Helsingin mittakaavassa. Helsingin uuden yleiskaavan väestöennusteessa (11.10.2015) Helsinki kasvaa vuoteen 2050 mennessä 860 000 asukkaan kaupungiksi, josta Vartiosaaren osuus on noin 0,8 % koko Helsingin asukasmäärästä.

Asuntotuotannon riittävä määrä ja tiivis rakentaminen mahdollistavat monipuolisen asuntokajaman ja rahoitus- ja hallintamuotoja, sekä urbaanin asumisen uudet konseptit. Vartiosaaren asuntotuotanto (myös kohtuuhintainen) pystyy vastaamaan pääkaupunkiseudun asuntokysyntään, vaihtelemaan tarpeisiin ja toiveisiin monipuolisella asuntotarjonnalla, ja osaltaan vaikuttaa koko Helsingin asuntotarjontaan. Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012–2015 mukaan Helsinkiin rakennetaan 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Vartiosaaren noin 300 000 k-m² ja noin 4 300 asuntoa vastaa tästä vuositavoitteesta noin 80 % (laskennassa asunnon keskikoko 70 k-m²).

Vartiosaarta suunnitellaan kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, jota reunustaa rantojen huvilavyöhyke. Vartiosaaren asuntorakentaminen toteutetaan AM-ohjelman 2012 mukaisesti siten, että 20 % asunnoista on valtion tukemia tavallisia ja erityisryhmien Ara-vuokra-asuntoja, 40 % Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja sekä opiskelija- ja nuorisoasuntoja ja 40 % sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asumista. Jakaumalla pyritään välttämään asukasrakenteen muodostumista sosiaalisesti yksipuoliseksi.

Rantojen huvilavyöhykkeelle on lisäksi suunniteltu ympäristöön sopeutuvaa pienimuotoista pientalorakentamista. Asumisratkaisut suunnitellaan koko asumislinkaaren tarpeisiin. Tavoitteena on tasapainoinen väestörakenne ja monipuolinen asuntokanta.

Katunäkymä Huvilarannan alueelta, N Rinne, 2014, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Sisäpihanäkymä kortteleista, 2014, N Rinne, Vartiosaari-projekti, Ksv.

8.15 Vaikutukset virkistykseen

Vartiosaaren rakentaminen parantaa ja lisää helsinkiläisten virkistysmahdollisuuksia ja -palveluja siltojen rakentuessa. Nykyään Vartiosaari on melko passiivinen osa Itä-Helsingin viherrakennetta. Saaren virkistyskäytöksi arvioidaan 10 000 kävijää vuosittain, mikä on vähän verrattuna siihen, että 3 kilometrin säteellä saaresta asuu hieman yli 60 000 ihmistä. (v. 2015) Siltojen myötä harvojen käytössä oleva saari avautuu lähialueen virkistykseen ja koko kaupungin käyttöön. Vartiosaaresta on usein toivotu Seurasaaren itäistä vastinetta. Seurasaareissa on n. 600 000 kävijää vuosittain ja siitä huolimatta saari on myös arvokas luontokohde.

Vartiosaari sijaitsee alueella, jossa on paljon virkistysaluetta asukasta kohden. Vartiosaaren vaikutusalueella (Herttoniemi, Kulosaari, Laajasalo, Santahamina, Tammisalo, Vartiosaari / v.2011) on viheraluetta n. 190m² /asukas. Keskimäärin Helsingissä on viheraluetta 106m² / asukas. Tämä sisältää kaikki viheralueet puistoista virkistysmetseen ja maisemaniittiyihin. Viheraluemäärät vaihtelevat paljon alueellisesti, esim. Laajasalossa oli 220 m², kun taas Tammisalossa oli 55,3 m² / asukas

Vartiosaareen tulee jäämään viher- ja vapaa-aluetta (sisältäen myös pihakadut, aukiot) lähes 38 hehtaaria, joka tekee n. 63 m² / asukas mikäli saarella asuu 6000 ihmistä. Tämä on saman verran kuin esim. Lauttasaareissa. Mikäli saareissa asuu 7000 ihmistä, niin viheraluetta jää 53,6 m² / asukas, mikä vastaa Tammisaloon viheraluemäärää.

Vartiosaari on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa. Tulevaisuudessa Vartiosaaren sillat tulevat olemaan korvaamaton yhteys Itä-Helsingin kulttuuripuistolle, koska sillat mahdollistavat Vartiokylänlahden kiertävän reitin. Vartiosaari tulee olemaan kulttuuripuiston ydinaluetta myös vahvan kulttuurihistoriallisen sisältönsä ja merellisyytensä vuoksi.

Koko kaupunkia palveleva uusi virkistystoiminto on Vartiosaaren rantareitti. Se on erityisen tärkeä reitti siksi, että se on puuttuva yhteys sekä koko kaupunkia käsittävän rantareitin varrelta että myös Itäisen vihersormen eli Itäisen kulttuuripuiston Vartiokylän lahden ympäri vievältä reitiltä. Ranta-alueiden huvila-alueet ja itäisen saariston hienot merelliset maisemat on mahdollista kokea uutta reittiä pitkin.

Vartiosaareen tulee uusia palstaviljelyalueita, joista on ollut pulaa Helsingissä. Siten Vartiosaaren rakentaminen parantaa kaupunkilaisten mahdollisuuksia kaupunki- ja puutarhaviljelyyn.

Vartiosaaren rakentaminen tukee myös itäisen saariston virkistyskäyttöä. Vartiosaari tarjoaa uuden merellisen liityntäliikennemahdollisuuden, kun saaristoliikenteen vuorovenelaiturille pääsee sujuvasti raitiovaunuyhteydellä.

Tulevaisuudessa Vartiosaari tarjoaa merellistä virkistystä: saareen on tulossa useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulatureita, soutuvene- ja rantautumispaikkoja kanooteille. Vartiosaaren rantojen avaaminen yleiseen käyttöön ja virkistysalueiden rakentaminen lisää myös uimapaikkoja ja saunomismahdollisuuksia.

Nykyisin Vartiosaaren virkistys painottuu kesäasumiseen, minkä lisäksi saareissa on mm. nuorisoihankeskuksen kesäleiritoimintaa ja sosiaaliviraston lapsi- ja nuorisotyötä. Vartiosaaren rakentamisen jälkeen loma-asutus tulee pääasiassa loppumaan. Nuorisoihankeskuksen ja sosiaaliviraston toimintaa voidaan jatkaa ja yhteisöille vuokrattavien kiinteistöjen osalta tilannetta katsotaan tapauskohtaisesti.

Vartiosaari on nykyisellään pääosin virkistysmetseen. Rakentamisen myötä metsäalueet vähentyvät, mutta saaren parantuvat virkistysreitit ja rantojen avaaminen tuovat paljon uusia paikkoja virkistyskäyttöön. Nykyisellään rannat koetaan yksityiseksi alueeksi. Katoava virkistysmet-

sä korvaantuu osittain uusilla puistoilla. Ranta-alueet säilyvät luonnonmukaisina ja kulttuurihistoriallisina alueena. Tehostuvan virkistyskäytön aiheuttamaa kulumista ranta- ja metsäalueilla voidaan ehkäistä reittiverkoston huolellisella suunnittelulla, toimivalla kulunohjauksella ja mm. erilaisin pitkospuurakentein herkillä kallioalueilla ja kosteikkopaikoissa. Metsät ja muut luontoalueet muuttuvat luonteeltaan hoidetummiksi kaupunkimetsiksi.



M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

8.16 Vaikutukset alueidentiteettiin

Alueen identiteetti tarkoittaa alueen omaleimaisuutta ja eroavaisuutta muista ja kuvastaa paikan henkeä ja luonnetta, jolla viitataan yleensä asukkaiden omaan mielikuvaan ja kokemukseen alueesta. Erotuksena alueen imagoon nähden alueen identiteetti voidaan ymmärtää kollektiivisena ja "sisältäpäin" käsitettynä alueen luonteena. Omaleimainen alue koetaan erityiseksi: ei olla "mistä tahansa" kotoisin. Tällaisen alueen asukkaat ovat todennäköisesti kiinnostuneita asuinalueestaan ja sen ihmisistä sekä halukkaita kantamaan vastuuta ympäristöstään ja huolehtimaan sen kunnosta ja viihtyvyydestä.

Vartiosaaren nykyinen identiteetti on täysin erilainen, kuin osayleiskaavan mahdollistama alueiden identiteetti. Vartiosaari on pääkaupungin mittakaavassa jokseenkin eristäytynyt loma- ja virkistysaari, jolla on vahva tunnelma ja merkitys saaren muutamalle kymmenelle asukkaalle, kesäasukkaille ja saaresa toimivien yhdistysten jäsenille, sekä siellä retkeileville ja virkistäytyville. Siellä voi nauttia hiljaisuudesta ja luonnosta ja saaristomaisemasta. Sen pääkäyttö keskittyy virkistykseen erityisesti kesäkautena.

Osayleiskaavan toteutumisen myötä Vartiosaari muuttuu saaristokaupunginosaksi, jonka identiteetti rakentuu merellisyyteen, kulttuurihistoriaan ja ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväan rakentamiseen. Vartiosaareissa nostetaan esille saaren omat erityispiirteet asuinympäristönä - rauhallinen, merellinen ja luonnonläheinen asuin- ja virkistysaari - ja luodaan niiden varaan uusia ja ennakkoluulottomia ratkaisuja. Tämä tarkoittaa mm. uudenlaisten modernien asumisratkaisujen ja merellisten palvelukonseptien luomista, sekä saaren rantojen ja huviloiden avaamista laajaan virkistyskäyttöön niiden kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.

Paikallisen historian merkitystä identiteettitehtijänä korostaa vanhan höyrylaivakulttuurin muodostaman huvila- ja puutarha-alueen sekä mm. van-

hojen polkujen, palstojen, viikinkikallion, metsäkirkon sekä talliympäristön säilyttäminen ja kunnostaminen. Vesiliikenteen huomioiminen ja kehittäminen ja pienvenesatamien rakentaminen jatkaa alueen saaristolais- ja höyrylaivakulttuuriperinteitä. Rakennettuun ympäristöön kiinteästi liittyvillä ranta-alueen palveluilla, reitistöllä ja puistoilla edelleen vahvistetaan Vartiosaaren omaleimaisuutta.

Alueen identiteetin kehittymiselle luo perustaa asukkaiden pysyvyys, joka mahdollistaa kontaktien ja sosiaalisten suhteiden muodostumisen asukkaiden välillä sekä asukkaiden juurtumisen paikkaan. Vartiosaarella on mahdollisuus kehittyä vahvan paikallisidentiteetin omaavaksi 2000-luvun edelläkävijäkaupunginosaksi, jonka identiteettiä tukevat sen rantojen, luonnon ja vahvan historian lisäksi yhteisöllisyys ja uudet kestäväan kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen tavat. Pysyvyys ja yhteisöllisyys edistävät asukkaiden vastuunkantoa ja vahvistavat sosiaalista kontrollia alueella.

8.17 Vaikutukset imagoon

Imago on paikan hengen, "genius locin" ulkoinen ilmentymä. Imago on seudun erityinen piirre, joka voi muodostua sen historiasta, nykyisestä seudulle leimallisesta ominaisuudesta ja toiminnosta tms. Alueen imago tai maine on keskeinen alueen vetovoiman tekijä, joka vaikuttaa merkittävästi mm. kiinteistöjen ja asuntojen hintoihin ja siihen, millaisia ihmisiä alueelle hakeutuu. Maine tarkoittaa yleensä yleistä tai ulkopuolista mielikuvaa paikasta, imagolla taas viitataan tietoisesti rakennettuun mielikuvaan.

Nykyisin Vartiosaaren maine on rauhallinen ja hiljainen saari, joka on Helsingin mittakaavassa ja käytännössä pienehkön joukon käytössä. Saareen pääseminen edellyttää kesäisin yhteysaluksen aikataulujen mukaista kulkemista tai omaa veneä ja talvella kulkemisen kestävää jäätilannetta.

Osayleiskaavan mahdollistama rakentaminen on itsessään voimakas imagoa muodostava tekijä. Sillat ja raitiotieverkko kytkevät saaren osaksi kantakaupunkia tukevaa elämänmuotoa. Vartiosaaresta tulee helposti saavutettava ja kaikille avoin saari, jonka käyttäjäkunta kasvaa ja monipuolistuu merkittävästi. Rannat jäävät yleiseen virkistyskäyttöön. Ne ovat asukkaiden lähivirkistysaluetta, minkä lisäksi siltojen ansiosta ne avautuvat itähelsinkiläisille ja muille kaupunkilaisille.

On tavoitteellista, että Vartiosaareen asuinalueena yhdistetään alusta saakka vahva uudenlaisen kestäväan ja edelläkävyn kaupunginosan imago. Kestäväan rakentamiseen, suunnitteluun ja liikkumiseen panostaminen vaikuttavat alueesta muodostuvaan imagoon. Raitiotieyhteys, autoriippumattomuus, laadukas kävely-ympäristö, kaupunkiviljely, kattopuutarhat, kestäväan elämäntavan mahdollistaminen ja yhteisöllisyys tuovat positiivisia mahdollisuuksia alueen imagolle.

Vartiosaaren kulttuurihistoriallinen miljö on olen-
nainen tekijä alueen imagon ja identiteetin kannal-
ta. Miljöön vaaliminen ja arvoja kunnioittava kehit-
täminen on mahdollista osayleiskaavan puitteissa.
Kulttuurihistoriallisen miljöön kehittäminen histori-
allisten elämysten kiinnostavuuden takia on myös
imagollisesti tärkeää. Miljö, jota kunnostetaan, ja
siten säilytetään kokemuksellisenä kulttuurihis-
toriallisena paikkana, liittyy parhaimmillaan osak-
si koko saaren rakennettua ympäristöä. Suunnit-
telun keinoin arvoa voidaan entisestään nostaa.

Alueen nimistö on eräs identiteettiin ja imagoon liit-
tyvä tekijä. Vartiosaaren nimistöä on otettu talteen
ja sitä käytetään alueen paikkoja, katuja ja puistoja
nimettäessä. Alue kytkeytyy myös tältä osin vahvas-
ti historiaansa.

8.18 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hallintaan ja energiasäästö rakentamiseen

Kestävää liikkumista edistävät raitioliikenney-
teys, sujuva kävely-ympäristö, laadukkaat pyö-
räily-yhteydet sekä mahdollisimman autoriip-
pumaton alue vaikuttavat positiivisesti liiken-
teen energiasäästötavoitteisiin. Lähimatkailua
edistämisen saarella ja saareen vähentävät pit-
kien etäisyyksien vapaa-ajan matkustamista.

Mahdollisimman tiivis kaupunkirakenne, ekologinen
ja energiaa säästävä rakentaminen ja rakennusten
suuntaaminen edullisiin ilmansuuntiin vaikuttavat
hillitsevästi ilmastonmuutokseen. Uusiutuvan ener-
gian hyödyntäminen ja vaihtoehtoiset energiatuo-
tantotavat sekä ympäristöä mahdollisimman vähän
kuormittavien rakentamistapojen, rakenteiden ja ma-
teriaalien käyttö pienentävät kasvihuonepäästöjä.

Viheralueiden huolellinen suunnittelu ja rakenta-
minen, monipuolinen kasvillisuus, viherkatot, kau-
punkiviljely kompensoivat jonkin verran metsi-
en hiilinieluvaiikutuksen vähenemistä ja raken-
nettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä.

8.19 Suunnitelman ekotehokkuuden arviointi

Suunnitteluperiaatevaiheessa suunnitelma arvioitiin
alustavasti Helsingin ekotehokkuuden arviointityöka-
lu HEKO:n avulla. Työkalu koostuu 21 arvioitavasta asi-
asta, jotka on luokiteltu viiteen eri luokkaan: maa, ve-
si, energia, liikenne ja palvelut, hiili- ja materiaalikier-
to. Työkalu perustuu mitattaviin suureisiin – ekotehok-
kuuteen vaikuttavia muita tekijöitä, esimerkiksi sosiaa-
lisia tekijöitä kuten ihmisten viihtyvyyttä tai onnellisuu-
teen vaikuttavia tekijöitä työkalussa ei oteta huomioon.

HEKO-työkalun kokonaispisteityksessä Vartiosaaren
alue sai keskitasoa hieman paremman arvosanan. Työ-
kalun mukaan kestävän maankäytön ratkaisuja Var-
tiosaaressa ovat suhteellisen korkea aluetehokkuus,

lähivirkistysalueiden läheisyys, joukkoliikennetkai-
sut, kävelylle ja pyöräilylle luodut hyvät mahdollisuu-
det ja palveluiden läheisyys. Jätehuolto on oletettu to-
teutettavaksi putkikeräysjärjestelmän varaan, mikä on
materiaalien kierrätystä ja uudelleenkäyttöä tukeva ta-
pa. Ekotehokkuuspisteitä vahvista-vat myös maanra-
kennustöiden pieni määrä, uusiutuvan sähköntuotan-
non oletettu osuus ja olevan rakennuskannan hyödyn-
täminen. Huomattavaa on, että alueellista ekotehok-
kuutta voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä edel-
leen merkittävästi parantaa pohtimalla rakennussuun-
nittelun yhteydessä rakennus-ten energiankulutus-
ta sekä kehittämällä ratkaisuja paikalliseen uusiutuvan
sähkön-, lämmön- tai jäähdytysenergian tuotantoon.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen ekotehok-
kuus arvioitiin käyttämällä KEKO-arviointimenetel-
män viimeisintä kehitysversiota. KEKO-arviointi koos-
tuu kolmesta pääosiosta, jotka ovat materiaalin kulu-
tus, vaikutukset viherympäristöön sekä ilmastovaiku-
tukset. Arvioinnin perusteella voidaan muodostaa kä-
sitys arviointikohteen ekotehokkuudesta ja siitä, miten
suunnittelukohde suoriutuu kunkin osa-alueen osalta.

Kasvihuonekaasupäästöjen suhteen Vartiosaaren
osayleiskaava näyttäytyy hyvänä alueena ja lasken-
nan mukaan kehitystyötä energiantuotannon sek-
ä energiatehokkaan kaupunkirakenteen osal-
ta kannattaa jatkaa myös suunnittelun siirtyes-
sä asemakaavatasolle. Energiantuotannon tilatar-
peet on huomioitu jo osayleiskaavatasolla, mikä luo
hyvät lähtökohdat jatkaa yhteissuunnittelua kaa-
voituksen ja energiahuollon suunnittelun kesken.

Vaikka uudesta rakennuskannasta ison osan arvioidaan
rakentuvat puurakenteisena, materiaalien kulutus näyt-
täytyy erityisesti uusiutumattomien materiaalien osalta
edelleen yllättävän suurena. Puurakentaminen on joka
tapauksessa harvoja käytettävissä olevia tapoja raken-
tamisen aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen pienen-
tämiseen, jolloin kaavallinen ohjaus puun käytön lisää-
miseen on perusteltua ekotehokkuuden näkökulmasta.

Alueen rakentuminen luontoarvoja sisältävälle viher-
alueelle ei ole ekotehokkaan maankäytön kannal-
ta optimaalista ja tämä näyttäytyy myös KEKO-arvi-
oinnissa kokonaisekotehokkuutta huonontavana tek-
ijänä. Merkittävät alueelliset luontoarvot ovat suun-
nittelussa kuitenkin hyvin tiedossa. Tärkeää onkin pa-
nostaa tärkeimpien luontoarvojen säilymiseen tähtää-
viin ratkaisuihin asemakaavavaiheessa, jolloin erityi-
sen tärkeät luontoarvot voidaan huomioida tarkem-
min kuin yleispiirteisemmässä osayleiskaavavaiheessa.

Kokonaisuutena Vartiosaaren osayleiskaava näyttäytyy
KEKO-laskennan valossa ekotehokkaana alueena. Hyvä
suoriutuminen kasvihuonekaasuja hillitsevänä alueena
sekä maltillinen materiaalin kulutus aiheuttavat sen, et-
tä alueen kokonaisekotehokkuus on keskimääräistä pa-
remmalla tasolla negatiivisista luontovaikutuksista huo-
limatta. KEKO-laskennan keskeisin viesti kuitenkin on,
että luontovaikutusten hillintään tulee jatkosuunnitte-
lussa kiinnittää huomiota.

9 JATKOSUUNNITTELU JA

TOTEUTUS

9.1 Kaavoitusaikataulu

Tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksyt-
täisiin kaupunginvaltuustossa keväällä 2016. Asema-
kaavoitus voidaan käynnistää vuonna 2017. Vartio-
saari kaavoitetaan vähintään kolmessa vaiheessa,
"kylä" kerrallaan.

9.2 Toteutus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 26.11.2013
Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista, ja lisäsi
osayleiskaavan suunnitteluohjelmaan määräyksen,
jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa
ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen on teh-
ty sitova päätös. Osayleiskaavassa on määräys, että
kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa
aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saareen
on tehty sitova päätös. Sitovalla päätöksellä tarkoi-
tetaan raitiotiestä tehtävää perustamispäätöstä tms.
Raitiotieyhteyden rakentaminen edellyttää päätöstä
Kruunusiltojen rakentamisesta ja raitiotieyhteyden
rakentamisesta keskustasta Kruunuvuorenrannan
kautta Laajasaloon. Hankepäätös Kruunusilloista
tehdään näillä näkymin 2016. Vartiosaaren raitioties-
tä voidaan laatia perustamispäätös tarvittavine sel-
vityksineen Kruunusiltojen päätöksen jälkeen. Laaja-
salon raitiotie voisi olla valmis aikaisintaan 2020-lu-
vun alkupuolella.



Lasten ja nuorten suunnitteluleiri Vartiosaarella
kesällä 2014, H Ahvenainen, Ksv.

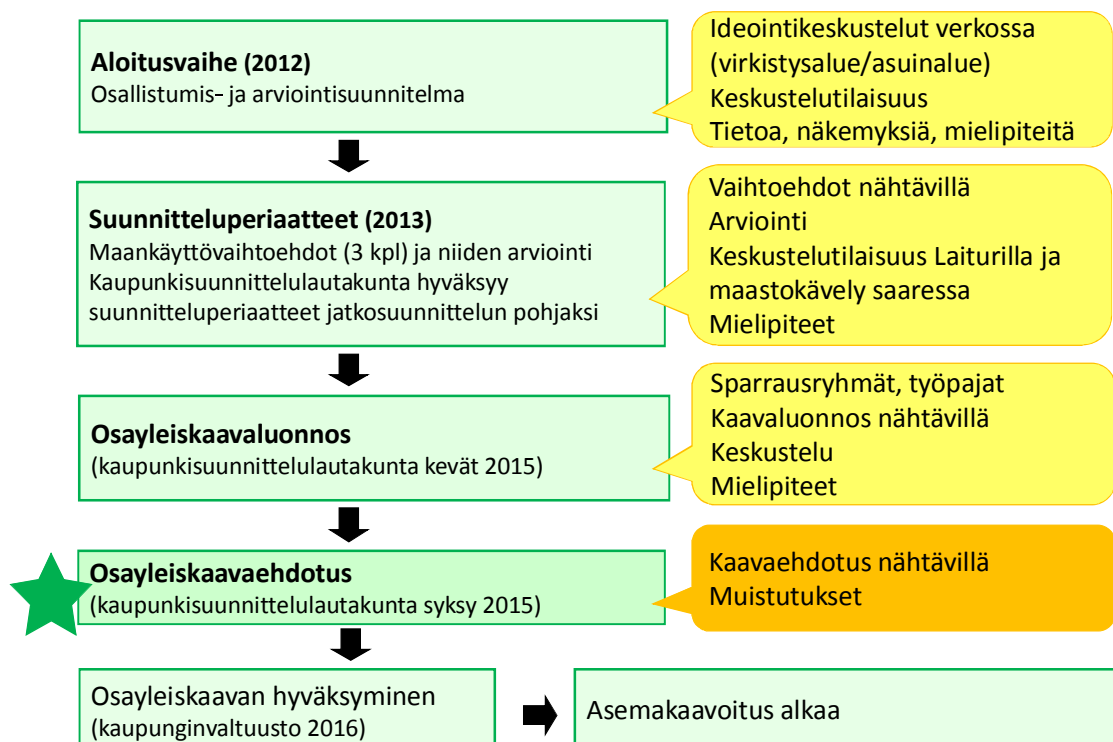
Vartiosaaren rakentaminen edellyttää toteuttamis-
projektia, joka todennäköisesti perustetaan asema-
kaavoituksen käynnistyessä.

Rakentamisen käynnistäminen edellyttää Reposal-
mensillan ja Reposalmentien jatkeen rakentamista
Laajasalossa. Ramsinsalmensilta ja raitiotie- ja pyö-
räily- yhteydet Vuosaareen toteutunevat vasta pit-
källä aikavälillä.

Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maape-
räolosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon
tavanomaista nopeammalle käynnistettävyydelle,
sillä alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimi-
jakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hy-
vin suppealle alueelle. Jatkosuunnittelussa on eri-
tyisesti kiinnitettävä huomiota Vartiosaaren maas-
ton ominaispiirteiden sekä luonnon ja kulttuuriym-
päristön arvojen säilymiseen aluetta rakennettaessa.

Prosessikaavio ja osallistuminen, Ksv.

Miten Vartiosaaren kaavoitus etenee?



10 SUUNNITTELUN VAIHEET

10.1 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnitteluperiaatteet

Vartiosaaren osayleiskaavoitukseen on voinut osallistua suunnittelun eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet ja suunnitteluprosessi pääpiirteissään on kuvattu oheisessa kaaviossa. Suunnittelun etenemisestä ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja tilaisuuksista on tiedotettu tavanomaisten tapojen lisäksi uutiskirjeillä sen sähköpostiinsa tilanneille. Virallisten vuorovaikutusmahdollisuuksien lisäksi on järjestetty erilaisia keskustelutilaisuuksia ja työpajoja asukkaiden, maanomistajien, asiantuntijoiden ja erilaisten toimijoiden kanssa. Vuorovaikutuksesta on laadittu vuorovaikutusraportti, jota täydennetään suunnitteluprosessin edetessä.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, kaupunkisuunnittelun info- ja näyttelytila Laiturilla ja Laajasalon kirjastossa 16.1.–10.2.2012 sekä viraston verkkosivuilla. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 25.1.2012.

Lisäksi verkkosivuilla pidettiin 13.1. - 30.3.2012 kahden keskustelupalstaa: ”Vartiosaari virkistysaarena” ja ”Tulevaisuuden asuinalue Vartiosaaressa”.

Maankäyttövaihtoehdot olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, Laiturilla ja Laajasalon kirjastossa 27.5.–19.6.2013 sekä viraston verkkosivuilla. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 4.6.2013. Lisäksi suunnittelijat olivat tavattavissa Vartiosaaressa 7.6.2013 ja tilaisuuden jälkeen tehtiin ”kaavakävely” saaressa.

Kaikkiaan mielipiteitä sekä OAS- että maankäyttövaihtoehto -vaiheissa saatiin 132 kpl ja viranomaiskannanottoja 18 kpl. Vuorovaikutusraporttiin on koottu tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet.

Maankäyttövaihtoehtoja vertailtiin ja arvioitiin suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti arvioitiin myös vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Vaihtoehtoista käyty keskustelu ja saadut mielipiteet olivat osa vaikutusten arviointia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteiden lautakuntakäsittelyn aikana 19.11.–26.11.2013 aikana tuli 61 vetoomusta lautakunnan jäsenille.

Ennen osayleiskaavaluonnoksen nähtävillepanoa on jätetty 6 mielipidettä. Nämä mielipiteet on käsitelty yhdessä osayleiskaavaluonnoksesta annettujen mielipiteiden kanssa vuorovaikutusraportissa.

10.2 Vuorovaikutus luonnosvaiheessa

Koska Vartiosaaren maankäyttövaihtoehtojen ja suunnitteluperiaatteiden käsittely herätti runsaasti kriittisiä ja vastakkaisia mielipiteitä, on vuorovaikutusta haluttu kehittää tuoreiden suunnitteluideoiden keräämiseksi ja erilaisten rakentamista kannattavien ja vastustavien kantojen yhteensovittamiseksi.

Vartiosaaressa järjestettiin Lasten ja nuorten suunnitteluleiri yhteistyössä nuorisosiainkeskuksen ja Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkin kanssa 2.6.–6.6.2014. Leirin tuloksia esiteltiin 30.9.–23.10.2014 Laiturilla järjestetyssä näyttelyssä Banaaniveneellä Vartiosaareen. Kesäleirillä syntyneet värikkäät mielikuvakartat, pienoishuvilat ja yhteinen pienoismalli herättivät ihastusta. Lapsille tärkeitä asioita asuinalueilla vaikuttavat olevan veden läsnäolo ja toiminnot veden ääressä: (ranta, puro, kanava tai suihkulähde). Myös luonnontilaista metsää naapurustossa arvostetaan seikkailupaikkojen tarjoajana. Yhteistyössä Tulevaisuuden tutkimuskeskuksen kanssa järjestettiin syksyllä 2014 kaksi Tulevaisuusklonikkaa, toinen avoimella kutsulla kaikille kaupunkilaisille ja toinen asiantuntijoille. Työryhmissä pohdittiin asumista, työntekeä, energiakysymyksiä, viherympäristöä ja liikkumista. Tulevaisuusklonikoiden ajatuksissa korostuivat yhteisöllisyys, autottomuus ja asumisen kokeilut. Tuloksissa korostui neljä johtoaatusta:

1. Vartiosaaresta tulisi rakentaa omaleimainen, ainutlaatuinen ja kestävä kehityksen mukainen asuinalue. Saaren luontoa pitäisi säilyttää mahdollisimman paljon.
2. Vartiosaaren ”kohderyhmää” olisivat ihmiset, jotka haluavat asua kauniissa luonnonympäristössä ja muusta kaupungista hieman erillään olevassa yhteisössä. Saaren historiallinen identiteetti ja luonto tulisi ottaa kaiken suunnittelun lähtökohdaksi.
3. Saaresta voisi tulla erilaisten ”uusyhteisöjen” kokeilualue. Julkisia, jaettuja ja monikäyttöisiä tiloja tulisi olla runsaasti.
4. Työelämän muutoksiin tulisi varautua rakentamalla runsaasti yhteiskäyttöisiä etätyötiloja. Vartiosaari voisi houkuttaa etätyöntekijöitä ympäri Helsinkiä, erityisesti ”luovaa luokkaa” jolle työn ja vapaa-ajan välinen raja on voinut kokonaan hälvetä vuoteen 2030 mennessä.

Klinikoiden työmenetelmät ja tulokset on raportoitu julkaisussa ”Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia 2030”. Blogikirjoitus on osoitteessa:

<http://www.yleiskaava.fi/2015/vartiosaari-tulevaisuuden-asumisen-testialustaksi/>

Vartiosaaren merellisen ja viherympäristön kehittämislta järjestettiin 12.2.2015. Tilaisuuteen kutsuttiin veneilyyn, rantaelämään ja kaupunkivihreään liittyvien järjestöjen edustajia ja yrittäjiä. Työryhmäkeskusteluissa tulevaisuuden Vartiosaari nähtiin hyvänä paikkana suomalaisen saunakulttuurin, veneilyn ja melonnan sekä talviuinnin kehittämiseksi. Näitä toimintoja pitäisi kehittää yritysten, kaupungin ja yhdistysten yhteistyönä. Tärkeänä pidettiin uuden yrittäjyyden syntymisen tukemista.

Vartiosaaren asukkaille ja maanomistajille järjestettiin kesällä ja syksyllä 2014 keskustelu- ja ryhmätyötilaisuudet huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelmasta. Sen lisäksi haluttaessa kunkin maanomistajan kanssa keskusteltiin erikseen.

Ennen osayleiskaavaaluonnoksen nähtäville panoa on jätetty 6 mielipidettä. Nämä mielipiteet on käsitelty yhdessä osayleiskaavaaluonnoksesta annettujen mielipiteiden kanssa vuorovaikutusraportissa.

10.3 Osayleiskaavaaluonnos

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

Osayleiskaavaaluonnos oli nähtävillä 21.5.–17.6.2015. Suunnittelijat olivat tavattavissa karttojen äärellä Laajasalopäivillä 23.5. sekä 3.6. näyttely- ja infokeskus Laiturilla. Laajasalopäivillä Vartiosaaren tulevaisuus asuinalueena kiinnosti ja moni totesi saaren tarjoavan asumiselle hyvät puitteet. Monellekaan saari ei ollut tuttu entuudestaan, koska kulkuyhteydet ovat olleet huonot. Laiturilla oli pieni esittelytilaisuus ennen keskustelua karttojen ääressä. Paikalla oli paljon saaren maanomistajia ja jonkun verran muita saaren käyttäjiä.

Vartiosaaren osayleiskaavaaluonnoksesta saatiin 19 viranomaiskannanottoa. Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden lautakuntakäsittelyn jälkeen mielipiteitä saapui 6 kpl ja osayleiskaavaaluonnoksesta mielipiteitä jätettiin 59 kpl. Vuorovaikutusraporttiin on koottu tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet.

Osayleiskaavaehdotusta on kehitetty ja muutettu saatujen mielipiteiden ja viranomaiskannanottojen sekä tehtyjen selvitysten pohjalta. Osayleiskaavan selostusta ja vaikutusten arviointeja on täydennetty ja tarkistettu. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty muutoksia, jotka koskevat kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvila- ja ranta-aluetta ja sen läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista. Mm. joitakin huvila-alueen lähellä olevia kerrostalovaltaisia asuntoalueita muutettu asuntoalueiksi, joka mahdollistaa matalamman rakentamisen, ja muutama loma-asuntoalue on muutettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaavamääräyksiä on tarkennettu energiatehokkuutta, hulevesiä, lepakoita sekä rannan läheisyy-

teen ja huvila-alueelle rakentamista koskien. Pyöräilyn pääraitti on siirretty virkistysalueiden keskeltä asuinalueen keskellä kulkevalle kokoojakadulle.

10.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, sosiaali- ja terveysviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, nuorisosiainkeskuksen, kulttuurikeskuksen, työväenopiston, liikuntaviraston, pelastuslaitoksen, kaupungin taidemuseon, HKL:n sekä Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan Ely-keskuksen, Uudenmaan liiton, Liikenneviraston ja Museo- viraston kanssa.

Osayleiskaavan ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013.



Tulevaisuusklänikka asiantuntijoille näyttelytila Laiturilla, 2014, R Luoto, Ksv.

Meri- ja viherympäristöä kehittämässä näyttelytila Laiturilla, 2015, T Antila-Lehtonen, Ksv.



11 KÄSITTELYVAIHEET

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos esiteltiin 28.4.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, ja se päätti jättää asian pöydälle. Lautakunta päätti 12.5.2015 hyväksyä 28.4.2015 päivätyn Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi ja asettaa osayleiskaavaluonnoksen nähtäville.

Käsittely

Palautusehdotus: Eija Loukoila: Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että suunnitellusta rakentamisesta luovutaan ja saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Kannattajat: Outi Silfverberg

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että suunnitellusta rakentamisesta luovutaan ja saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Jaa-äännet: 7: Hennariikka Andersson, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Heta Välimäki

Ei-äännet: 2: Eija Loukoila, Outi Silfverberg

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti jäsen Loukoilan palautusehdotuksen äänin 7-2.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.11.2015 ja se päätti jättää asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 1.12.2015 kaupunginhallitukselle

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

Samalla lautakunta päätti

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

Käsittely

Palautusehdotus: Eija Loukoila: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Kannattaja: Outi Silfverberg

Vastaehdotus: Mikko Särelä: Vartiosaaren jatkosuunnittelussa otetaan käyttöön viherkerroin -menetelmä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varajäsen Särelän vastaehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Jaa-äännet: 7: Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Matti Niiranen, Risto Rautava, Mikko Särelä, Heta Välimäki

Ei-äännet: 2: Eija Loukoila, Outi Silfverberg

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 7-2.

Helsingissä 1.12.2015

Olavi Veltheim

12 LUETTELO OSAYLEISKAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vartiosaaren maisemaselvitys, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötoimisto, 2011

Vartiosaari osayleiskaavaluonnos, Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll, Kaupunkisuunnitteluviraston Asemakaavaosaston selvityksiä 2015:4

Vartiosaaren liikennejärjestelmä, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Liikennesuunnitteluosasto, 24.11.2015

Vartiosaaren virkistys ja maisema -yleissuunnitelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötoimisto, 24.11.2015

Paikallista energiaa asuinalueella, Esimerkkinä Vartiosaari, VTT, 2015

Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia, Sirkka Heinonen ja Juho Ruotsalainen, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Asemakaavaosaston selvityksiä 2015:1

Dwellings promoting sustainable lifestyles in Vartiosaari, Timo Arjanko, diplomityö 2015

Tutkimus Helsingin Vartiosaaren paikannimistä, Annimaria Mäkikyrö, Pro gradu -työ, Helsingin yliopisto 2015

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo ky, 2014

Eräs Vartiosaari, Eija Syväilo, diplomityö 2014

Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluohjelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.11.2013

Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Liikennesuunnitteluosasto 19.11.2013

Maankäyttövaihtoehtojen arviointitaulukot, Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.11.2013

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2013:2

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys - Inventointikortisto, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Asemakaavaosaston selvityksiä 2013:1

Vartiosaaren lepakkoselvitys, Terhi Wermundsen ja Tiina Mäkelä, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.2.2012 / tarkistettu 16.5.2013

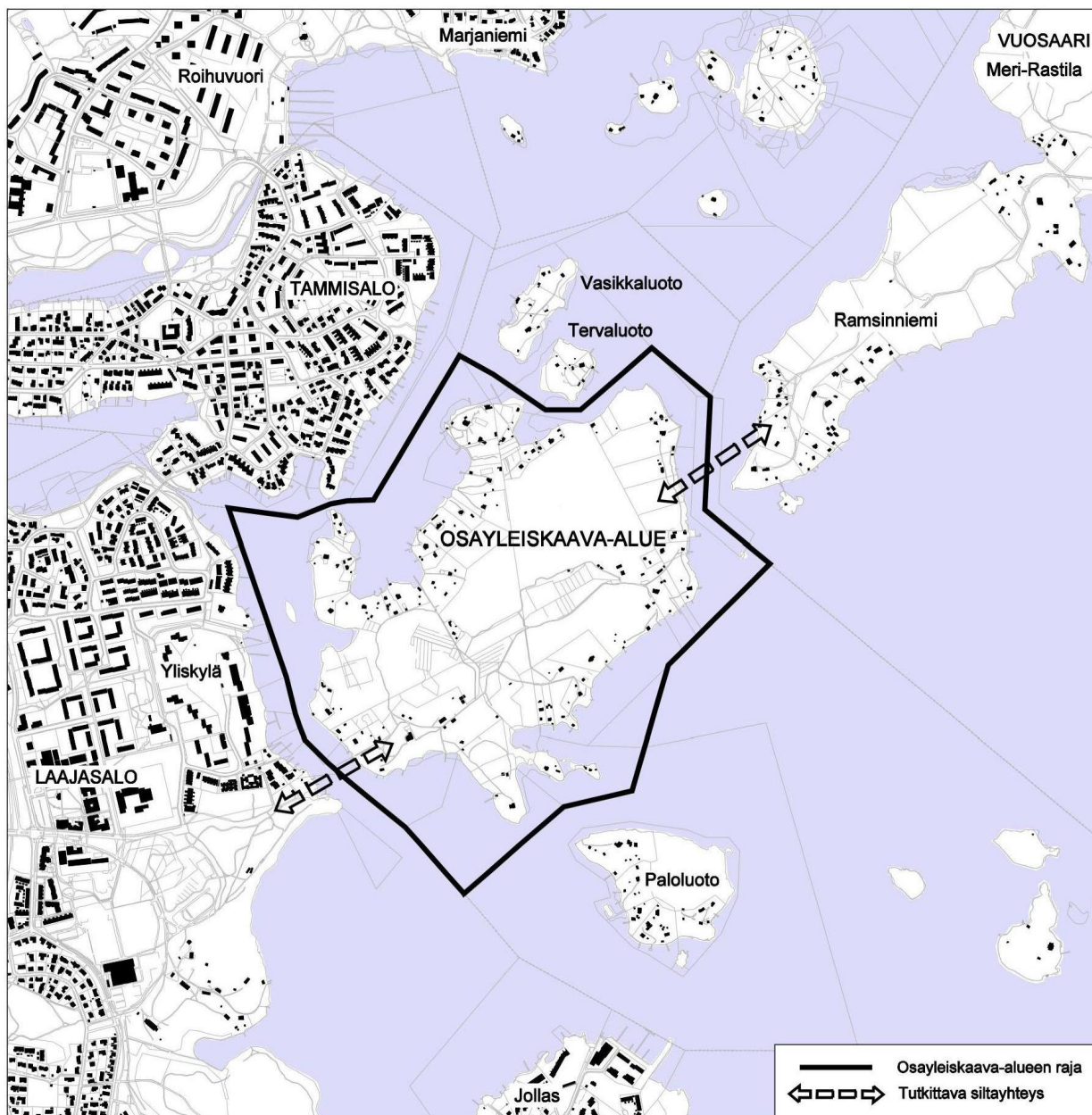
Vartiosaaren sillat, alustava viitesuunnitelma, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Trafex Oy, Vahanen Oy, 10.12.2012

Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma, Asemakaavaosaston selvityksiä 2012:1

13 LIITTEET

13.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekkö, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaareissa Ramsinniemen kärjessä.



Nykytilanne

Suunnittelualue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merta noin 60 ha. Saaren ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkotijä huvila-alue. Saarella on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, kuten saunoja, talousrakennuksia ym. pienempiä rakennelmia. Vanhimmat arvohuvilat on rakennettu 1800-luvun loppupuolella. Vartiosaaren kesähuvila-alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja edustava esimerkki itähelsinkiläisestä huvila- ja puutarhakulttuurista.

Saarella asuu nykyisin ympärivuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähinnä kesäkäytössä. Vartiosaaren kuljetaan vesiteitse. Saarella on yleinen laituri Reposalmen puoleisessa päässä.

Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista reheviin lehtoihin. Saaren kallioisilta lakialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle tutkitaan asumis- ja virkistyskäyttöä sekä liikenneyhteyksiä. Aluksi laaditaan vähintään kaksi ja enintään neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Tavoitteena on, että vaihtoehtojen arvioinnin jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee periaatevaihtoehtoista yhden, jonka pohjalta suunnittelua jatketaan osayleiskaavaluonnoksen laatimiseksi.

Tavoitteena on, että suunnittelussa otetaan huomioon saaren luonnonarvot, maisema sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja rakennuskanta.

Asumiskäyttöä tarkastellaan erilaisilla tehokkuuksilla sekä erilaisilla liikenneyhteyksillä, painottuen joukko- ja kevytliikennevaihtoehtoihin. Tavoitteena on korkeatasoinen ja viihtyisä asuinalue, jolla on vahva oma-leimainen identiteetti.

Virkistysalueiden suunnittelussa tavoitteena on virkistyskäytön ja -palvelujen lisääminen sekä niiden saavutettavuuden parantaminen.

Liikennesuunnittelun tavoitteena on parantaa alueen saavutettavuutta ja liittää se silloilla ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Joukkoliikenneyhteyksissä tutkitaan mm. raitiotielinjan jatkamista Laajasalosta Vartiosaaren. Vartiosaaren kautta tutkitaan myös uutta pyöräily- ja jalankulkureittiä Vuosaa-resta Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan kautta keskustaan.

Aloite

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

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

Kaavatilanne

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





Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Vartiosaaren kaupunginosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Paloluodon asemakaava on vuodelta 2001 ja pohjoispuolella sijaitsevien Vasikkaluodon ja Tervaluodon asemakaava vuodelta 2007. Saaret on merkitty pääosin lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Vartiosaari on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Saari on osa Helsingin höyrylaivareitien varrelle syntynyttä kesähuvila-asutusta.

Vartiosaaren lounaisrannalla kasvaa Suomen ainoa rantaruttojuuren esiintymä. Se on merkitty luonnonsuojelualueeksi (Uudenmaan ympäristökeskus 1995).

Vartiosaari on luokiteltu 1. luokan lepakkoalueeksi. Lepakot ovat luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettuja ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisen suojelun piirissä.

Geologisesti avokkaiksi kohteiksi on luokiteltu saaren itäpään maisemallisesti merkittävä kallioalue sekä eteläosassa sijaitsevat hiidenkirnu ja rapakivinen siirtolohkare.

Vartiosaaren alue kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelmaan. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nämä tavoitteet vuonna 2011 Itä-Helsingin kulttuuripuiston alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistyön pohjaksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Helsingin kaupungin ympäristökeskus: Luontotietojärjestelmä, toukokuu 2008: Arvokkaat kasvisto- ja kasvillisuuskohteet: kohteet 23/93, 27/93, 28/93, 29/93, 2/98, 3/98 ja 56/90, Arto Kurtto 1990. Päivityskartoitus v. 2004. / Linnustollisesti arvokkaat kohteet: kohteet 269/99, 12/03, Matti Koivula 1999. / Lepakkokohteet: kohde 23/03, Yrjö Siivonen 2003 / Geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet: kohteet 1418, 2216, 1214, 2124, 1506, Antti Salla 2004
- Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2003, Yrjö Siivonen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 3/2004
- Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä, Antti Salla, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004
- Esikaupunkialueiden yleiskaava. Liiteraportti 7, Rakennetun ympäristön suojelu, KSV:n julkaisuja 14/1978
- Vartiosaari, Kaupungin omistamien rakennusten inventointi, KSV:n julkaisuja 2/1983
- Rantojen ja saariston yleissuunnitelma, Vartiosaari, Virkistyskäytön edellytykset, inventointi, KSV:n julkaisuja 13/1986
- Suosituksia rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla, Kohdeluettelo, KSV:n julkaisuja 20/1986
- Helsingin saariston rakennetun ympäristön suojelu, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaava, Liite 1.9, KSV:n julkaisuja 10/1989
- Vartiosaaren maisemaselvitys, KSV Ympäristötoimisto, 2009





Tekeillä olevat selvitykset

- Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys on käynnistynyt syksyllä 2011 ja valmistuu kesällä 2012. Selvityksen tavoitteena on saattaa tehty rakennushistorialliset inventoinnit ajan tasalle sekä arvioida kattavasti saaren huvila- ja puutarhakulttuuriin liittyviä arvoja.
- Vartiosaaren lepakkoselvitys on käynnistynyt syksyllä 2011 ja valmistuu vuoden 2012 lopussa. Työn tarkoituksena on selvittää tarkemmin erilaiset lepakoiden käyttämät alueet ja arvioida alustavasti hankkeen vaikutuksia lepakoihin.
- Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet (Metso-ohjelma) on inventoitu Vartiosaassa syksyllä 2011

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään sekä veteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen, teknisen huollon järjestämiseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 10.2.2012**.

Keskustelutilaisuus on 25.1. klo 17–19 näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2.

Kaavan valmistelija on lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 16.1.–10.2.:

- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu maanantaisin)
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Valmisteluvaihe

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten tutkitaan vähintään kaksi ja enintään neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdot pyritään tekemään toisistaan poikkeaviksi ja erilaiset suunnittelunäkemykset huomioiviksi. Osallisilla on mahdollisuus arvioida vaihtoehtoja ja esittää niistä mielipiteensä. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää suunnitteluperiaatteista vuoden 2013 alussa.

Osayleiskaavaluonnos laaditaan hyväksyttyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta vuoden 2014 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston verkkosivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Osayleiskaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan osayleiskaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2015.





Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaupungin vuokralaisina Vartiosaassa toimivat yhdistykset
- seurat, yhdistykset: Vartiosaari-seura ry, Vartiosaaren asukasyhdistys, Vartiosaaren luonto- ja eläintalliyhdistys ry, Laajasalo-Degerö Seura, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys, Tammisaloseura, Roihuvuori-Seura, Puotila-Seura, Marjaniemi-Seura, Vuosaariseura, Vuosaaren asukastoimikunta, Vuosaarisäätiö, Helsingin Polkupyöräilijät ry, Vartiokylän Ranta- ja venekerho ry, Puotilan Venekerho ry, Marjaniemen Venekerho ry, Marjaniemen Purjehtijat ry, Marjaniemen Melojat ry, Roihuvuoren ja Tammisalons Meriulkkoilijat ry, Tammisalons Merivenekerho ry, Reposalmen venekerho ry, Roihuvuoren Venekerho ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Helsingin lintutieteellinen yhdistys Tringa ry, Suomen luonnonsuojeluliitto ry
- Helsingin Yrittäjät, Cardinal Marine Oy
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin Seudun Liikenne, HKL, Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, kulttuurikeskus, liikuntavirasto, opetusvirasto, nuorisosiankeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, so-

siaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, terveyskeskus, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Liikennevirasto, Helsingin seurakuntayhtymä, Roihuvuoren seurakunta
- ilmoittautumisensa mukaan muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Mistä saa tietoa

Vartiosaaren suunnittelua ja viestintää tukemaan on avattu verkkosivut osoitteeseen www.ksv.hel.fi/vartiosaari. Sivuilla on tietoa suunnittelualueesta, suunnittelutilanteesta ja sieltä löytyvät suunnitteluun liittyvät selvitykset ja raportit. Sivuilla voi myös osallistua suunnitteluun liittyvään keskusteluun. Suunnittelusta kiinnostuneet voivat tilata verkkosivuilta sähköpostiinsa uutiskirjeen, jossa kerrotaan suunnitteluun liittyvistä ajankohtaisista asioista.

Ajantasaiset suunnitteludokumentit löytyvät kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla, josta suunnittelun etenemistä voi myös seurata.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Sanomat-, Hufvudstadsbladet- ja Metro- ja Helsingin Uutiset -lehdissä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Osayleiskaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-





stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö, arkkitehti Ritva Luoto
puhelin 310 37294
sähköposti [ritva.luoto\(a\)hel.fi](mailto:ritva.luoto(a)hel.fi)

arkkitehti Anne Kangasniemi
puhelin 310 37202
sähköposti [anne.kangasniemi\(a\)hel.fi](mailto:anne.kangasniemi(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Niina Strengell
puhelin 310 37458
sähköposti [niina.strengell\(a\)hel.fi](mailto:niina.strengell(a)hel.fi)

arkkitehti Terhi Kuusisto (yleissuunnittelu)
puhelin (09) 310 37347
sähköposti [terhi.kuusisto\(a\)hel.fi](mailto:terhi.kuusisto(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Maria Karisto (kulttuuri-
maisema)
puhelin 310 37211
sähköposti [maria.karisto\(a\)hel.fi](mailto:maria.karisto(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Heikki Palomäki
puhelin 310 37146
sähköposti [heikki.palomaki\(a\)hel.fi](mailto:heikki.palomaki(a)hel.fi)

diplomi-insinööri Jouni Kilpinen (teknistaloudellinen suunnittelu)
puhelin 310 37251
sähköposti [jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

vuorovaikutussuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen
puhelin 310 37436
sähköposti [tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi)



