



26.11.2013

Akp/1

1

Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet (a-asia)

Pöydälle 19.11.2013

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

Ksv 1001_2, Vartiosaari, karttaruudut K3, K4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä Vartiosaaren osayleiskaavan jatkosuunnittelun pohjaksi 19.11.2013 päivätyt Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet (Liite 2) perustein, jotka ilmenevät Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluohjelmasta (Liite 3) liitteineen. Suunnitteluperiaatteiden peruslähtökohta on, että Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

Samalla lautakunta päättäneen antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnitteluperiaatteiden valmistelua varten laadituista maankäyttövaihtoehtoista esitettyihin kannanottoihin ja mielipiteisiin.

Suunnitteluperiaatteet koskevat Vartiosaarta, 48. kaupunginosan (Vartiosaari) pääsaarta.

Tiivistelmä

Vartiosaari osoitettiin vuoden 2002 yleiskaavassa selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Osayleiskaavatyö käynnistyi vuonna 2011 ja työn kuluessa on täydennetty alueen lähtötietoja mm. kulttuuriympäristön, luontoarvojen ja liikenteen osalta. Vartiosaaren on tutkittu suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten kolmea erilaista maankäyttövaihtoehtoa: yhtä virkistysvaihtoehtoa ja kahta asuinaluevaihtoehtoa, jotka eroavat asukasmäärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikennetarkoituksen puolesta.

Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin perusteella esitetään, että Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreitit Itä-Helsinkiin. Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Kruunuvuorensilltojen kautta kulkevaa



26.11.2013

Akp/1

raitiotieverkostoa ja johtaa pyöräilyn laatukäytävä Vartiosaaren kautta Vuosaaresta keskustaan. Sillat liittyvät Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä.

Tiivistä rakennettu 5 000–7 000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennetarkkaisu ja on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. 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 sekä virkistyskäyttöä kehittää.

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 kaavoitettavissa ja rakennettavissa asuinkäyttöön.

Esittelijä

Alueen sijainti

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Saaren pohjoispuolella on Vartiokylän lahti ja kaakkoispuolella avautuu itäsaariston merialue. Laajasalon keskusta on noin kilometrin etäisyydellä ja sekä Herttoniemen että Rastilan metroasemille on linnuntietä noin 3 km.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne ja maanomistus

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa 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. Valkoisilla alueilla voidaan kuntien oman maankäytön suunnittelun ohjaamina kehittää kunnassa tarpeellisiksi todettuja paikallisia toimintoja.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaari on edelleen valkoinen alue. 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).

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

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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

Alueen yleiskuvaus

Vartiosaari on kooltaan noin 82 ha ja se on pääosin virkistys- ja lomakäytössä. Kävijämääräksi kesäisin on arvioitu noin 10 000 henkeä. Saarella asuu ympärivuotisesti parikymmentä henkeä.

Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Saaren kallioisilta lakialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Rantoja kiertää kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha huvila-alue.

Vartiosaaren kuljetaan vesiteitse. Virkistyskäyttöä rajoittaa vaikea saavutettavuus. Vuorovene kulkee kesäkuukausina pari kertaa päivässä ja matkustajia on ollut noin 500 vuodessa. Pääasiassa veneyhteydet ovat kävijöiden omatoimisuuden varassa.

Vartiosaaren maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää, olemassa oleviin aluerakentamiskohteisiin verrattuna jopa erittäin hyvää, koska se on lähes luonnontilaista, täyttämätöntä ja pilaantumaton. Topografian jyrkkäpiirteisyys asettaa paikoin haasteita maankäytön jatkosuunnittelulle. Koska Vartiosaari sijaitsee kaukana suurista liikenneväylistä, sen ilmanlaatu on hyvä.

Kulttuuriympäristö ja luontokohteet

Museovirasto on luokitellut Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta. Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt liitteenä olevan Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen (Ksv 2013:2). Selvityksessä on tarkasteltu osa-alueittain rakennusten, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeisiä ominaispiirteitä, säilyneisyyttä ja arvoja. Selvitys nostaa esiin kahdeksan osa-aluetta, joiden merkitys Helsingin huvilakulttuurin kannalta on erittäin merkittävä. Lisäksi koko ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria arvioidaan erittäin merkittäväksi. Vartiosaaren hyvin säilyneellä neljällä jugend-huvilalla on yhdessä saaren vanhimpien 1800-luvun huviloiden kanssa laajempaakin kiinnostavuutta osana suomalaisen arkkitehtuurin kehitystä.



Selvityksen mukaan Vartiosaassa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa.

Vartiosaari on monipuolinen luonnonympäristö, mutta suojeltuja kohteita saassa on vain yksi: saaren lounaisrannalla sijaitseva Suomen ainoa rantaruttojuuren kasvusto. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä on mainittu Vartiosaassa 17 arvokasta luontokohdetta. Koko Vartiosaari on merkitty tärkeäksi lepakkoalueeksi, mutta kaavoituksen aikana tehdyssä liitteenä olevassa lepakkoselvityksessä (FCG 2013) lepakoiden elinpaikat ovat tarkemmin rajautuneet. Selvitystyön perusteella on mahdollista välttää lepakkokannalle haitallisia vaikutuksia saaren maankäyttöä suunniteltaessa.

Kaupunkirakenne ja liikenne

Vartiosaari on osa Helsingin itäistä saaristoaluetta. Toiminnallisesti Vartiosaari kytkeytyy luontevasti Laajasaloon, jossa on noin 16 000 asukasta ja jonka kehittämissuunnitelmassa kaupunginosaan on alustavasti tutkittu lisärakentamista. Laajasalon länsipuolelle on suunnitteilla Kruunuvuorenrannan uusi alue 11 000 uudelle asukkaalle.

Vartiosaari on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa, joka on yksi Helsingin vihersormista. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vuonna 2011 Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelman alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistyön pohjaksi. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen Kruunusiltojen rakentaminen ja sen mahdollistama suora raitiotieyhteys keskustasta Laajasalon kautta Vartiosaareen on otettu huomioon myös Vartiosaaren suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.3.2013 hyväksyä pyöräilyn laatukäytävien eli baanojen verkkosuunnitelman soveltuvin osin jatkovalmistelun pohjaksi. Verkkosuunnitelmassa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen.

Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet (Ksv/LSO 19.11.2013) on suunnitteluohjelman ja esityslistan liitteenä. Raportissa on tarkasteltu Vartiosaareen joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun, ajoneuvoliikenteen sekä vesiliikenteen nykytilaa, ratkaisuvaihtoehtoja ja suunnitteluperiaatteita. Vartiosaaren silloista on tehty alustava viitesuunnitelma (Fundatec, 2012), joka on liitteenä.



Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 16.1.–10.2.2012. Asukastilaisuus pidettiin 25.1.2012. Lisäksi verkkosivuilla oli 13.1.30.3.2012 kaksi keskustelupalstaa: "Vartiosaari virkistysaarena" ja "Tulevaisuuden asuinalue Vartiosaarella".

Maankäyttövaihtoehdot

Alueelle on tutkittu suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten kolmea erilaista maankäyttövaihtoehtoa: yhtä virkistysvaihtoehtoa ja kahta asuinaluevaihtoehtoa, jotka erosivat asukasmäärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikennetarkoituksen puolesta.

Maankäyttövaihtoehdot olivat nähtävänä 27.5.–19.6.2013. Asukastilaisuus pidettiin 4.6.2013. Lisäksi suunnittelijat olivat tavattavissa Vartiosaarella 7.6.2013 ja tilaisuuden jälkeen tehtiin "kaavakävely" saarella.

Yhteenveto asukastilaisuuksista, verkkokeskustelusta ja kaavakävelystä on vuorovaikutusraportissa. Lisäksi asukastilaisuuksista on laadittu muistiot.

Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Vuorovaikutuksessa saadun palautteen perusteella on nähtävillä olleiden maankäyttövaihtoehtojen lisäksi tarkasteltu ja arvioitu myös nykytilannetta, Vartiosaari-seuran esittämää vaihtoehtoa ja virkistysvaihtoehtoa ilman siltoja. Vartiosaari-seura esitti mielipiteessään oman ehdotuksen osayleiskaavaksi, joka perustuu nykytilanteen säilyttämiseen pienin lisäpalveluin. Sillaton virkistysvaihtoehto perustuu lossiliikenteeseen ja se otettiin vertailuun mukaan vuorovaikutuksessa esiin nousseesta vaatimuksesta selvittää tarkemmin vesiliikennettä ja sillattomuutta. Lisäksi on viranomaisyhteistyön perusteella arvioitu vielä tiiviin asuinalueen asukasmäärän lisäämisen vaikutuksia.

Maankäyttövaihtoehtoja on vertailtu ja arvioitu sen suhteen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja Helsingin strategiaohjelmaa. Alustavasti on arvioitu myös vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Vaihtoehtojen arviointitaulukot ovat listan liitteenä.



Maankäyttövaihtoehtoista on laadittu kaavatalouslaskelmat, joissa arvioitiin vaihtoehtojen rakentamiskustannukset ja tonttitulot kaupungille. Laskelmat on esitetty liitteenä olevassa Vartiosaaren suunnitteluohjelmassa luvussa 4.2.

Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Rakentamisolosuhteiltaan ongelmaton, meluton ja saasteeton Vartiosaari on moniin muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna varsin vähäisin panostuksin saatavissa teknisesti ja ympäristöterveydellisesti rakentamiskelpoiseksi sekä kaavoitettavissa ja rakennettavissa asuinkäyttöön. Alueen toteuttamisen suurimmat kynnykskustannukset ovat liikenteellisiä ja riippuvat osittain jatkossa valittavasta tavasta parantaa Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan suunnan liikenneoloja. Virkistysaluevaihtoehtojen toteuttaminen vienee hyvin pitkän ajan tai edellyttää palveluiden toteuttamista pääasiassa yhdistys- tai liiketoimintapohjalta.

Vartiosaaren kehittäminen asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreitit Itä-Helsinkiin. Tiiviisti rakennettu 5000 -7000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikenneratkaisua 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 maankäytön tehostamisvaihtoehtoissa taloudellisesti kannattavaa, kun taas lisärakentamisesta luopumisen vaarana on alueen jatkuva taantuminen ja kulttuuriarvojen heikentyminen.

Viranomaisyhteistyö

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, ympäristökeskuksen, nuorisosiainkeskuksen, kulttuurikeskuksen, pelastuslaitoksen, sosiaali- ja terveysviraston sekä Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan Ely-keskuksen, Uudenmaan liiton, Liikenneviraston ja Museoviraston kanssa.



26.11.2013

Akp/1

Viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013. Viranomaisneuvottelusta on laadittu muistio, joka on esityslistan liitteenä.

Viranomaisten kannanottoja saatiin sekä OAS- että Maankäyttövaihtoehto -vaiheissa kaikkiaan 18.

Museovirasto ja kaupungin museo painottivat kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon säilyttämisen tärkeyttä, parhaiten tätä toteuttaa ehdotettua kevyempi virkistysvaihtoehto. Nuorisoasiainkeskukselle sekä sosiaali- ja terveystieteiden keskukselle oli oleellista virkistyskäytön säilyminen ja saavutettavuuden parantaminen. Kiinteistöviraston mielestä Vartiosaari tulisi ottaa riittävän tehokkaaseen asuinkäyttöön, koska se vastaa parhaiten asetettuihin määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin ja tukee myös parhaiten kaupungin taloutta. Ympäristökeskus huomautti, että vaikutustenarviointia tarvitaan päätöksenteon tueksi. Loput lausunnot koskivat seikkoja, joita jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon.

Esitetyt mielipiteet

Kaikkiaan mielipiteitä saatiin OAS- ja maankäyttövaihtoehto -vaiheissa yhteensä 132.

Suurimmassa osassa mielipiteitä toivottiin Vartiosaareen virkistyskäyttöä, joko saaren jäämistä nykyiselleen, kehittämistä vaihtoehto A:n mukaiseksi tai jotain tältä väliltä. Vartiosaaren rakentaminen asumiskäyttöön sai myös jonkin verran kannatusta, mutta selkeästi vähemmän. Suurta huolta aiheuttivat myös sillat, joita vastustettiin mm. maisemasyistä ja veneiden pääsyn estymisellä sisälahdelle. Muita käsiteltyjä aiheita olivat mm. vaihtoehtojen suhde valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY-alue) ja Uudenmaan maakuntakaavaan, selvitysten riittävyys, vuorovaikutus ja suhtautuminen yksityisten maihin.

Virkistysvaihtoehdon puolesta on kerätty Pelastakaa Vartiosaari -adressi, jossa on yhteensä 3 054 allekirjoitusta.

Saapuneet mielipidekirjeet (132) ja viranomaisten kannanotot (18) ovat liitteinä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään laajemmin tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja aihepiireittäin mielipiteistä sekä niiden vastineet.

Esityslistan liitteeksi on lisätty 18. - 20.11.2013 kirjatut mielipidekirjeet (44).

Jatkosuunnittelu



Vuonna 2014 laaditaan osayleiskaavaluonnos. Tavoitteena on, että kaavaluonnos esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2015 alussa. Osayleiskaavaluonnosta tarkennetaan osayleiskaavaehdotukseksi kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja vaikutusten arviointien pohjalta. Tämänhetkisen arvion mukaan yleiskaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuoden 2015 lopussa ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2016 aikana.

Osayleiskaava-alue koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294
ritva.luoto(a)hel.fi
Anne Kangasniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37202
anne.kangasniemi(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi
Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37124
sanna.ranki(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Mikko Uro, tiedottaja, puhelin: 310 37394
mikko.uro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet 19.11.2013
- 3 Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluohjelma 19.11.2013
- 4 Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet 19.11.2013
- 5 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Ksv 2013:2
- 6 Vartiosaaren lepakkoselvitys (FCG 18.12.2013/16.5.2013)
- 7 Vartiosaaren sillat, alustava viitesuunnitelma (Fundatec 10.12.2012)
- 8 Maankäyttövaihtoehtojen arviointitaulukot 19.11.2013
- 9 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1017-00/11
- 10 Vuorovaikutusraportti 19.11.2013 sekä tilaisuuksien 25.1.2012, 5.6.2013 ja 7.6.2013 muistiot
- 11 Viranomaisneuvottelun 27.3.2013 muistio
- 12 Luettelo mielipidekirjeiden lähettäjästä 19.11.2013
- 13 Mielipidekirjeet



26.11.2013

Akp/1

14 Osa päätöshistoriaa - viranomaisten kannanotot
15 18. - 20.11.2013 kirjatut mielipidekirjeet

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu