

VARTIOSAARI OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUOHJELMA

19.11.2013



Vartiosaari-projekti

Työryhmä: Ritva Luoto, Anne Kangasniemi, Maria Isotupa, Timo Arjanko, Terhi Kuusisto, Niina Strengell, Riitta Salastie, Maria Karisto, Jouni Kilpinen, Sanna Ranki, Heikki Palomäki, Tiina Antila-Lehtonen, Mikko Uro, Pirjo Heinonen



Kuva 1. Näkymä "Viikinkikalliolta" kaakkoon

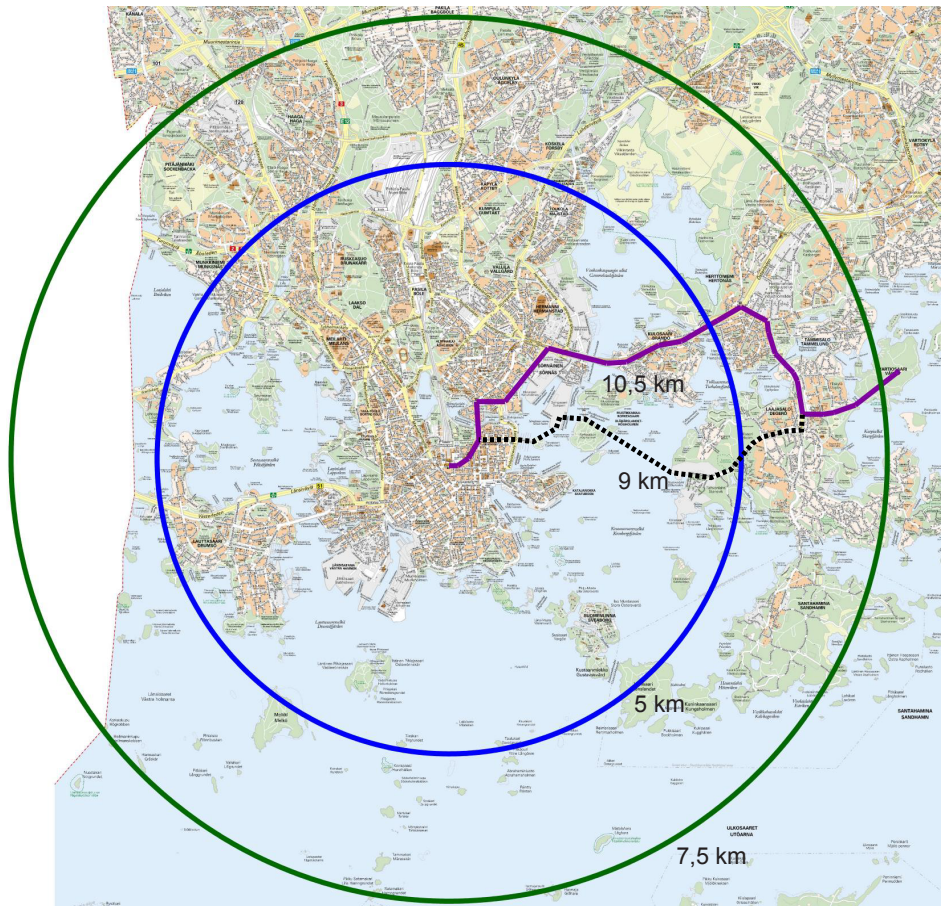
Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
1 Vartiosaaren osayleiskaava-alue.....	6
1.1 Suunnittelualan rajaaminen.....	6
1.2 Suunnittelualan kuvaus.....	6
2 Suunnittelun lähtökohdat.....	7
2.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti.....	7
2.2 Alueen historia.....	8
2.3 Kaavatilanne.....	16
2.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne.....	18
2.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä.....	27
3 Vartiosaaren suunnittelun tavoitteita.....	28
4 Maankäyttövaihtoehdot ja niiden arviointi.....	30
4.1 Tutkitut maankäyttövaihtoehdot.....	30
4.2 Vaihtoehtojen arviointi.....	32
4.3 Yhteenveto ja johtopäätökset.....	39
5 Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet.....	41
5.1 Kaupunkirakenne.....	41
5.2 Mitoitus.....	43
5.3 Asuminen.....	43
5.4 Työpaikat ja palvelut.....	43
5.5 Virkistys ja luonto.....	44
5.6 Liikenne.....	45
5.7 Kaupunkikuva.....	45
5.8 Ilmastonmuutos ja ekologia.....	46
6 Suunnittelun vaiheet.....	46
6.1 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus.....	46
6.2 Viranomaisyhteistyö.....	47
6.3 Vaikutusten arviointi.....	47
7 Suunnitteluajataulu.....	47
Liitteet.....	48





Kuva 2. Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä.



Kuva 3. Vartiosaaren saavutettavuus

VARTIOSAARI OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUOHJELMA

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. arvokkaan 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 joukkoliikennetarkaisun 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 virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Kruunuvuoren siltojen kautta kulkevaa raitiotieverkostoa ja johtaa pyöräilyn laatukäytävä Vartiosaaren kautta keskustasta Vuosaareen. Sillat liittävätkin Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä.

Tiivisti rakennettu 5 000–7 000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennetarkaisua 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 saatavissa rakentamiskelpoiseksi ja kaavoitettavissa asuin- käyttöön.

1 Vartiosaaren osayleiskaava-alue

1.1 Suunnittelun alueen rajaus

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelun alueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympärivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaaressa Ramsinniemen kärjessä.

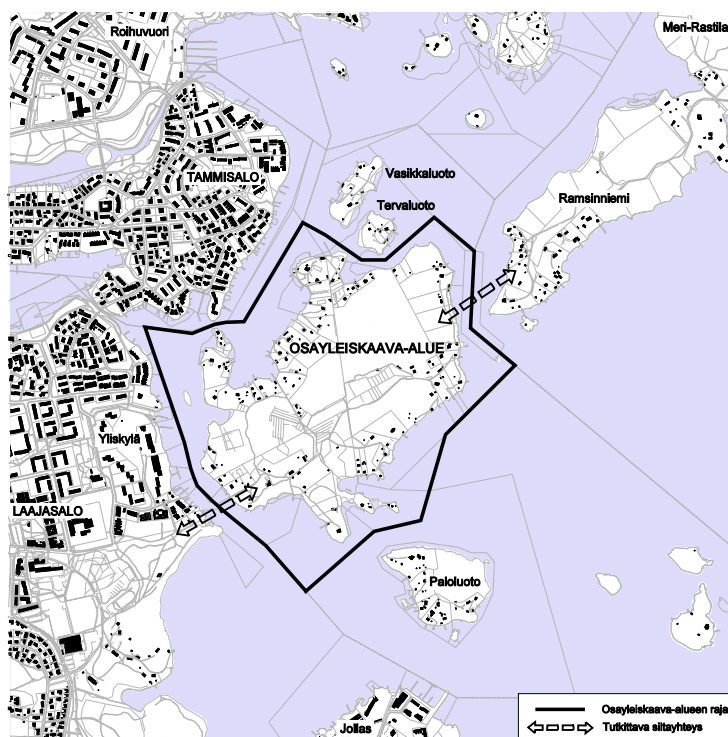
1.2 Suunnittelun alueen kuvaus

Suunnittelun alue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha.

Vartiosaari on tällä hetkellä viheraluetta. Sen ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-alue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö. 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 henkeä.

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 metsitynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja, eläintalli ja laidunalueita. Polustoa on noin 7,5 km, osa siitä on Vartiosaariseuran rakentamaa luontopolkua. Vanhaan kivilouhokseen on rakennettu ”metsäkirkko”.

Saaren virkistyskäyttöä rajoittaa vaikea saavutettavuus. Vartiosaaren 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.



Kuva 4. Osayleiskaava-alueen raja ja tutkittavat siltayhteydet

2 Suunnittelun lähtökohdat

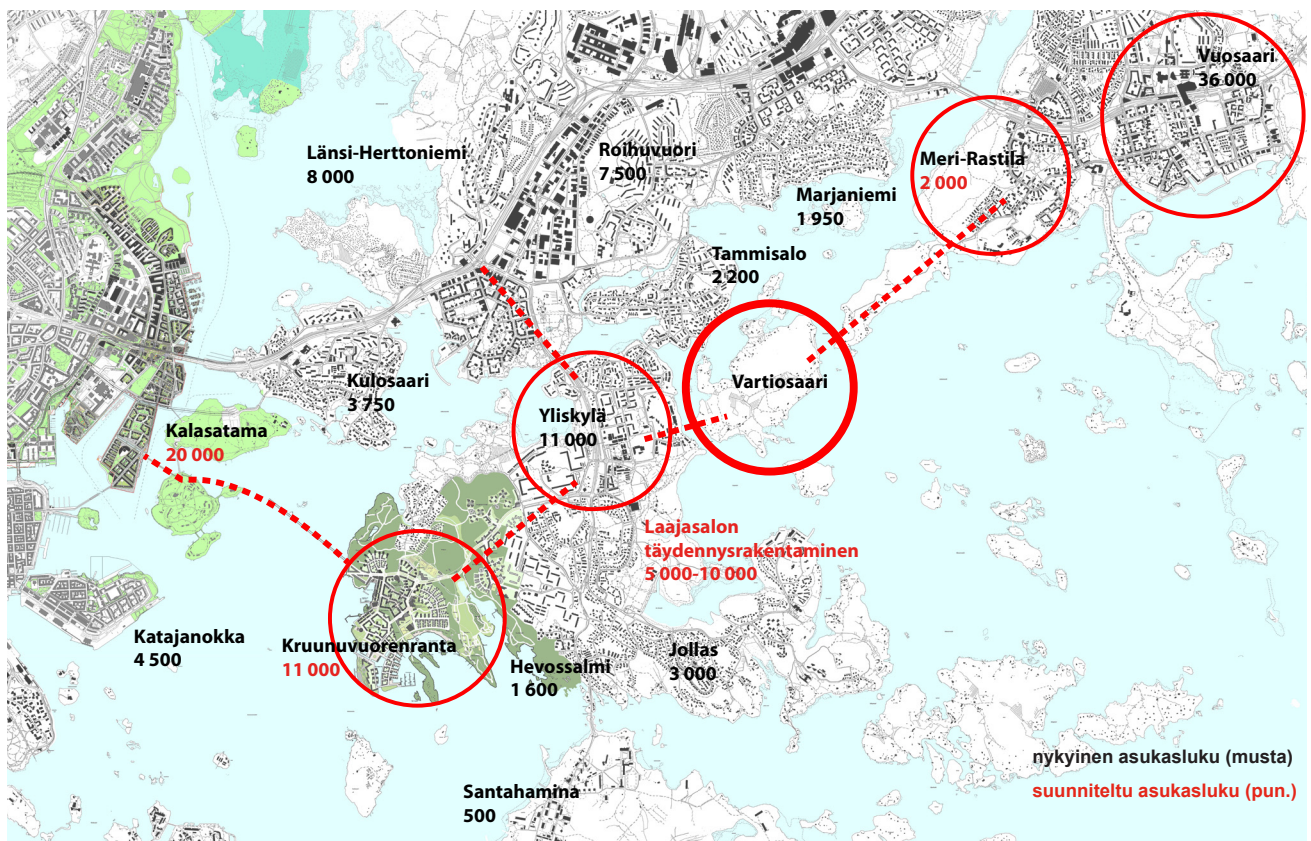
2.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti

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 on Tammisalon 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 siltajen kautta Kruunuvuorenrantaan, Laajasaloon, Vartiosaaren ja Vuosaaren avaa kaupunkirakenteellisesti uuden saaristoreitin ja merellisten kaupunginosien nauhan. Saaristoreittiä on suunniteltu joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun reittinä, autoliikenne 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 avaisi mahdollisuuden uudelle virkistysreitille Vartiokylänlahden ympäri. Vartiosaaren sillat mahdollistavat osaltaan myös koko kaupungin kattavan rantareitin rakentamisen.



Kuva 5. Vartiosaari osana Itä-Helsingin kehittyvää saaristokaupunginosien verkostoa.

2.2 Alueen historia

Vartiosaaren historiaa on selvitetty Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksessä, joka käsittelee 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)

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 rippikirjat 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 talusrakennusryhmää, 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 sijoituivat alaville kohdille rantojen tuntumaan. Saaren keskiosassa oli metsää ja suota. Kallioselänteiden rajaamat suoalueet muokattiin viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä aloitteellisten huvilanomistajien toimesta.



Kuva 6. Venäläinen topografikartta, 1873

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.

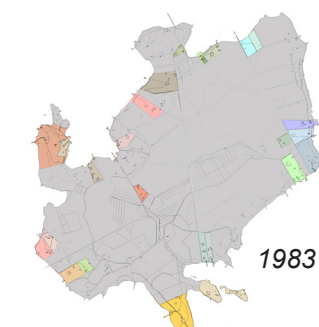
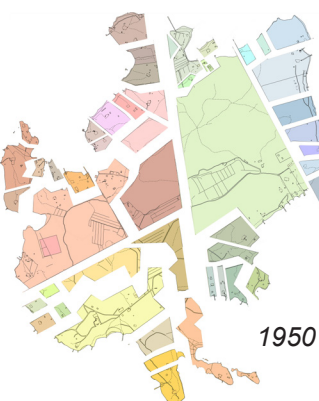
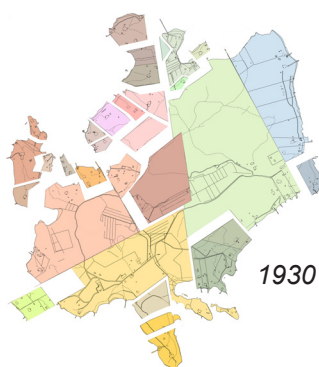
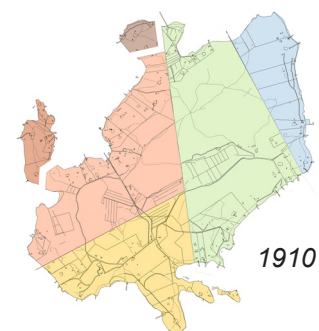
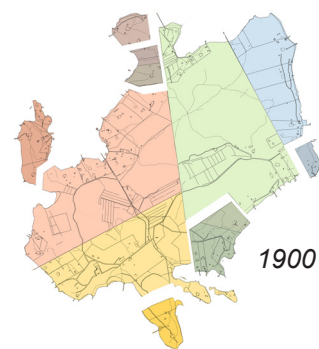


Kuva 7. Vartiosaaren alkuperäiset kylät ja tilat

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 huvila-asutuksen muotoutumiseen ja maanositukseen. Huvilarakentamisen myötä Vartiosaari jakaantui 1960-lukuun mennessä lukuisiksi pieniksi palstoiksi. Saaren 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 Vartiosaareen 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 isoista 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 edustivat Arts and Crafts-liikkeen kokonaistaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetut huvilat Drakudden, Stugan, Janneberg ja Waseniuksen huvila, jotka sijoituivat 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 kesämokit, jotka sijoittuvat ympäri saarta.



Kuva 8. Saaren kiinteistöjaon kehitys

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 Vartiosaaressa 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. KOPin hallussa oli lopulta yli 80 % Vartiosaaren pinta-alasta ja aluerakentamista valmisteltiin. Rakentamissuunnitelmien rauettua pankin omistamat kiinteistöt siirtyivät 1978 maanvaihtosopimuksella 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.

Suunnitteluhistoria

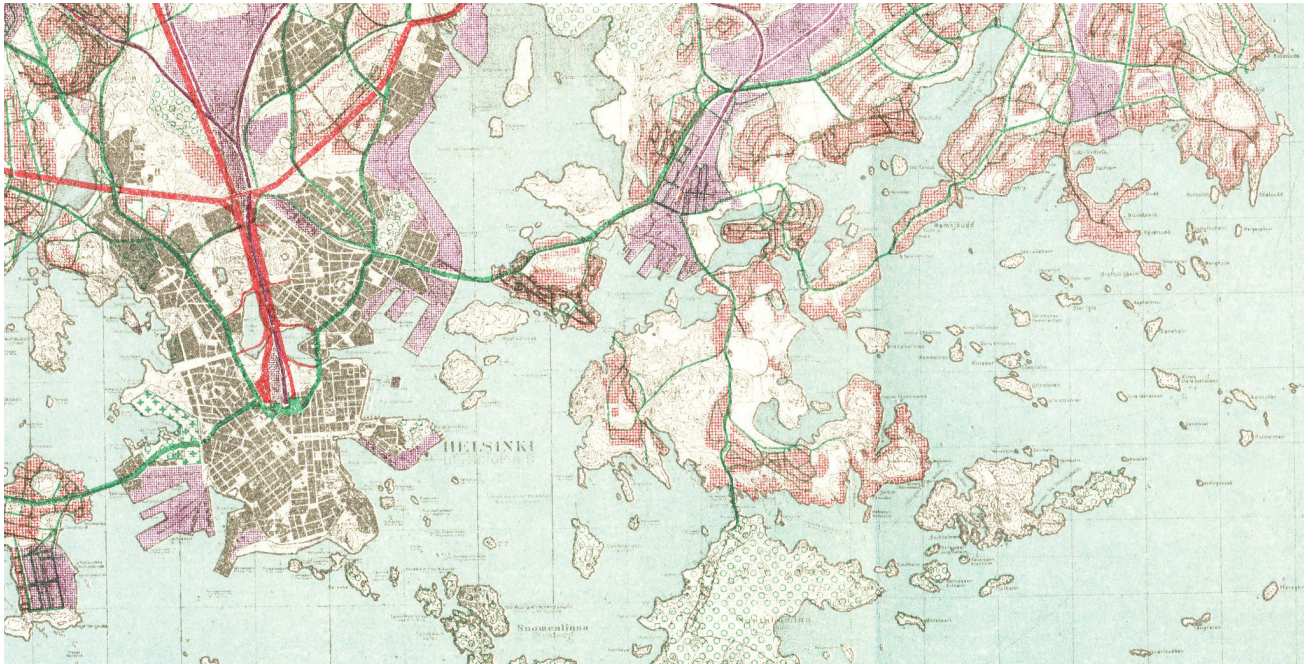
Vartiosaaren suunnitteluhistoriassa on vaihdellut ajan virtausten ja tarpeiden mukaan sekä asumis- että virkistyskäyttö.

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



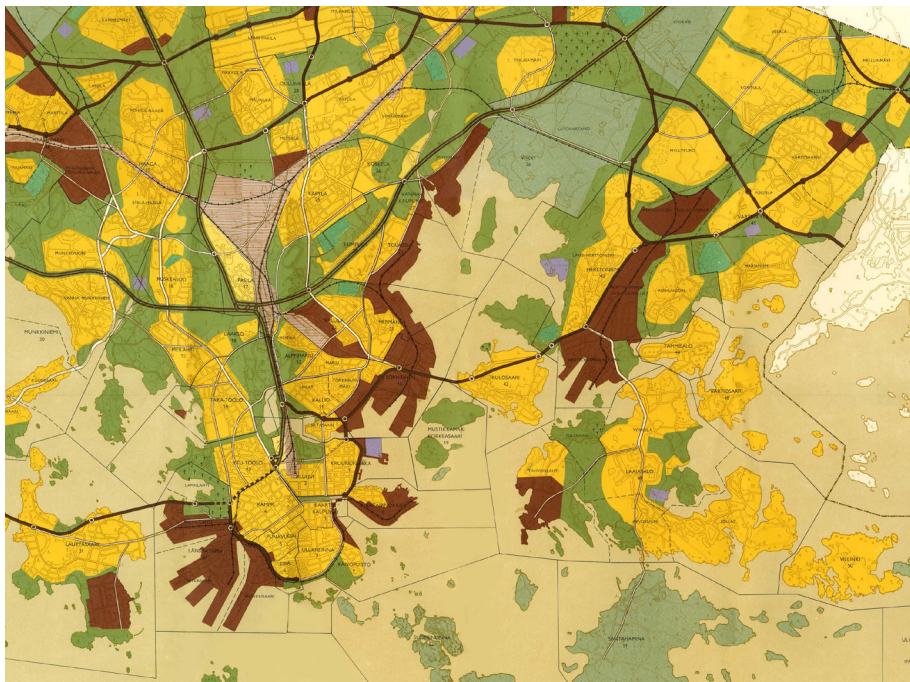
Kuva 9. Eliel Saarisen Suur-Helsinki-suunnitelma, 1918

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 kulkivat Tammissalon ja Ramsinniemen kautta. Käytännön toimenpiteisiin ei kuitenkaan ryhdytty.



Kuva 10. Helsingin yleisasemakaavaehdotus, 1943

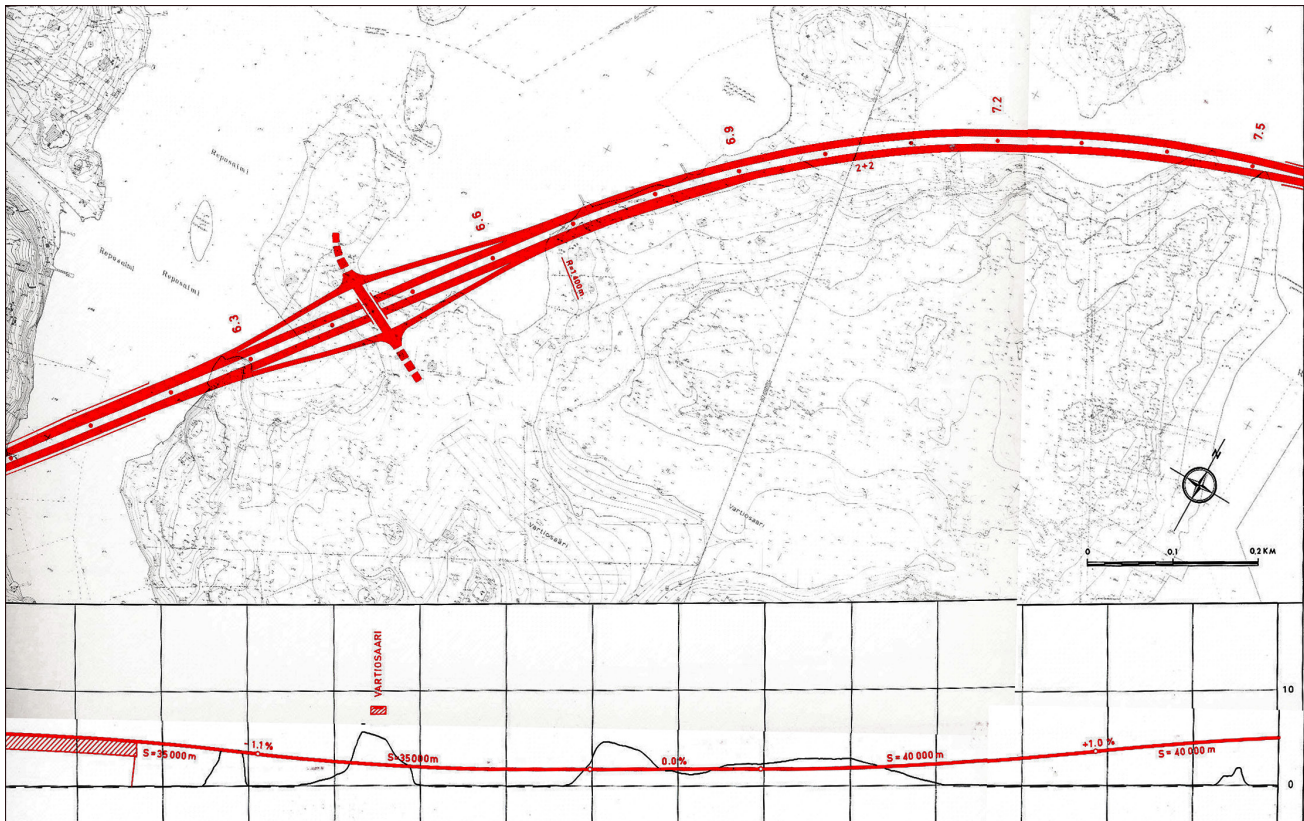
Yleisasemakaavan tarkistus aloitettiin esikaupunkialueiden alueliitosten (1946) myötä ja *yleiskaavaehdotus valmistui* 1960. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan osoitettu asuinalueeksi, rantoja myöten. Siltayhteys oli Laajasalosta.



Kuva 11. Helsingin yleiskaava, 1960

Yleiskaava oli taustalla 1960-luvulla käynnistyneisiin maakauppoihin. Vuosina 1959-1968 siirryttiin 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 kulkisi moottorikatu Vartiosaaren 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.



Kuva 12. Moottorikatusuunnitelma Vartiosaarella, Helsingin kaupunkiseudun liikennetutkimus (Smith-Polvinen), 1968

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 asukaan 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 vapaa-ajan käyttömuotoja olivat ulkoliikunta kuten hiihto ja kävely. Yleiskaavassa muodostettiin yhtenäinen alueviherjärjestelmä. Kiinteistölautakunta esitti kuitenkin omassa lausunnossaan Vartiosaarta harkittavaksi ainakin osittain asuntorakentamiseen.



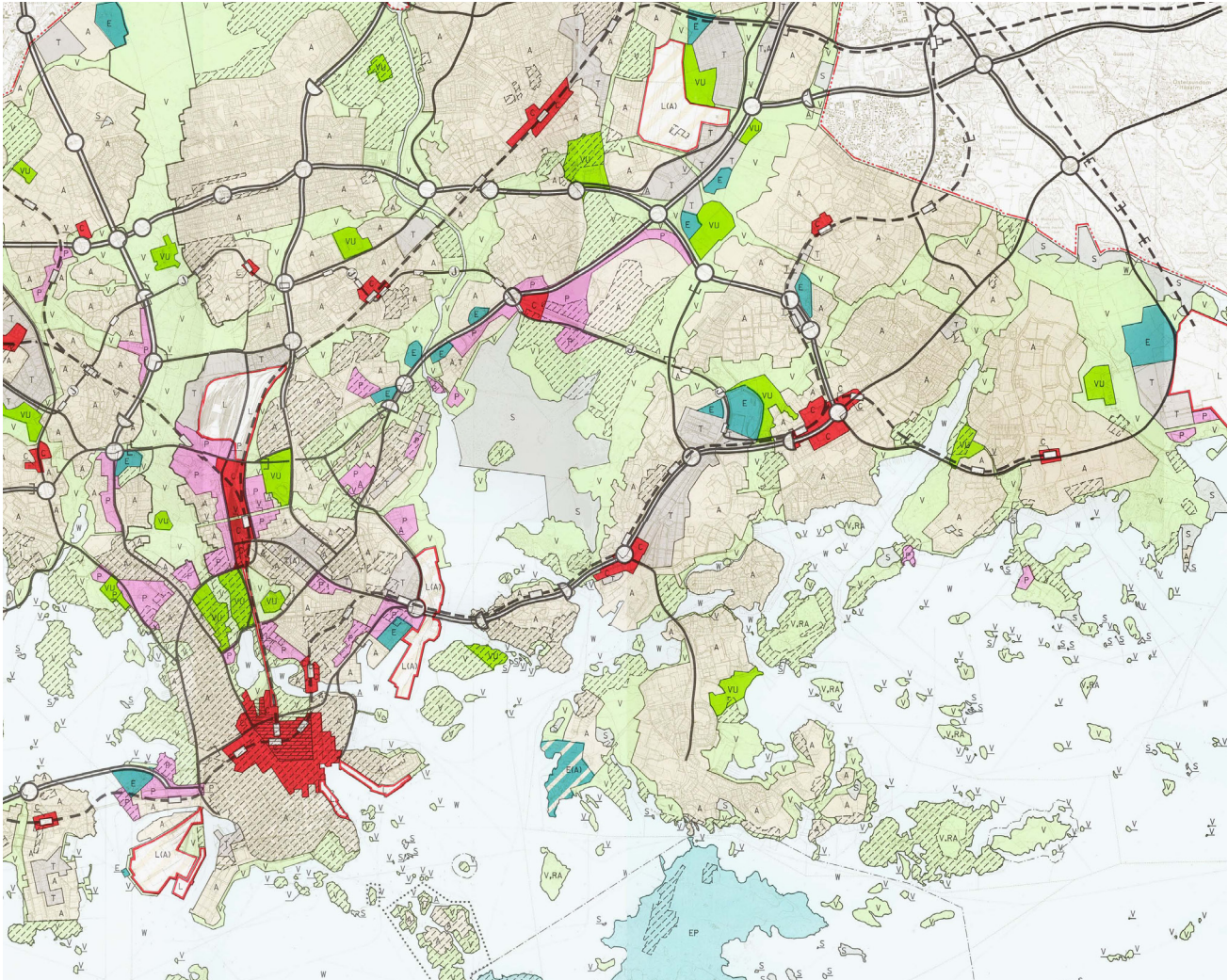
Kuva 13. Itäisten esikaupunkialueiden yleissuunnitelma, 1970, maksimivaihtoehto.

Laajasalo-Vartiosaaren kaavarungossa (1972) Vartiosaari esitettiin suojeltavaksi virkistysalueeksi, jonne olisi voitu sijoittaa kotieläinfarmi. Saari olisi ollut eräänlainen Seurasaaren vastine itäisille kaupunginosille. Kaavarungossa esitettiin rakennettavaksi kevyen liikenteen yhteydet Vartiosaaren Reposalmen ylitse Laajasalosta sekä Tammisalosta. Vartiosaaren virkistyskäyttöä tuki myös *'Itäisen rantavyöhykkeen yleissuunnitelma' (IRVO, 1972)*. Se koski kaikkia Itävyölän 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 virkistysalueiden korvauksena Kampista liiketiloiksi kaavoitettu tontti.

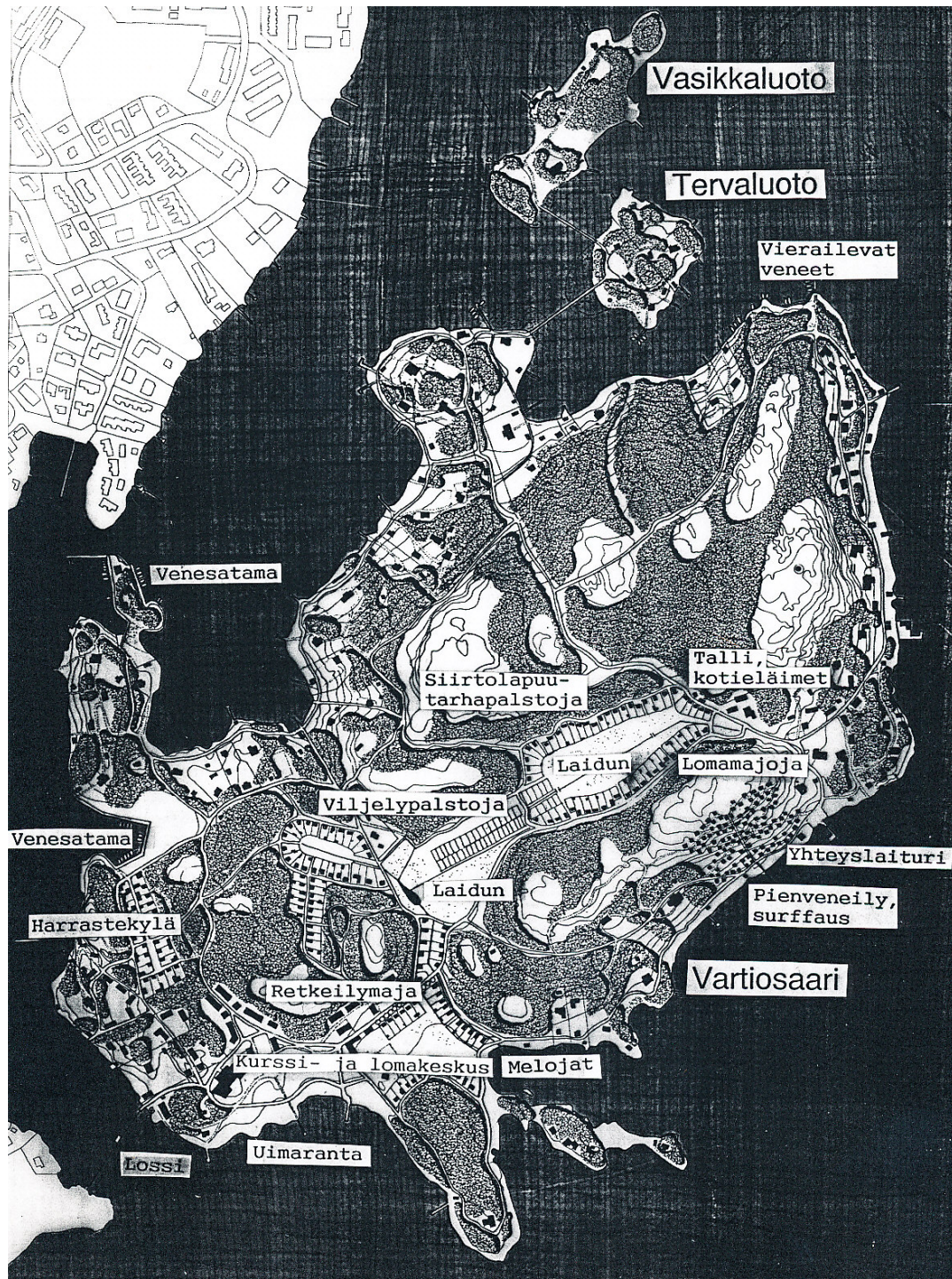
Valtuusto hyväksyi *esikaupunkialueiden yleiskaavan 1981*, joka noudatteli pitkälle 'yleiskaava 1970':n maankäyttöpolitiikkaa. Rannikko ja saaret, myös Vartiosaari, on varattu pääosin luonto- ja maisemakokonaisuutena virkistykseen.

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



Kuva 14. Helsingin yleiskaava, 1992

Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavasta, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 1997, Vartiosaari on rajattu pois. Helsingin edustan saariston ja merialueen yleissuunnittelu alkoi 1980-luvun puolivälissä. Tavoitteena oli luoda edellytykset saariston ohjatulle virkistyskäytölle sekä suojelun järjestämiselle. Kaavaa käsiteltiin luonnoksena kaupunkisuunnittelu-lautakunnassa useaan otteeseen. Luonnoksissa Vartiosaarta esitettiin Itä-Helsingin kansanpuistoksi, jota käytettäisiin ulkoiluun, retkeilyyn, matkailuun, pienimuotoiseen viljelyyn ja yhteisölliseen vapaa-ajan viettoon. Saarelle ei esitetty siltaa, 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 yhteisrantaiseksi loma-asutukseksi. Vartiosaarta koske- vissa muistutuksissa suhtauduttiin kriittisesti nykykäyttöön kohdistuviin muutoksiin. Lopulta



Kuva 15. Suunnitelma Vartiosaaresta Itä-Helsingin uutena kansanpuistosaarena, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavan luonnosvaihe, 1995

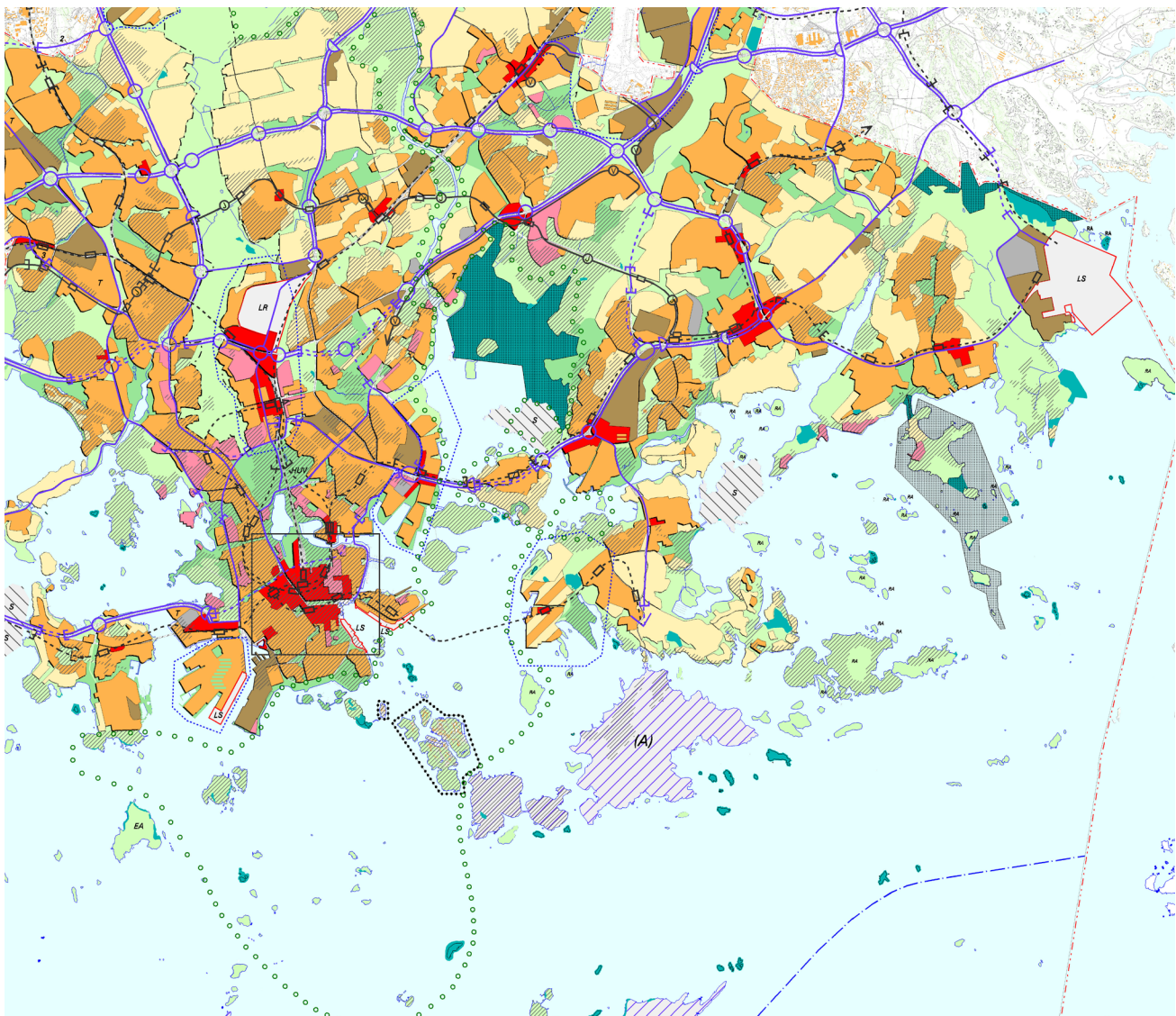
kaupunginhallitus totesi, ettei Vartiosaaren profilointia kansan-puistosaareksi siellä sijaitsevan runsaan rakennuskannan ja yksityisten omistuksessa olevien omarantaisten huvilatonttien vuoksi voida pitää onnistuneena, ja päätyi koko saaren rajaamiseen osayleiskaavan ulkopuolelle.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on merkitty selvitysalueeksi. Yleiskaavatyön alkuvaiheessa 1999 laaditussa alueiden käyttösuunnitelmaluonnoksessa Vartiosaaren oli merkitty asuinalue ja silta Laajasalosta. Osayleiskaavaaluonnokseen 2002 Vartiosaari merkittiin saadun palautteen perusteella virkistysalueeksi. Osayleiskaavaehdotusta hyväksyessään vuonna 2003 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa ehdotusta siten, että Koivusaari, Kivinokka ja Vartiosaari merkitään harmaalla rasteroinnilla selvitysalueiksi, joiden maankäyttö ratkaistaan alueittain myöhemmin seuraavassa yleiskaavassa tai osayleiskaavassa.

2.3 Kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Eheytvää 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.



Kuva 16. Helsingin yleiskaava, 2002

Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja 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. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Vartiosaari on osa Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.

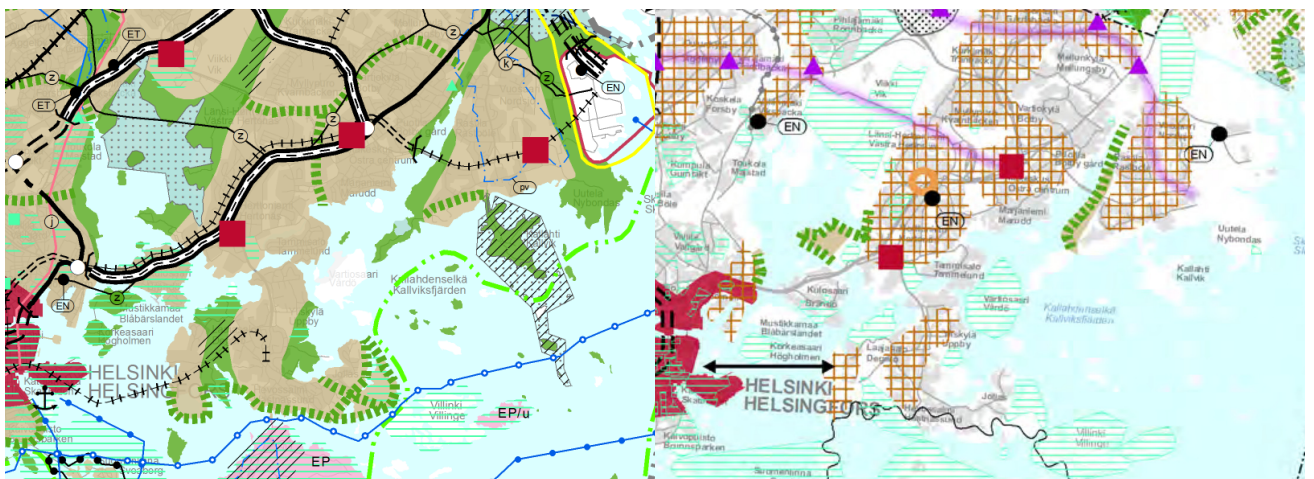
Helsingin seudun alueidenkäytön erityistavoitteet edellyttävät, että riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnitteluala on valkoista aluetta. Maakuntakaavassa on jätetty valkoiseksi 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 ohjamina kehittää kunnassa tarpeelliseksi todettuja paikallisia toimintoja.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaari on edelleen valkoinen alue. Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, 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 muitakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.



Kuva 17. Uudenmaan maakuntakaava 2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava 2013

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.

Yleiskaava

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

Helsingin uusi yleiskaava on parhaillaan tekeillä. Vuonna 2012 hyväksyttiin yleiskaavan työohjelma ja yleiskaavan visioista päätetään loppusyksystä 2013.

Yleiskaavan visiossa lähdetään nopean kasvun väestönennusteesta, jonka mukaan Helsinki kasvaa 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. Kaupunki tiivistyy, kantakaupunkialue laajenee ja raideliikenne yhdistää asumisen verkostokaupungin keskustoja, joissa työ, innovatiivinen ja laadukas asuminen ja virkistys löytyvät läheltä.

Visiossa Vartiosaari näyttäytyy erityisesti uutena, merellisen Helsingin omaleimaisena asuinalueena. Laajasalo on kaupunginosakokonaisuutensa tiivistymisydin. Vartiosaaren saaristokaupunginosa tukee naapurinsa Laajasalon palvelurakennetta ja hyötyy siitä itsekkin. Vartiosaaren runsaat virkistysmahdollisuudet, sen luonto ja erityiset maastonmuodot lisäävät alueen vetovoimaisuutta. Pitkällä tulevaisuudessa visiossa on esitetty mahdollisuutena saaristoratikka, joka jatkaa keskustasta lähtevää joukkoliikenteen saaristoreittiä Laajasalosta Vartiosaaren kautta lopulta Vuosaareen asti.

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 lomiasuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

2.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne

Maisema ja kaupunkikuva

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

Vartiosaari on melko sulkeutunut ja metsäinen saari. Avointa tilaa on saaren keskiosissa, entisillä peltoalu-



Kuva 18. Reposalmen puoleista rantaa

eilla ja selänteiden kallioisilla lakialueilla. Puoliavointa tilaa on rantojen huvila-alueilla.

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.

Vartiosaari on tärkeä näkymän osa mm. Vuosaaren sillalta, Kallahdenniemestä sekä itäisestä saaristosta katsottaessa. Vartiosaaren metsäinen siluetti on toiminut itäisen saariston vih-



Kuva 19. Vartiosaaren nykytilaa

reänä selustana. Vartiosaaren merenpuoleisen ”vihreän julkisivun” säilymisellä saattaa olla vaikutuksia itäisen saariston koettuun virkistysarvoon.

Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

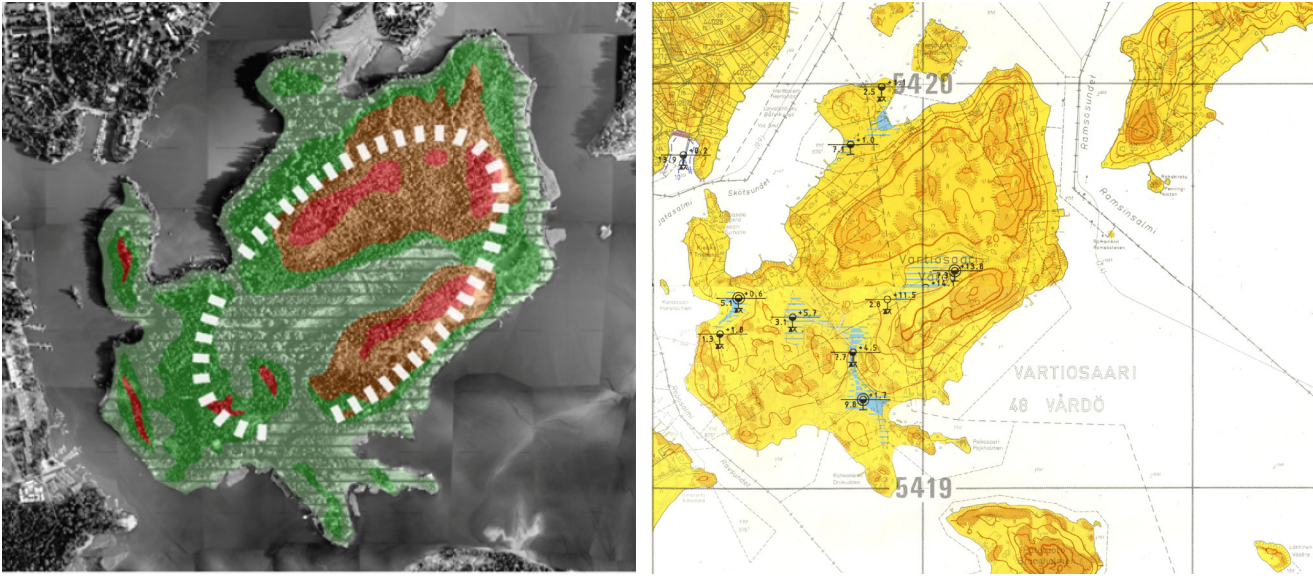
Vartiosaari on topografialtaan vaihteleva: saaren pohjoisosassa on mäkinen ja jyrkkärinteinen, eteläosa on kumpuilevampi ja mäkinen. Kaava-alueen korkein kohta on (+32,2 mpy). Kallioilta avautuu erityisen hienoja näkymiä Itäiseen saaristoon ja ulapalle. Rinteiden jyrkkyydet ovat paikoitellen huomattavia.

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

Jääkauden vaikutukset näkyvät Vartiosaassa; Vartiosaaren rapakivigraniittinen siirtolohkare ja Rahkoniemen hiidenkirnu ovat näitä jääkauden jälkiä, jotka on arvioitu I luokan geologisesti arvokkaiksi kohteiksi luontotietojärjestelmässä (LTJ). Vartiosaari on maankohoamisen seurauksena useasta aiemmasta saaresta yhteen kasvanut saari - muistona tästä kehityksestä saarella on muinaisrantakivikko (LTJ/2.lk). Maa kohoaa Helsingin seudulla nykyisin noin kaksikymmentäviisi senttimetriä sadassa vuodessa. Aiempien saarien väleissä, jotka nykyisin ilmenevät loivapiirteisinä alueina saaren keskiosassa ja merenlahtien jatkeina, päällimmäisenä 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.

Muita luontotietojärjestelmän geologisesti arvokkaita kohteita ovat, vanha liuskelouhos (LTJ/3.lk) sekä Vartiokylänlahti-Mustavuori kallioperän murroslinja (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. Topografian jyrkkäpiirteisyys asettaa paikoin haasteita maankäytön jatkosuunnittelulle.



Kuva 20. Vartiosaaren korkeussuhteet ja maaperäkarta

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 keskitetysti kerääntyvät hulevedet on otettava huomioon.

Meriveden laatu on tyydyttävä saaren Laajasalon, Tammisalons ja Marjaniemen puoleisilla alueilla ja hyvää Vartiosaaren meren puoleisella itä-laidalla.

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 kaislikkosiin lahtiin tarjoten mielenkiintoisia näkymiä ja loistavat virkistysreittimahdollisuudet saaren ympäri. Saarella on muutama pieni luonnonhiekkaranta.



Kuva 21. Vartiosaaren eteläistä rantaa

Tulvat

Helsingissä pyritään varautumaan tulviin, joita ilmastonmuutos meriveden pinnan nousuna sekä rankkasateiden lisääntymisenä aiheuttaa. Maastonmuotojensa puolesta Vartiosaari ei ole tulva-altis. Vain saaren eteläosassa Rahkoniemen paikkeilla on laajempi herkästi tulviva alue. Maankäytön jatkosuunnittelussa Vartiosaaren suojaista sijainti mahdollistaa minimiarvojen käytön merenpinnan korkeudelta ja aaltoilulta suojautumisessa.

Luonto

Suojellut luontokohteet

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

Arvokkaat luontokohteet

Vartiosaaressa on 17 arvokasta luontokohdetta, jotka on mainittu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä (LTJ). Luontotietojärjestelmä on jaettu kasvillisuuden ja linnuston suhteen kolmeen arvoluokkaan. Arvoluokka 1 tarkoittaa kohdetta, jolla on suuri arvo. Arvoluokka 2 tarkoittaa kohdetta, jolla on kohtalainen arvo ja arvoluokka 3 kohdetta, jolla on pieni arvo.

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.

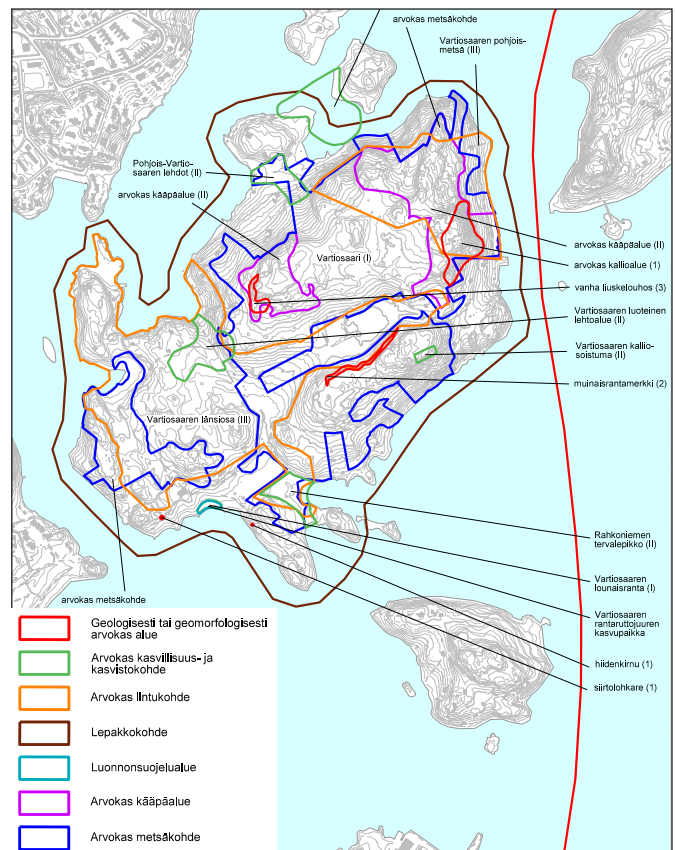
Vartiosaari on metsäinen saari. Pääosa puustosta on havupuustoa, lehtipuusto on keskittynyt huviloiden pihapiireihin sekä entisille peltoaukeille. Pääosa metsistä on karuja kalliometsiä ja tuoreita tai kuivahkoja kangasmaita. Lehtoa on saaren keskiosassa ja pohjoisrannalla, eli Pohjois-Vartiosaaren lehto sekä Vartiosaaren luoteinen lehtoalue, jotka ovat arvokkaita kasvillisuuskohteita (LTJ/2.lk). Saaren eteläosan rannalla on Rahkonien tervalepikko (LTJ/2.lk), jossa kasvaa komea kotkansiipikasvusto. Muita arvokkaita kasvillisuuskohteita ovat Vartiosaaren kallioisostuma (LTJ/2.lk) sekä Vartiosaaren ja Tervaluodon välinen ruovikkoluhta (LTJ/2.lk). Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita Vartiosaaressa on kaksi, jotka käsittävät n. 2/3 osaa saaren metsistä. Arvokkaita kääpäkohdetta on yksi (LTJ/2.lk), joka käsittää Vartiosaaren itä- ja keskiosan metsät.

Eläimet

Vartiosaaressa on monipuolista metsälinnustoa, mutta se ei ole linnustollisesti erityinen. Kohtalaisen arvokkaita lintukohteita (LTJ/3.lk) ovat Vartiosaaren länsiosan ja pohjoismetsän lintualueet.

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/1.lk), mutta kaavoituksen aikana tehdyssä lepakkoselvityksessä (2011-12 Wermundsen, Mäkelä / FCG) lepakoiden elinpaikat ovat tarkemmin rajautuneet. Selvityksessä ilmeni, että karuimpia osia lukuun ottamatta lepakot käyttävät lähes koko saarta elinympäristönään. Vartiosaaressa



Kuva 22. Vartiosaaren luontoarvot

havaittuja lajeja ovat pohjanlepakko, vesisiippa, isoviiksisiippa, viiksisiippa ja korvayökkö, jotka ovat Suomessa yleisiä lajeja. Vartiosaaresta löytyi 8 lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä 2 talvehtimisaikkaa. 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 lisääntymisaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä koko Euroopan Unionin alueella.

Ilmasto ja tuulisuus

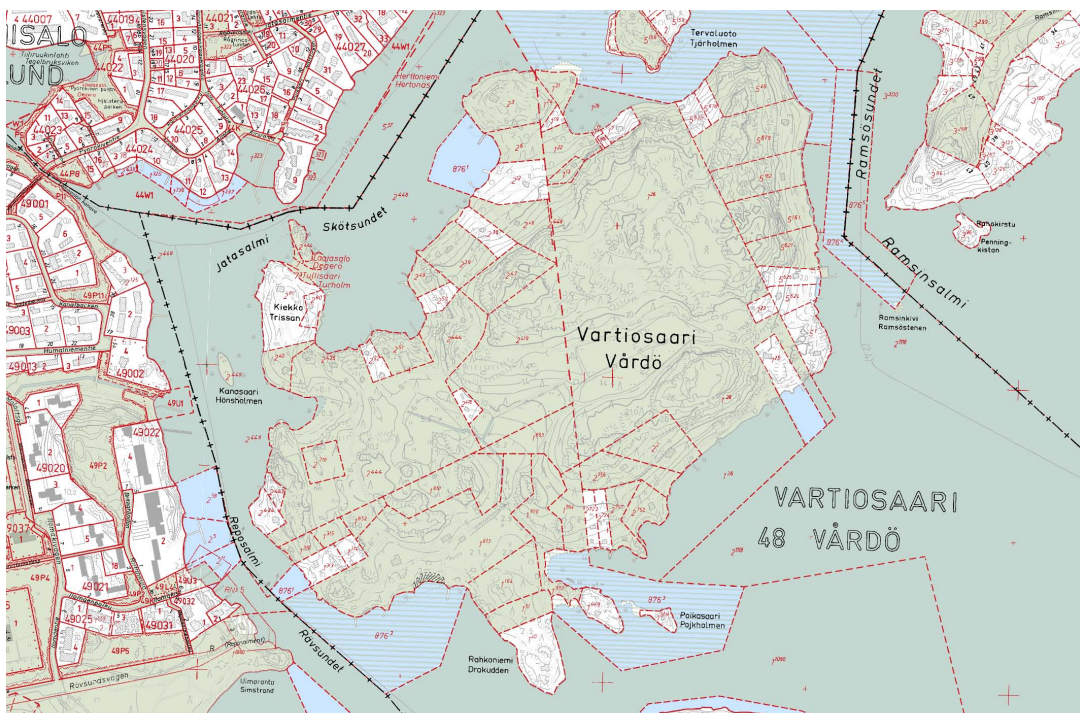
Vartiosaari sijaitsee sisäsaaristossa, jossa sitä tehokkaasti suojaavat tuulisuudelta manner, Vartiosaaren eteläpuoliset saaret Laajasalo, Santahamina ja Villinki sekä Vartiosaaren itäpuolisten merenselkien luodot.

Ilmanlaatu

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

Maanomistus

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



Kuva 23. Vartiosaaren maanomistus. Yksityiset tontit valkoisella, kaupungin vihreällä

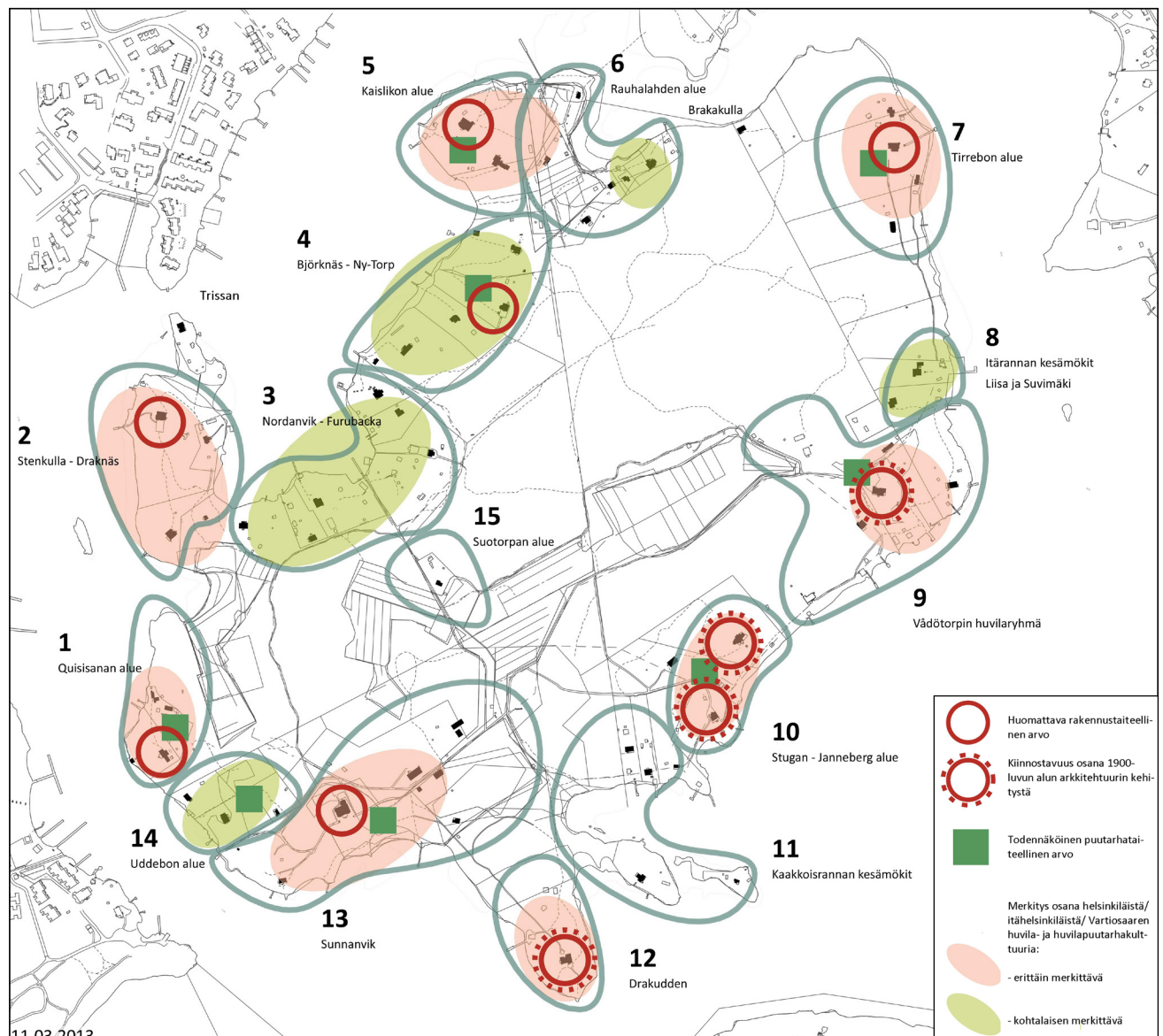
Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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 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.

Selvitys nostaa esiin kahdeksan osa-alueetta, joiden merkitys Helsingin huvilakulttuurin kannalta on erittäin merkittävä. Lisäksi koko ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria arvioidaan erittäin merkittäväksi. Vartiosaaren neljällä Arts and Crafts -liikkeen kokonaistaideiteoksen ihanteen pohjalta toteutetulla hyvin säilyneellä jugend-huvilalla on yhdessä saaren vanhimpien 1800-luvun huviloiden kanssa laajempaakin kiinnostavuutta osana suomalaisen 1900-luvun vaihteen arkkitehtuurin kehitystä.



Kuva 24. Vartiosaaren kulttuuriympäristön arvot ja merkittävyys

Selvityksen mukaan Vartiosaassa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa. Helsingin kaupunkiympäristössä suuret puutarhat ovat tuhoutuneet, mutta saaristossa niiden osana on usein ollut hidas rapistuminen; vieläkin löytyy maastossa paljon jälkiä näistä puutarhoista, kuten kivirakenteita ja vanhaa puutarhakasvillisuutta. Puutarhojen puutarhataiteellisen arvon määrittely edellyttää jatkossa tarkempia lisäselvityksiä ja tutkimuksia.

Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin mukaan Vartiosaassa on mahdollisesti kiinteä muinaisjäännös, kalliolla sijaitseva esihistoriallinen hautakumpu. Kohdetta ei ole kuitenkaan koskaan tarkemmin tutkittu. Melko tasainen pieni kivikkoinen alue sijaitsee metsässä kallion laella. 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 muinaisrantakivikko.

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.

Tekninen 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 kesävesijohtoja. 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-asutusaluetta, jätevesien käsittelyssä alueella noudatetaan Helsingin ympäristönsuojelumääräyksiä ja asetusta jätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011). Vuoden 2016 alkuun mennessä kiinteistöjen jätevesien käsittelyn tulee saavuttaa asetuksessa kerrotut kireämmät 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 sähköistyksen piirissä. Yhtiön keskijännitteinen ilmajohto ja merikaapeli yhdistävät saaren Laajasalon verkostoon.

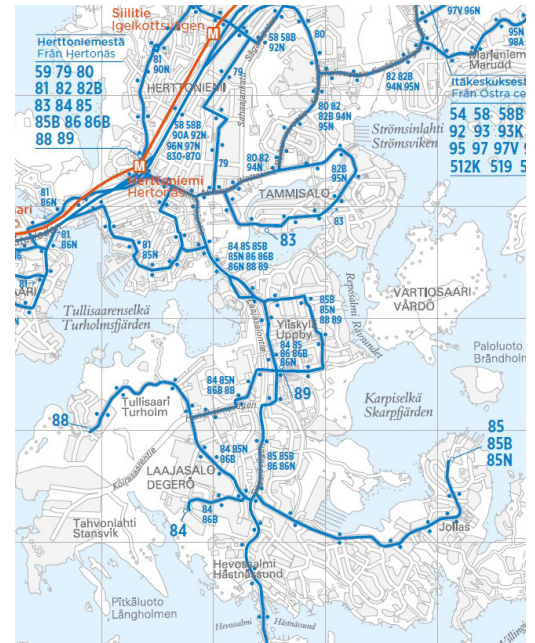
Liikenne

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

Saarta palvelee toukokuun ja syyskuun välisenä aikana myös venereittiliikenne välillä Hakaniemi - Herttoniemi - Laajasalo - Vartiosaari - Satamasaari - Iiluoto - Vuosaari. Liikennöitsijän mukaan vuonna 2012 Vartiosaareen matkusti reittiliikenteellä 477 matkusta-

tajaa. 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 Tammisalosta. Vartiosaaren puolella on yksi vuorovenelaituri, varsinaisia yleisiä rantautumislaitureita ei ole.

Autolla Reposalmen venerantaan pääsee Reposalmentietä. Venepaikkojen viereen mahtuu pysäköimään noin 10 autoa. Vuosaaren puolelta Ramsinniementä pääsy vesitse Vartiosaaren 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.



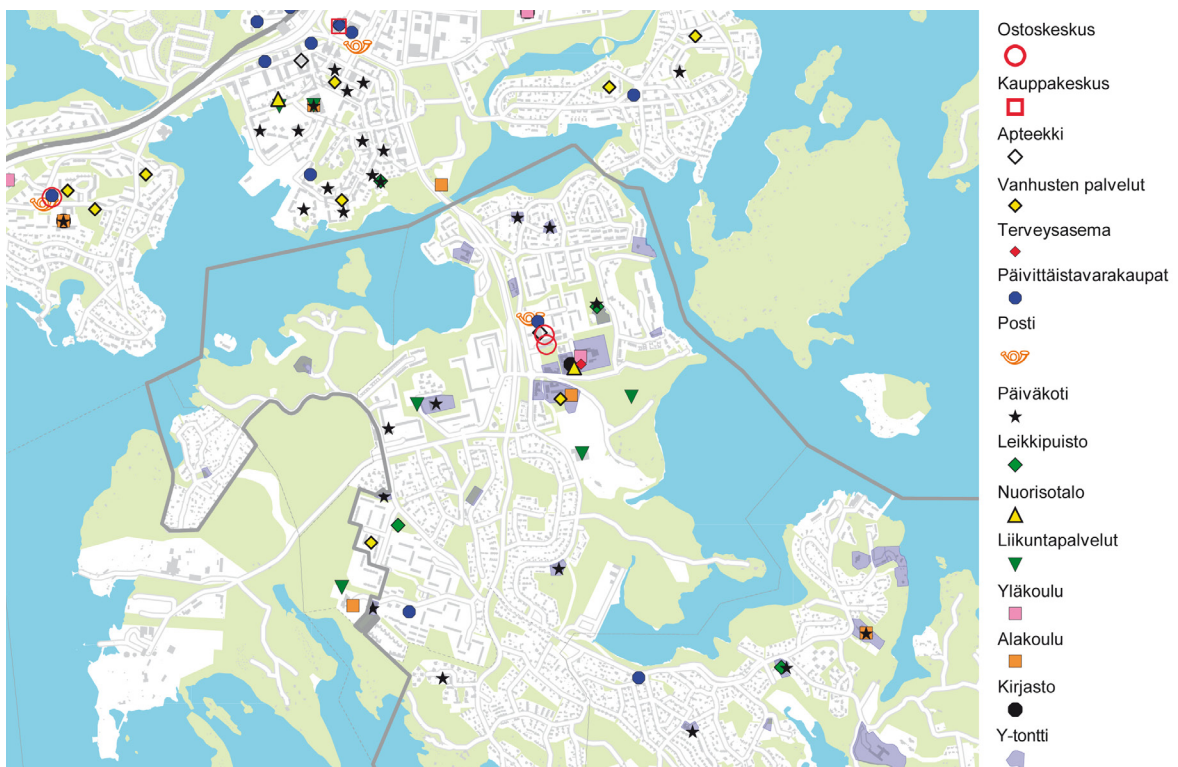
Kuva 25. Laajasalon bussilinjat

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.

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.



Kuva 26. Laajasalon palvelukartta

Vartiosaassa on lasten ja nuorten kesätoimintaa sekä nuorisoasiainkeskuksen että sosiaali- ja terveystieteiden 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.

Virkistys

Vartiosaassa on nykyisin noin 10 000 kävijää kesäaikaan, joista noin 500 saapuu saareen vuoroveneellä. Suuren osan kävijöistä muodostavat Nuorisoasiainkeskuksen sekä sosiaaliviraston kesätoimintaan osallistuvat. Huviloista osa on yksityisten loma-asuntoina, osan kaupunki on vuokrannut erilaisille yhteisöille.

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. Vartiosaariseura ylläpitää luontopolkua.

Saaren keskiosassa on palstaviljelyalue, jossa on 50 kpl aarin kokoisia viljelypalstoja. Vanhassa tallissa on Vartiosaaren luonto- ja eläintallichdistyksen vuohia. Saarella on ollut myös lampaiden laidunalueita. Vartiosaassa on kallion kupeessa oleva hartauspaikka, jota kutsutaan metsäkirkoksi. Siellä on pidetty jumalanpalveluksia kesä-sunnuntaisin.

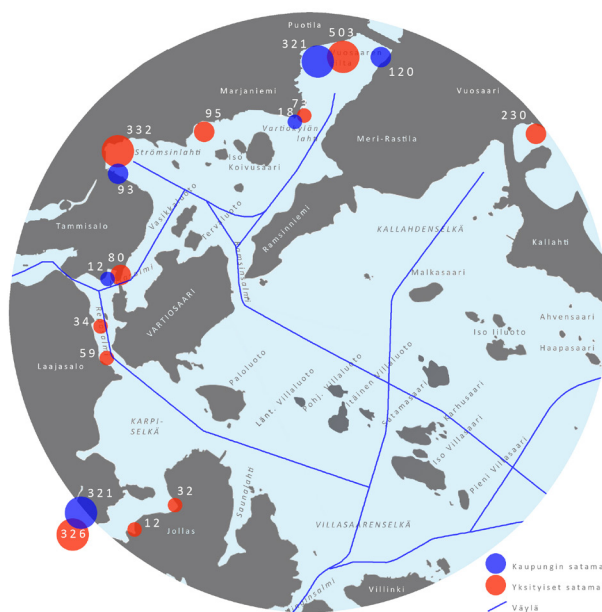
Vartiosaari sijaitsee alueella, jossa on paljon virkistysaluetta asukasta kohden. Vartiosaaren vaikutusalueella (Herttoniemi, Kulosaari, Laajasalo, Santahamina, Tammisalo, Vartiosaari) on tällä hetkellä viheraluetta n. 190m² /asukas, joka on lähes kaksinkertainen määrän kaupungin keskiarvoon verrattaessa.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

Vartiosaaren laajempaa virkistyskäyttöä estää saaren huono saavutettavuus. Vuoroveneet kulkevat vain 2-3 kuukautta vuodessa ja silloinkin niiden vuorovälit ovat hankalat.

Vartiosaarta kiertävät tärkeät veneilyväylät, jotka johtavat Marjaniemen, Puotilan, Roihuvuoren ja Tammisalonsatamien kautta merelle Ramsinniemen ja Reposalmen kautta. Alueen satamissa on lähes 1700 venepaikkaa (v.2010). Huolimatta saarta kiertävistä veneilyväylistä, satunnaisen veneilijän on lähes mahdotonta rantautua laillisesti Vartiosaareen, koska yleisiä rantautumislaitureita ei ole.



Kuva 27. Saaren keskiosan niittymaisemaa



Kuva 28. Julkiset (sin.) ja yksityiset (pun.) pienvenesatamat

2.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä

Virkistys

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

Liikenne

Osayleiskaavatyön lähtökohtana on Vartiosaaren saavutettavuuden parantaminen. Työn kuluessa on tutkittu saaren liittämistä silloilla Laajasaloon ja Vuosaareen. Vartiosaaren silloista on tehty alustava viitesuunnitelma (Fundatec, 2012), joka on liitteenä.

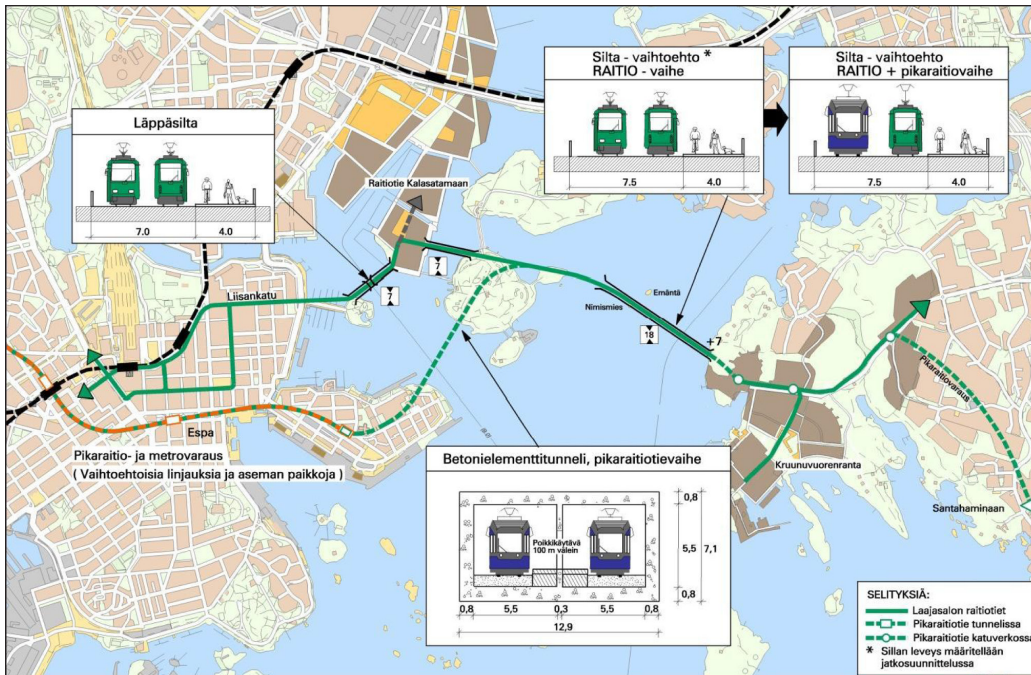
Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja silta vaihtoehdon. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen Kruunusiltojen rakentaminen ja sen mahdollistama suora raitiotieyhteys keskustasta Laajasalon kautta Vartiosaareen on otettu huomioon myös Vartiosaaren suunnittelussa. Ilman Kruunusiltoja Vartiosaareen ei ole mahdollista järjestää vaihdotonta joukkoliikenneyhteyttä kantakaupunkiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.3.2013 hyväksyä pyöräilyn laatuikäväiden eli baanojen verkkosuunnitelman soveltuvin osin jatkovalmistelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta toteasi päätöksessään: ”Baanaverkon tarkoituksena on lisätä pyöräilyn osuutta pidempien matkojen liikenneratkaisuna, 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 liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet -raportti (KSV/Los, 2013) on suunnitteluohjelman liitteenä. Raportissa on tarkasteltu Vartiosaareen joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun, ajoneuvoliikenteen sekä vesiliikenteen nykytilaa, ratkaisuvaihtoehtoja ja suunnitteluperiaatteita. Vartiosaaren vesiliikenteestä tehty erillisselvitys (Strafica, 2013) sisältyy raporttiin.



Kuva 29. Itä-Helsingin kulttuuripuisto



Kuva 30. Raitiotieyhteys Laajasaloon, Kruunuvuorenselän silta

Tekninen huolto

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

3 Vartiosaaren suunnittelun tavoitteita

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 kehittämistä.

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

Omaleimainen kaupunginosa

Strategian tavoitteena on *toimiva Helsinki*, jossa *kaupunginosat kehittyvät eloisina ja houkuttelevina*. Uusista alueista kehitetään toimintoiltaan 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 Vartiosaaresta 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 lähtökohdan 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 varteen. Tavoitteena on myös parantaa jalankulku- ja pyöräilyverkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta.

Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Itä-Helsingin kaupunkirakennetta ja tulevaisuudessa keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta Vuosaaren rakentuvaa saaristokaupunginosien nauhaa. Tavoitteena on parantaa Vartiosaaren saavutettavuutta ja liittää se silloilla Laajasaloon ja Vuosaaren. Siten mahdollistetaan uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn, jalankulun yhteyksiä ja virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Tavoitteena on mahdollistaa keskustasta Kruunuvuoreen suunnitellun raitiotien jatkaminen Vartiosaaren sekä johtaa pyöräilyn laatu-käytävä keskustasta Vartiosaaren kautta Vuosaaren. 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 5 500 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 kaupunginosan 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. Tavoitteena on myös uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien kuten puun käytön edistäminen.

4 Maankäyttövaihtoehdot ja niiden arviointi

4.1 Tutkitut maankäyttövaihtoehdot

Vartiosaaren on tutkittu suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten kolmea erilaista maankäyttövaihtoehtoa: yhtä virkistysvaihtoehtoa VEA ja kahta asuinaluevaihtoehtoa VEB ja VEC, jotka eroavat asukasmäärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikennetkaisuun puolesta.

Kaikissa vaihtoehdoissa tavoitteena on ollut Vartiosaaren saavutettavuuden parantaminen. Saari on liitetty silloilla sekä Laajasaloon että Vuosaareen. Saaren läpi on johdettu pyöräilyn laatuikästä Vuosaaresta Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan kautta keskustaan. Kaikissa vaihtoehdoissa tavoitteena on myös ollut saaren kulttuurihistoriallisen ympäristön, luonnonarvojen sekä maiseman ja maaston erityispiirteiden huomioon ottaminen suunnittelussa.



Kuva 31. Kuvitelma vaihtoehdosta A



Kuva 32. Kuvitelma vaihtoehdosta B



Kuva 33. Kuvitelma vaihtoehdosta C

VE A VIRKISTYSALUE

Aluetta kehitetään nykytilanteeseen verrattuna aktiivisempaan virkistysalueena. Saavutettavuutta parannetaan rakentamalla saaren läpi merellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti Vuosaaresta Laajasaloon kevyen liikenteen siltoineen. Reitti on osa keskustasta Vuosaareen suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää "saaristo-baanaa".

Saareen ei tulla autolla, vaan parkkipaikat ovat Laajasalon puolella Reposalmentien päässä. Huoltoliikenne on sallittu uudella jalankulku- ja pyöräilyreitillä.

Alueelle sijoitetaan koko kaupunkia palvelevia, Helsingistä puuttuvia tai lisää kaivattuja virkistyspalveluja, esim. kesäteatteri ja tanssilava. Saaren keskiosaan voidaan sijoittaa noin 150 siirtolapuutarhamökkiä, lisää viljelypalstoja ja kaupunkilaispuutarha eläintallin yhteyteen. Huvila-alueita kehitetään loma- ja virkistyspalvelujen käyttöön.

Olemassa olevat luontokohteet, nykyinen luontopolku ja laidunalueet säilyvät. Uudet ranta- ja virkistysreitit perustuvat pääosin nykyisiin polkuihin.

VE B PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE

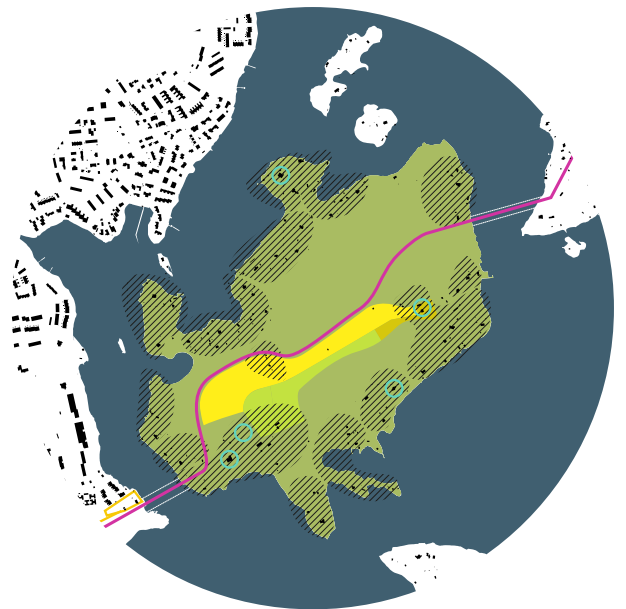
Vartiosaarta kehitetään pientalovaltaisena asuin- ja virkistysalueena. Tavoitteena on tiivis ja matala moderni huvilakaupunki. Alueelle suunnitellaan pääosin erityyppisiä pientaloja, pääkadun varressa on myös jonkin verran kerrostaloja. Huvila-alueita kehitetään asuinalueena sekä virkistys- ja julkisten palvelujen alueena kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilyttäen.

Joukkoliikenne perustuu bussiliikenteeseen. Alueen läpi kulkee jalankulku- ja pyöräilyreitti Vuosaaresta Laajasaloon.

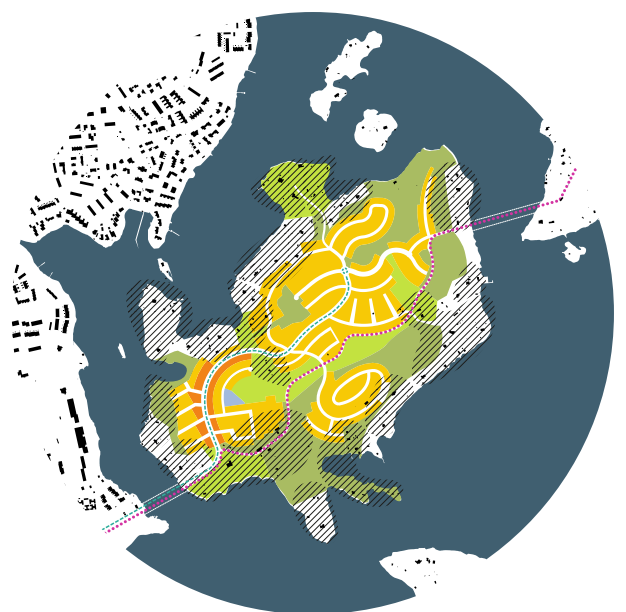
Lähivirkistysalueet ovat pääosin metsäisiä, rakennettua puistoa on melko vähän. Alueen keskellä on hulevesiä keräävä kosteikkopuisto ja palstaviljelyalueita. Uusi rantareitti kiertää saarta. Uusia virkistyspalveluja voisivat olla esim. rantsaunat, uimapaikat, venelaiturit, kesäkahvila ja melontakeskus.

Alueen peruspalvelut tukeutuvat Laajasaloon, mutta lähipalveluja kuten päiväkotia sijoitetaan myös saareen.

Alue mitoitetaan 2000 - 4000 asukkaalle, kersosalatavoite on 100 000 - 200 000 k-m².



Kuva 34. Maankäyttö VE A

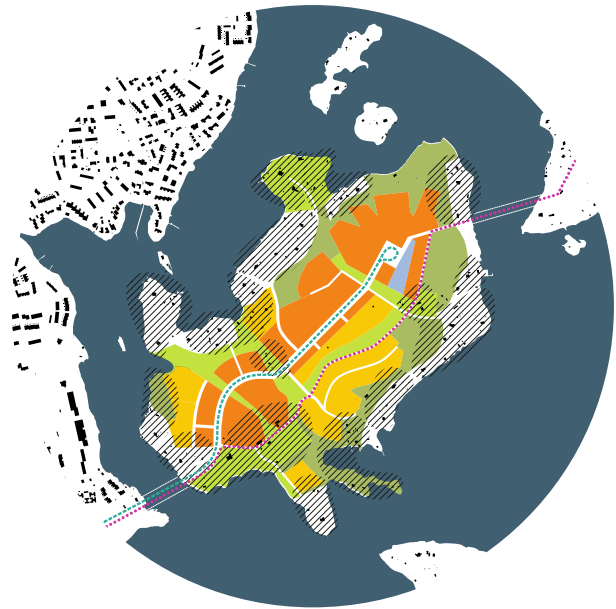


Kuva 35. Maankäyttö VE B

VE C TIIVIS ASUINALUE

Vartiosaarta kehitetään tiiviinä ja monipuolisena asuin- ja virkistysalueena. Tavoitteena on maastonmuotoja huomioiva merellinen kukkulakaupunki, jossa on erityyppisiä ja luonteisia asuinalueita. Rantoja kiertävää huvila-aluetta kehitetään virkistys- ja julkisten palvelujen lisäksi asumiseen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilyttäen.

Joukkoliikenne perustuu Helsingin keskustasta Kruununuvooren ja Laajasalon kautta kulkevaan raitiotiehen tai bussiliikenteeseen. Saaren läpi kulkee kevyen liikenteen reitti Laajasalosta Vuosaareen.



Alueen rakenne on tiivis, jolloin myös luonnonympäristölle jää tilaa. Saaren keskellä oleva laakso jää puistoksi ja viljelyalueiksi. Poikittaissuunnassa aluerakennetta halkoo kolme puistoakselia, joilta on yhteys rannoille. Uusi rantareitti kiertää saarta. Uusia virkistyspalveluja voisivat olla mm. pienvenesatama, melontatukikohta, uimapaidat, rantasaunat, taitelijatalo, lähiruokatalo ja viljelypalstat.

Alueen peruspalvelut tukeutuvat Laajasaloon. Vartiosaaren lähipalveluja ovat mm. päiväkodit, ala-aste ja korttelitalo.

Alue mitoitetaan 5000 -7000 asukkaalle, kerrosalataavoite on 250 000 - 350 000 k-m².

4.2 Vaihtoehtojen arviointi

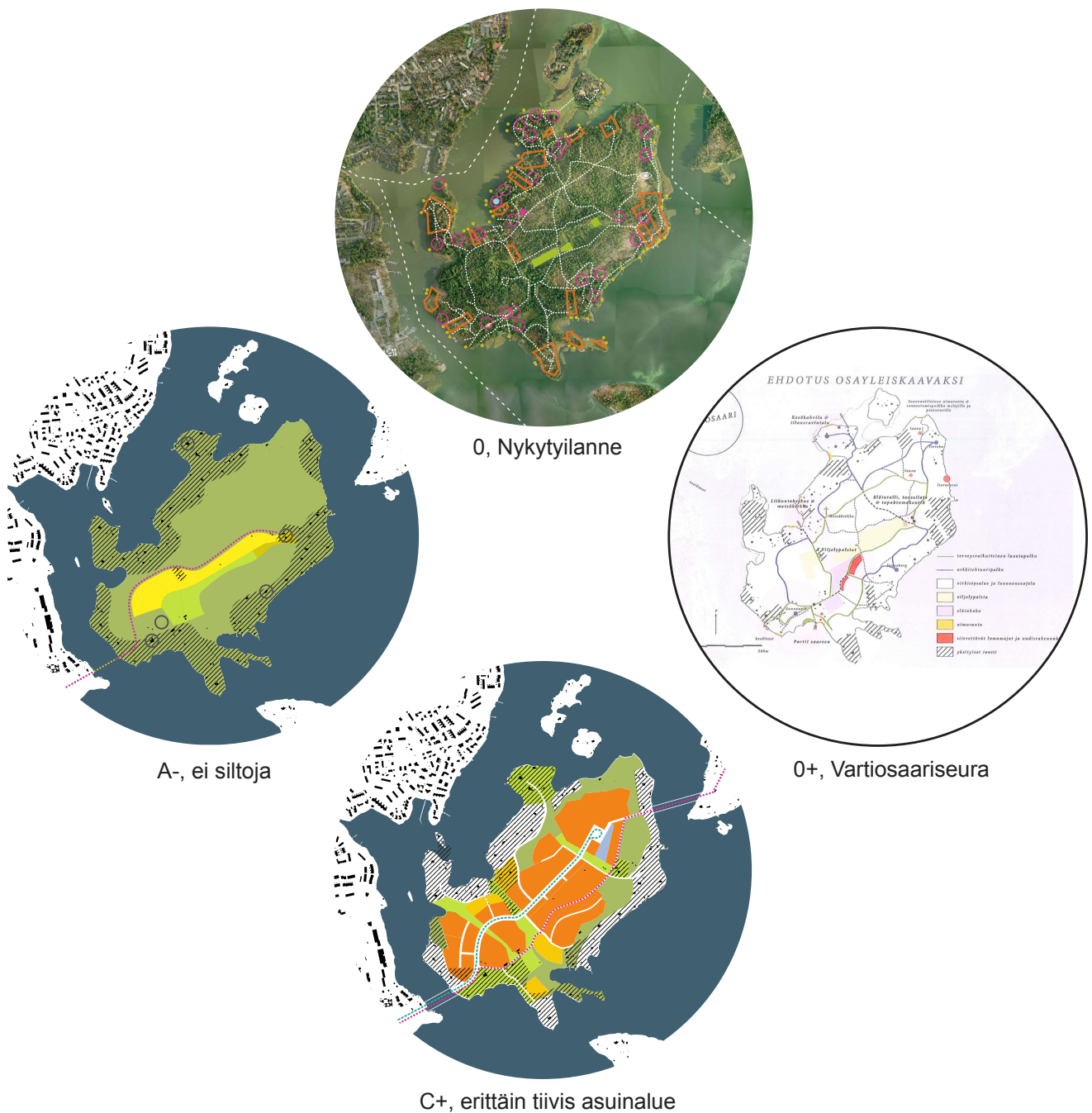
Maankäyttövaihtoehtoja on vertailtu ja arvioitu suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti on arvioitu myös vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi palvelee tässä vaiheessa ennen kaikkea valmiutta päättää suunnitteluperiaatteista. Vaihtoehtot olivat nähtävillä kesällä 2013 ja niistä käyty keskustelu ja saadut mielipiteet ovat olleet osa vaikutusten arviointia.



Kuva 37. Rakeisuuskuvat ilmakuvaistutuksina pientalovaihtoehdosta (VEB) ja tiiviistä vaihtoehdosta (VEC)

Vuorovaikutuksessa saadun palautteen perusteella on arvioitu nähtävillä olleiden maankäytövaihtoehtojen lisäksi myös **nykytilannetta (VE0)**, joka on arvioinneissa mukana eräänlaisena perusvertailutilanteena, **Vartiosaari-seuran esittämää vaihtoehtoa (VE0+)** ja **virikistysvaihtoehtoa ilman siltoja (VEA-)**. Vartiosaari-seura esitti mielipiteessään oman ehdotuksen osayleiskaavaksi, joka perustuu nykytilanteen säilyttämiseen pienin lisäpalveluin. Liikenne hoidettaisiin julkisella vuoroveneliikenteellä. Huvila-alue kaavoitettaisiin joko ympärivuotiseen asumiseen tai lomakäyttöön. Ilman kunnallistekniikkaa ja katuja saaren asutus olisi kuitenkin edelleen haja-asutusta. Sillaton virikistysvaihtoehto (VEA-) perustuu lossiliikenteeseen ja on muuten pääosin virikistysvaihtoehdon (VEA) mukainen. Vaihtoehto otettiin vertailuun mukaan mielipiteissä ja keskusteluissa esiin nousseesta vaatimuksesta selvittää tarkemmin vesiliikennettä ja sillattomuutta.

Lisäksi on viranomaisyhteistyön perusteella tarkasteltu ja arvioitu vielä **erittäin tiivistä asuinaluea (VEC+)**, jossa asukastavoite on nostettu 7000–9000 asukkaaseen ja kerrosalataavoite 350 000 - 450 000 k-m². ”Erittäin tiivis vaihtoehto” on pääosin samanlainen kuin VEC, mutta siinä rakentaminen on korkeampaa, tiiviimpää ja levittäytyy laajemmalle alueelle.



Kuva 38. Perusvaihtoehtojen lisäksi arvioidut versiot

Vaihtoehtojen suhde tavoitteisiin

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) ja Helsingin strategiaohjelman (Strategia) toteutuminen eri vaihtoehdoissa on esitetty liitteessä Maankäyttövaihtoehtojen arviointitaulukot.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (VAT)

Tiiviit asumisvaihtoehdot (VEC ja C+) toteuttavat parhaiten yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitetta erityisesti taloudellisen kestävyuden sekä taajamien eheyttämisen näkökulmasta. Ekologisen kestävyuden näkökulmasta VEC on riittävän tiivis, ja jättää sopivasti luonto- ja virkistysalueita sekä saarella asujien että kaupunkilaisten käyttöön. Sillattomat virkistysvaihtoehdot jättävät Vartiosaaren haja-asutetuksi virkistysaareksi.

Kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmän tavoitteet toteutuvat kaikkien liikennevälineiden osalta parhaiten asumista sisältävissä siltavaihtoehdoissa (VEB, C ja C+). Joukkoliikennettä taas edistetään parhaiten VEC:ssä ja C+:ssa.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö (VAT)

Kaikissa vaihtoehdoissa rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila-alue (RKY 2009) säilyy. Virkistysvaihtoehdoissa (VE0+, A-, A) on riskinä, että kaupungin investointikyky ei riitä ylläpitämään rakennuskantaa. Rakennusten myyminen yksityisille näissä vaihtoehdoissa saattaa varmistaa tällöin kunnossapidon. Virkistysvaihtoehdossa rakennuksia ei osoiteta vakituiseen asumiseen, vaan loma-asumiseen, virkistykseen liittyville palveluille ja julkisille palveluille. Suurena haasteena toimintojen kehittämiseksi kaikissa virkistysvaihtoehdoissa on kunnallistekniikan puuttuminen.

Virkistyskäytön kannalta merkittävin ja yhtenäisin luonnonalue toteutuu virkistysvaihtoehdoissa. Vartiosaari toimii virkistysalueena kaikissa vaihtoehdoissa, mutta sen tavoitettavuus ja kävijämäärä vaihtelee. Myös asuinvaihtoehdoissa saari on sekä asukkaiden lähivirkistysalue että tärkeä virkistysalue Itä-Helsingissä. Tiiveimmässä vaihtoehdossa (C+) saari on monipuolisen virkistyskäytön näkökulmasta liian tiiviisti rakennettu.


Helsingin seudun erityiskysymykset (VAT)


Tonttimaan riittävyys, raideliikenteen palvelualue ja joukkoliikenteen toimintaedellytykset ja hyödyntäminen toteutuvat parhaiten tiiveimmässä asuinaluevaihtoehdoissa (VEC ja C+). Pientalovaltainen vaihtoehto VEB tuo miltei saman verran tonttimaata kaupungin tarpeisiin kuin VE C, mutta tehokkuus ei ole riittävä vastatakseen Helsingin asuntorakentamisen tarpeisiin. Virkistysvaihtoehdot eivät vastaa Helsingin seudun erityistarpeisiin lainkaan.


Meri-Helsinki tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille ja matkailijoille sekä liiketoimintamahdollisuuksia yrityksille (Strategia)


















































Vartiosaari on osa merellistä Helsinkiä. Kaikissa vaihtoehdoissa kehitetään matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuuksia. Saaren käyttäjävolyymista riippuu, kuinka paljon yritystoimintaa tullaan edistämään. Kaikissa siltavaihtoehdoissa saavutettavuus paranee, saari avautuu monipuoliseen ja laajaan käyttöön ja investoinnit sekä liiketoiminta ovat todennäköisempiä. Vartiosaaren omaleimainen huvila-alue ja luontokohteet liittyvät siltojen myötä osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistysreittejä. Vesiliikennettä kehitetään kaikissa vaihtoehdoissa.

Monipuolisesti elämyksellisin Meri-Helsinki toteutuu parhaiten vaihtoehdoissa, joissa on sekä asumista että virkistystä. Veden läheisyys ja ranta-asuminen on Helsingissä keskeinen asumisen laatutekijä. Täällä toteutuisi luonnostaan myös periaate kaikille avoimesta rantavyöhykkeestä.


"ei toteuta tavoitteistoa lainkaan" 


"toteuttaa tavoitteistoa jonkin verran" 


"toteuttaa tavoitteistoa paljon" 




































VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)							
VAT	VAIHTOEHTO D NYKYTILA	VARIAATIO 0 + VARTIOSAARI-SEURA	VARIAATIO A - VIRKISTYSALUE-EI SILTOJA	VAIHTOEHTO A VIRKISTYSALUE- SILLAT	VAIHTOEHTO B PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE	VAIHTOEHTO C TIIVIS ASUINALUE	VARIAATIO C + HYVIN TIIVIS ASUINALUE
EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU							
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTTÄMINEN							
JOUKKOLIKENNETTÄ, KÄVELYÄ JA PYÖRÄLYÄ EDISTÄVÄ LIIKENNEJÄRJESTELMÄ							
KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYSKÄYTTÖ							
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ, RKY-ALUE							
VIRKISTYSKÄYTÖN KANNALTA MERKITTÄVÄT JA YHTENÄISET LUONNONALUEET							
HELSINGIN SEUDUN ERITYISKYSYMYKSET							
TONTTIMAAN RIITTÄVYYS							
RAIDELIIKENTEEN PALVELUALUE							
JOUKKOLIIKENTEEN TOIMINTAEDELLYTYKSET JA HYÖDYNTÄMINEN							

Kuva 39. Vaihtoehtojen vertailu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) suhteen.

"ei toteuta tavoitteistoa lainkaan" 

"toteuttaa tavoitteistoa jonkin verran" 

"toteuttaa tavoitteistoa paljon" 

HELSINGIN STRATEGIAOHJELMA 2013–2016							
STRATEGIAOHJELMA	VAIHTOEHTO D NYKYTILA	VARIAATIO 0 + VARTIOSAARI-SEURA	VARIAATIO A - VIRKISTYSALUE-EI SILTOJA	VAIHTOEHTO A VIRKISTYSALUE- SILLAT	VAIHTOEHTO B PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE	VAIHTOEHTO C TIIVIS ASUINALUE	VARIAATIO C + HYVIN TIIVIS ASUINALUE
ELINVOIMAINEN HELSINKI							
MERI-HELSINKI TARJOO ELÄMYKSIÄ KAUPUNKILAISILLE JA MATKAILUJOLLE SEKÄ LIIKETOIMINTAMÄHDOLLISUUKSIÄ YRITYKSILLE							
TOIMIVA HELSINKI							
KAUPUNGINOSAT KEHITTYVÄT ELOISINA JA HOUKUTTELEVINA							
KAUPUNKIRAKENTEEN EHEYTYMINEN PARANTAA SAAVUTETTAVUUTTA JA SUJUVUUTTA							
KAUPUNGIN TOIMINTA ON KESTÄVÄÄ JA TEHOKASTA							
MONIPUOLISIA ASUMISVAIHTOEHTOJA KASVAVASSA KAUPUNGISSA							

Kuva 40. Vaihtoehtojen vertailu Helsingin strategiaohjelman 2013-2016 suhteen.

Kaupunginosat kehittyvät eloisina ja houkuttelevina (Strategia)

Vartiosaaresta rakentuu toiminnoiltaan ja rakennetulta ympäristöltään persoonallinen sekä asukasrakenteeltaan monipuolinen kaupunginosa etenkin asuinvaihtoehdoissa. Vartiosaaren on mahdollisuus luoda erityisen identiteetin omaava merellinen ja persoonallinen saaristokaupunginosa, jossa vahva kulttuurihistoria, monipuolinen luonto, maisema ja merellisyys ovat omiaan luomaan houkuttelevan, halutun ja ainutlaatuisen asuinympäristön.

Kaupunkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta (Strategia)

Vartiosaaren rakentaminen asuinkäyttöön joukkoliikenneyhteyksien varrelle eheyttää ja tiivistää Helsingin kaupunkirakennetta. Kaikissa sillallisissa vaihtoehdoissa jalankulku- ja pyöräilyverkostojen jatkuvuus Vartiosaaren läpi parantaa saavutettavuutta ja avaa myös uusia virkistysreittejä. Tiiviissä asuinaluevaihtoehdoissa (VEC ja C+) on mahdollista jatkaa raitiotieyhteyttä Vartiosaaren.

Kaupungin toiminta on kestävä, vaikuttavaa ja tehokasta (Strategia)

Asuinvaihtoehdoista tiiveimmät (VEC ja C+) synnyttävät energiatehokasta kaupunkirakennetta, ja rakentaminen tukee parhaiten kestävä kehitystä.

Monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa (Strategia)

Asuinvaihtoehdoista tiiveimmät (VEC ja C+) pystyvät vastaamaan parhaiten kasvavan Helsingin väestökasvuun ja tonttitarpeisiin. Riittävä asukasmäärä ja monipuolinen asuntotuotanto ovat edellytyksenä, jotta pystytään tarjoamaan laadukkaita, kohtuuhintaisia ja elämäntilanteeseen sopivia asumisvaihtoehtoja erilaisille kotitalouksille.

Vaikutusten arviointi

Vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia on arvioitu alustavasti asiantuntijatyönä sekä vuorovaikutuksessa saadun palautteen perusteella. Vaikutusten arviointitaulukko on esitetty liitteessä Maankäyttövaihtoehtojen arviointitaulukot.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vartiosaari on kaikissa vaihtoehdoissa omaleimainen Itä-Helsingin saari, jonka on joko pääasiallinen virkistysaari tai asuinalue- ja virkistysaari. Kulttuurihistorialliset arvot säilyvät rannoilla suhteellisen alkuperäisenä kokonaisuutena.

Siltavaihtoehdot yhdistävät saaren osaksi Itä-Helsingin laajempaa viher- ja virkistysverkkoa. Asuinvaihtoehdoissa rakentaminen vähentää virkistysaluetta, mutta virkistysalueet saadaan tehokkaampaan ja laajemman yleisön käyttöön.

Saaren luonne muuttuu asuinvaihtoehdoissa nykyistä rakennetummaksi, joissa myös rantavyöhykkeen kulttuurihistoriallisesti arvokasta asuin- ja virkistysaluetta täydennysrakennetaan ja palveluja perustetaan. Siltavaihtoehdoissa alue tuo enemmän uusia virkistys- ja matkailupalveluja Itä-Helsinkiin. Pääasialliset palvelut kaikissa vaihtoehdoissa ovat Laajasalossa, mikä tukee Laajasalon palvelujen säilymistä ja kehittämistä.

Virkistysvaihtoehdot jättävät Vartiosaaren haja-asutetuksi saareksi keskellä Helsinkiä. Tiiveimmän alueen riskinä (VEC+) on yksipuolisemmat asuinalueet ja asuntotyypit. Liiallinen tiivistäminen voi johtaa saaren erityispiirteiden häviämiseen ja lähiömäisyyteen.

Asuinaluevaihtoehdot mahdollistavat terveellisen ja turvallisen asuinalueen, jossa on vähän melua, hyvä ilmanlaatu ja puhdas maaperä.

Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon

Millään vaihtoehdolla ei ole vaikutusta hyvään ilmanlaatuun. Nykytilanteessa ja virkistysvaihtoehdoissa ilman kunnallistekniikkaa (0, 0+, A-, A) jäteveden käsittelyjärjestelmien kunto ja hoito aiheuttavat paikoin terveysriskiä ja ympäristön kuormittamisen riskiä Vartiosaarta ympäröivälle merialueelle

Asuinvaihtoehdoissa pääkadut tuottavat paikallisen uuden päästölähteen. Rakentaminen on pääasiallisesti sijoitettu saareen etäälle ja korkealle rantaviivasta, jolloin suojaudutaan korkean merenpinnan haittavaikutuksista. Lähelläkin rantaviivaa on saavutettavissa nykyiset suositusarvot ns. alimmista rakentamiskorkeuksista ranta-alueille rakennettaessa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Virkistysvaihtoehdoissa luonnontilainen kasvuympäristö säilyy, mutta kulttuurivaikutteisen kasvillisuuden säilyttäminen vaatii luonnonhoitotoimia. Käytön lisääntyessä metsäluonnon kulutus lisääntyy ja linnusto jonkin verran häiriintyy. Virkistyskäytön myötä syntyy myös erilaisia uusia biotooppeja.

Asumisvaihtoehdoissa luonnontilaiset ja monimuotoiset kasvuympäristöt supistuvat, mutta toisaalta korvaantuvat uudella puutarha- ja puistokasvillisuudessa. Saaren käyttökapasiteetin lisääntyminen luo taloudellisia edellytyksiä huvilaympäristöjen hoidolle ja entistämislle. Asuinvaihtoehdoissa suuri asukasmäärä ja uudisrakentamisen volyyymi ja tehostuva virkistyskäyttö muuttavat linnuston elinolosuhteita saarella.

Virkistysvaihtoehdoissa saaren uudet toiminnot voidaan toteuttaa siten, että niistä ei koidu haittaa lepakoille. Asuinvaihtoehdoissa lepakkokoloniat ja talvehtimispaikat on mahdollista säilyttää, mutta joidenkin lajien ruokailualueet pienenevät.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vartiosaari pysyy sillattomissa vaihtoehdoissa irrallaan yhdyskuntarakenteesta. Palveluaste ja toimintavarmuus ovat alentuneita. Sillallisessa virkistysvaihtoehdossa VEA saari yhdistyy mantereeseen, mutta on epätodennäköistä, että Vartiosaaren keskitettyjä kunnallisteknisiä palveluita voitaisiin paljontaan kehittää nykyisestä johtuen vähäisestä kuluttajamäärästä ja lisäpalveluiden tuottamisen kalleudesta. Haja-asutus ja kunnallistekniikan puuttuminen voi aiheuttaa kohonneen riskin haitallisista terveysvaikutuksista ja ympäristön kuormittumisesta, joten kaupungin tulisi johdonmukaisesti edellyttää kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien kuntoon saattamista.

Asuinvaihtoehdoissa yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy ja itäisen Helsingin kaupunkirakenne jatkuu. Yhdyskuntarakenne on ekologisesti ja taloudellisesti kestävä. Rakentaminen vähentää virkistysalueita, mutta virkistysalueet saadaan tehokkaampaan ja laajemman yleisön käyttöön. Saarella on normaalit, korkeatasoiset vesi-, energia- ja jätehuollon palvelut. Alue liitetään Laajasalon yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Kaikissa maankäyttövaihtoehdoissa Vartiosaarella on edellytyksiä kiinteistökohtaiseen energian tuottamiseen auringon säteilyn, tuulen ja meriveden energiasäilytystä hyödyntämällä.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja toteutettavuuteen

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.

Kookkaaksi alueeksi Vartiosaari on Helsingin mitassa rakentamisteknisesti poikkeuksellisen

hyvöpohjainen. Asumisvaihtoehdoissa alueellisia esirakentamistoimenpiteitä ei tarvita, ja toimijakohtainenkin maaperän lujittaminen rajoittuu hyvin suppealle alueelle. Vartiosaaren maaperä ei ole pilaantunutta. Erityisesti tiiviissä asuinaluevaihtoehdoissa 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 kalliimpia pysäköintilaitostyyppjä käyttäen.

Vaihtoehtojen teknisen infrastruktuurin sisäinen rakenne on erityisesti tiiviissä asuinaluevaihtoehdoissa tehokas. Alueen kerrosala kompensoi tehokkaasti pitkäköjä liitoksetäisyyksiä Laajasalon kuntatekniseen infrastruktuuriin. Asumisvaihtoehtojen osa-alueet ovat uusien kunnallisteknisten verkostojen rakenteen kannalta järkevästi vaiheittain toteutettavissa.

Eniten rakentamiskustannuksia kaupungille aiheuttavien korkealaatuisesti rakennettavien yleisten alueiden määrä kerrosalaan suhteutettuna on kohtuullinen erityisesti tiiviissä asuinaluevaihtoehdoissa. Alueelle rakennetaan tavanomaiset lähipalvelut, joiden tarjonnassa alue osin tukeutuu Laajasalon olemassa oleviin palveluihin niiden kehittymistä ja säilymistä tukien. Rantaviivaan tukeutuvia korkealaatuisia virkistyspalveluvarauksia on kaikissa päävaihtoehdoissa (VEA, B, C) runsaasti, sillä tavoitteena on, että Vartiosaari voisi palvella laajempaakin virkistäytymistarpeen tyydyttämistä.

Maankäyttövaihtoehdot sisältävät varauksia Vartiosaaren ja itäisen ja kaakkoisen Helsingin välisen kevyen liikenteen yhteyden parantamiseksi. Tiiviissä asuinaluevaihtoehdoissa (VEC, C+) läntinen siltayhteys on mitoitettu myös raideliikenteelle. Raideliikenteen toteuttaminen Kruunuvuorenrannasta on kerrosalaan nähden kallista, mutta todennäköisesti kohoittaisi jossakin määrin myös alueen maan arvoa. Ilman tätäkin julkisen liikenteen muotoa alue on Herttoniemen kautta liitettävissä tehokkaan raide- ja muun joukkoliikenteen piiriin. Herttoniemessä alueen toteuttaminen lisäisi tarvetta tehdä merkittäviä kynnysinvestointeja katuverkon parantamiseen.

Maankäyttövaihtoehtojen rakentamiskustannukset ja tonttitulot kaupungille Vartiosaaresta arvioidaan suuruusluokaltaan oheisessa taulukossa. Kaupungin välittömien tulojen ja menojen kannalta rakennettavan kerrosalan toteuttaminen noin 150 000 km²:stä ylöspäin lisää alueen asuinkäyttöön ottamisen tuottavuutta kaupungille. Vaihtoehtojen A, B ja C rakentamiskustannusten laskenta perustuu määrälaskentaan ja yksikköhinnoitteluun. Muiden vaihtoehtojen rakentamiskustannusarviot pohjautuvat em. vaihtoehtojen alaotsikkotasoiseen

	0	0+	A-	A	B	C	C+
	Nykytilanne	Yhdistys	Virkistysalue, lossi	Virkistysalue, sillat	Pientaloalue	Tiivis asuinalue	Hyvin tiivis asuinalue
	Me	Me	Me	Me	Me	Me	Me
Kadut	-	-	1	4	28	21	25
Raitiotie	-	-	-	-	-	17	17
Sillat / Lossi	-	-	1	21	25	27	27
Puistot	1	1	3	3	5	7	10
Palvelurak.	-	-	-	-	11	18	22
Korjausvelka	12	12	12	12	12	12	12
Yhteensä Me	10-15	10-15	15-20	40-50	80-90	100-110	110-120
TONTTITULOT	0	0	0	0	70-140	170-240	240-310

Kuva 41. Taulukko rakentamiskustannuksista

suuruusluokka-arviointiin. Tonttitulojen arviointi perustuu AM-ohjelman 2012 mukaiseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

-

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne sillattomissa virkistysvaihtoehdoissa perustuu vesireittiliikenteeseen ja/ tai lossiin. Sillat parantavat merkittävästi Itä-Helsingin pyöräily- ja virkistysyhteyksiä. Uudet virkistys- ja matkailupalvelut tukevat itäisen saariston reittiliikennetarvetta kaikissa vaihtoehdoissa.

Asuinvaihtoehdoissa katujen rakentaminen muuttaa nyt autottoman saaren luonteeltaan kokonaan toiseksi. Sekä ajoneuvo- että joukkoliikenne lisääntyy ja sen vaikutukset näkyvät Laajasalossa ja Herttoniemessä, jossa varsinkin tiiviit asumisvaihtoehdot lisäävät ruuhkautumista. Asumisvaihtoehdot lisäävät metron kuormitusta. Tulevaisuudessa raitiotien jatkaminen myös Vuosaareen mahdollistuu tiiveimmissä vaihtoehdoissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Sillattomissa virkistysvaihtoehdoissa kulttuurihistoriallisesti arvokas Vartiosaari säilyy perinteisenä huvilasaarena, kaupunkikuvassa ja maisemassa nykyisellään.

Siltavaihtoehdoissa sillat muuttavat maisemaa. Käytön lisääntyminen (VE A ja B ja C, C+) luo taloudellisia edellytyksiä merkittävimpien julkisessa omistuksessa olevien huviloiden ja puutarhojen kunnostamiselle ja parantaa siten niiden säilymisedellytyksiä ja palauttaa miljöötä.

Asuinvaihtoehdoissa rakentaminen muuttaa huvilasaaren luonteen ja ympäristön toisenlaiseksi. Suurin muutos tapahtuu saaren keskiosassa, joka muuttuu rakennetuksi uudisrakentamisen myötä. Rannan huvilavyöhykettä täydennysrakennetaan ympäristön arvoja säilyttäen, siten että rannan maisemakuva säilyy itäsaariston suuntaan nykyisen kaltaisena, pohjoisen suuntaan rantavyöhyke muuttuu rakennetummaksi. Korkea uudisrakentaminen näkyy jonkin verran Vartiokylänlahden ja Itäsaariston suurmaisemassa ja silhuetissa.

VE C+ :ssa hyvin tiivis kaupunkirakenne ei pysty huomioimaan saaren erityistä maisemarakennetta ja pinnanmuotoja, vaan johtaa yksipuolisempaan rakenteeseen. Itärannan kukkulan korkea ja tiivis rakentaminen rikkoo vihreän rantamaiseman.

4.3 Yhteenveto ja johtopäätökset

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 virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Tiiviisti rakennettu 5000 -7000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennetarvetta ja on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista.

Vartiosaaresta voidaan suunnitella omaleimainen, monipuolinen ja vetovoimainen uusi saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. 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.



Kuva 42. Tiiviin asuinalueen (VEC) rakennusmassojen kuvasovitus. Näkymä Jollaksesta



Kuva 43. Tiiviin asuinalueen (VEC) rakennusmassojen kuvasovitus. Näkymä Tammisalosta



Kuva 44. Tiiviin asuinalueen (VEC) rakennusmassojen kuvasovitus. Näkymä Ramsinniemestä

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 varsin vähäisin panostuksin saatavissa teknisesti ja ympäristöterveydellisesti rakentamiskelpoiseksi sekä kaavoitettavissa ja rakennettavissa asuinkäyttöön. Alueen toteuttamisen suurimmat kynnyksenkustannukset 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.



Kuva 45. Tiiviin asuinalueen (VEC) rakennusmassojen ilmakuvassovitus

5 Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet

5.1 Kaupunkirakenne

Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

Vartiosaaren kehittäminen asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Helsingin mittakaavassa suhteellisen kookas, luonto- ja kulttuuriarvoiltaan rikas saari olemassa olevan kaupunkirakenteen välittömässä läheisyydessä tarjoaa edellytykset sekä monipuoliselle asuinalueelle että helsinkiläisiä kiinnostavalle virkistysalueelle. Helsinkiin on viime vuosina suunniteltu merellisiä uusia urbaaneja asuinalueita satamalta vapautuville täytemaille. Vartiosaari tarjoaa erilaisen merellisen saaristoympäristön. Saaren kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila-alue, monipuolinen luonto, vaihteleva maasto, rannat ja maisema tarjoavat puitteet viihtyisälle, vahvan identiteetin omaavalle ja vetovoimaiselle asuin- ja virkistysalueelle. Vartiosaaren liittyminen osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistysreittejä tuovat Itä-Helsinkiin

uuden virkistys- ja lähimatkailemiskohteen, jonka kävijämäärä voi tarjota mahdollisuuksia vesiliikenteen ja erilaisten vapaa-ajan ja matkailun palvelujen kehittämiseksi.

Saari liitetään silloilla Laajasaloon ja Vuosaaren osaksi Itä-Helsinkiin tuulevaisuudessa rakentuvaa merellisten kaupunginosien nauhaa.

Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä aina Vuosaaresta Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan kautta keskustaan. Vartiosaaren saavutettavuuden parantaminen tuo sen osaksi merellistä Helsinkiä ja avaa sen tarjoamat mahdollisuudet asumiseen, virkistykseen ja matkailuun kaikkien helsinkiläisten käyttöön. Vartiosaaren sillat mah-



Kuva 46. Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet

dollistavat myös Itä-Helsingin kulttuuripuiston Vartiokylänlahden ympäri kiertävien virkistysreittien toteutumisen. Vartiosaaren etäisyys Laajasalon keskustaan on noin 1,5 km, ja se on helposti liitettävissä olemassa olevaan joukkoliikenneverkkoon.

Suunnitellaan 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.

Vartiosaari on varsin sulkeutunut ja metsäinen saari, jonka umpeenkasvaneet rannat kätkevät maisemassa ennen näkyneet arvokkaat huvilat. Vartiosaaren lounais- ja luoteispuoli avautuu rakennettuun maisemaan Laajasaloon, Tammisaloon ja Vartiokylänlahdelle, jonne saaren uudisrakentaminen voi näkyä ja luoda uutta kaupunkimaista maisemaa. Vartiosaaren itäpuolinen metsäinen siluetti on toiminut Itäisen saariston vihreänä selustana, jonka säilymisellä saattaa olla vaikutuksia Itäisen saariston koettuun virkistysarvoon.

5.2 Mitoitus

Vartiosaari suunnitellaan 5000–7000 asukkaalle, kerrosalatavoite on 250 000 – 350 000 k-m².

Riittävällä asuntotuotannolla vastataan kasvavan Helsingin tarpeisiin. Tiivis rakentaminen sekä riittävä asukasmäärä on edellytys raideliikenteeseen perustuvalla joukkoliikennematkailulle sekä asuin- ja virkistysalueiden riittäväälle palvelutasolle. Tiivis rakentaminen on ekologisen ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Tehokas rakentaminen mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen.

5.3 Asuminen

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

Vartiosaari tarjoaa hyvät edellytykset vetovoimaiselle, kestäväälle ja monipuoliselle kaupunkirakentamiselle. Alueella voidaan kehittää uudentyyppistä kerrostaloasumista, rinnerakentamista, kaupunkimaisia pientaloja ja vaikkapa moderneja kaupunkihuviloita täydennysrakentamiseen. Alueelle voidaan soveltaa myös omatoimista rakentamista ja rakennuttamista kuten ryhmärakentamista. Puurakentamisen sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön edistäminen on luontevaa saarella. Perinteisten asumismuotojen rinnalla Vartiosaareen voidaan suunnitella myös erityisasumista, kollektiivisia asumismuotoja sekä työn ja asumisen yhdistelmiä.

5.4 Työpaikat ja palvelut

Alueen työpaikat painottuvat perinteisten palvelualueiden ohella vapaa-aikaan, virkistykseen ja kulttuuriin.

Vartiosaarta kehitetään merellisenä vapaa-ajan ja lähimatkailun alueena, jonka uusi elämyksellinen rantareitti ja huvilaympäristö tarjoavat mahdollisuuksia esim. kulttuuriin, majoitus- ja ravintolatoimintaan, veneilyyn ja virkistykseen liittyville pienyrityksille ja työpaikoille. Pieniä työpaikkoja pyritään sijoittamaan myös asuinrakennusten yhteyteen.

Julkiset ja kaupalliset palvelut mitoitetaan ja sijoitetaan ottaen huomioon Laajasalon palvelut ja niiden kehittäminen.

Vartiosaari sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Laajasalon keskustasta, joten se voi tukeutua Laajasalon palveluihin ja toisaalta sen rakentaminen tukee Laajasalon palvelujen säilymistä ja kehittämistä.

5.5 Virkistys ja luonto

Vartiosaari liitetään osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistys- ja matkailupalveluja.

Virkistysalueiden suunnittelun lähtökohtana on parantaa saaren saavutettavuutta silloilla, jolloin Vartiosaari avautuu kaikkien helsinkiläisten käyttöön. Siltojen luoma yhteys liittää saaren osaksi Vartiokylänlahden ympäri kehitettävää merellistä, huvila- ja kartanokulttuuria esiin nostavaa virkistysreittiä ja tekee Vartiosaaresta Itäisen kulttuuripuiston ydinalueen.



Kuva 47. Vartiosaaren virkistysaluesuunnittelun lähtökohtia

Saaren arvokas kulttuuriympäristö ja monipuolinen luonto ovat virkistysalueiden suunnittelun lähtökohtana.

Kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvila-aluetta kehitetään osana virkistysaluetta siten, että huvila-arkkitehtuurin, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeiset ominaispiirteet ja arvot säilytetään ja suojellaan. Arvokkaimmat julkisessa omistuksessa olevat huvilat ja puutarhat pyritään kunnostamaan ja avaamaan julkiseen käyttöön.

Saaren tärkeimmät luonnonarvot, kuten lepakkoalueet, lehdot, korkeimmat kalliot ja osa metsiä säilytetään ja kehitetään osana virkistysalueita.

Saaren keskiosan vanhojen viljelyalueiden yhteyteen suunnitellaan puutarhakulttuuria, palstaviljelyä ja lähiruokaa hyödyntävä kaupunkipuisto

Virkistysalueiden suunnittelussa painotetaan merellisyyttä. Saaren ympäri suunnitellaan luonto- ja huvilakulttuurikohteita hyödyntävä elämyksellinen rantareitti ja rantoja avataan julkiseen käyttöön.

Vartiosaaren virkistysalueet painottuvat nykyisin saaren sisäosien metsiin ja viljelyalueille rantojen ollessa pääosin yksityiskäytössä. Tavoitteena on avata rantoja julkiseen käyttöön sekä saaren keskiosista näkymiä ja reittejä rannoille. Rannoille sijoitetaan merellisiä toimintoja kuten veneilyä, melontaa, uimista ja rantsaunoja.

5.6 Liikenne

Vartiosaaren joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta voi jatkua Vartiosaareen.

Tavoitteena on tehdä Vartiosaaresta mahdollisimman autoriippumaton asuinalue. Tämän saavuttamiseksi tulee joukkoliikenteestä tehdä mahdollisimman houkuttelevaa. Suora raitiotieyhteys lyhentää keskimääräisiä matka-aikoja kantakaupunkiin.

Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaareen suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Autoriippumaton asuinalue edellyttää myös laadukkaita pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä. Vuosaaresta kantakaupunkiin kulkeva pyöräilyn laatukäytävä (baana) parantaa Itä-Helsingin pyörätieverkkoa ja palvelee Vartiosaaren lisäksi pidemmän matkan pyöräliikennettä.

Alueen pysäköinti perustuu kerrostalovaltaisilla alueilla pääosin laitospysäköintiin.

Pysäköintiratkaisuissa pyritään mahdollisimman tehokkaaseen pysäköintipaikkojen käyttöön. Tämä mahdollistetaan mm. keskittämällä pysäköintiä laitoksiin. Samalla voidaan vaikuttaa pysäköinnin järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

5.7 Kaupunkikuva

Pääosa uudisrakentamisesta suunnataan saaren keskiosiin, jossa tavoitteena on tiivis, maaston huomioiva ja näkymiä rannoille ja merelle tarjoava kukkulakaupunki.

Vartiosaaren kumpuileva ja osittain jyrkkärinteinen vaihteleva maasto tarjoaa mielenkiintoisen ja haastavan lähtökohdan suunnittelulle. Näkymien ja reittien avaaminen sisämaasta rannoille ja merelle, tuo saariston ominaispiirteet osaksi uutta asuinalueita.

Rantavyöhykkeellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila-alueen puutarhamainen ilme ja ominaispiirteet ohjaavat asuin- ja virkistysalueen täydennysrakentamista.

Osalle ranta-aluetta voidaan suunnitella modernia uudisrakentamista säilyttäen historian kerrostumia ja ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä.

Julkinen kaupunkitila on laadukas, omaleimainen ja saaristokaupungin identiteettiä vahvistava.

5.8 Ilmastonmuutos ja ekologia

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

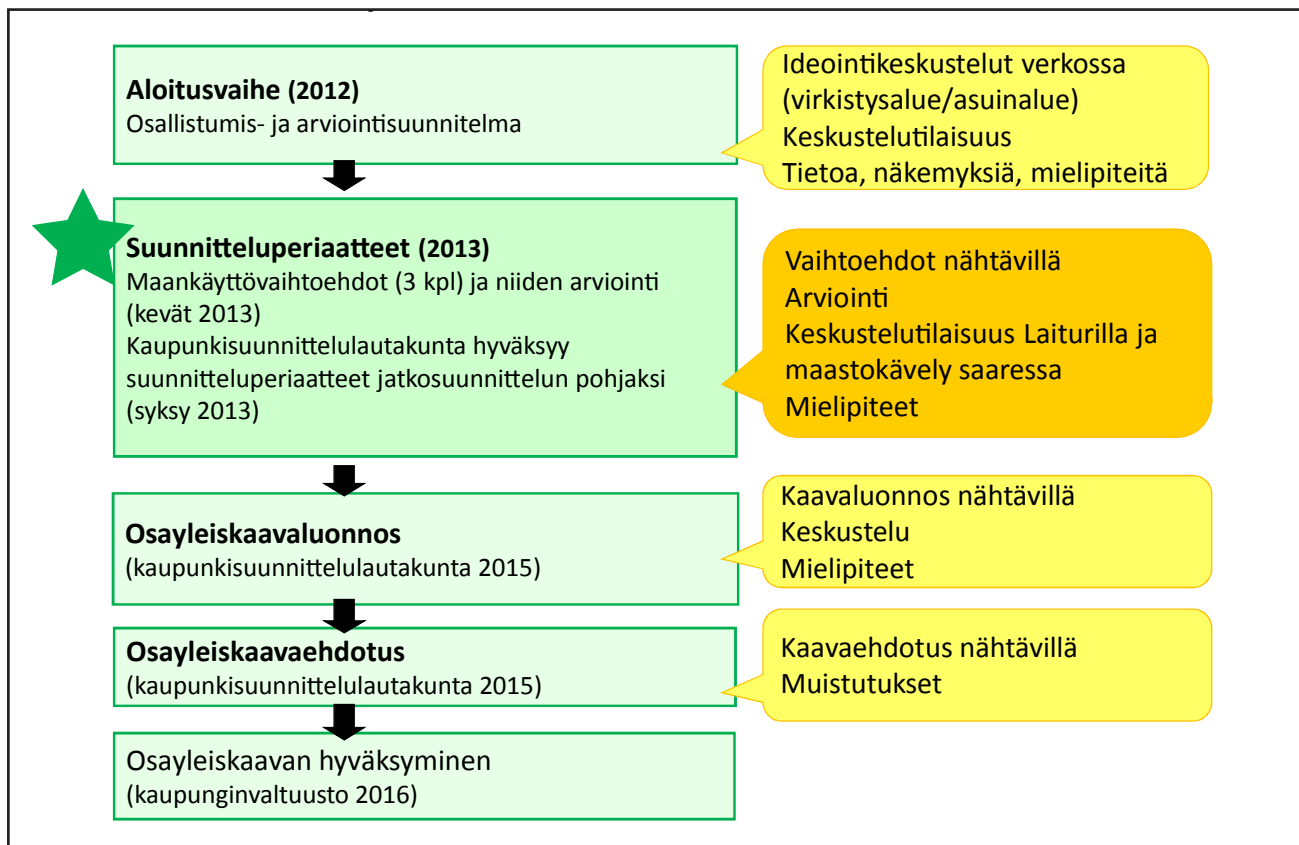
Vaihtoehtoisia uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinkoenergian käyttöä edistetään kiinteistökohtaisin ratkaisuin.

Puurakentamisen ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä pyritään edistämään.

6 Suunnittelun vaiheet

6.1 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vartiosaaren osayleiskaavoitukseen voi osallistua suunnittelun eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet ja suunnitteluprosessi on kuvattu oheisessa kaaviossa. Vuorovaikutuksesta on laadittu vuorovaikutusraportti, jota täydennetään suunnitteluprosessin edetessä.



Kuva 48. Vartiosaaren osayleiskaavoituksen vaiheet

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, 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 kahta keskustelupalstaa: ”Vartiosaari virkistysaarena” ja ”Tulevaisuuden asuinalue Vartiosaassa”.

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 Vartiosaassa 7.6.2013 ja tilaisuuden jälkeen tehtiin ”kaavakävely” saassa.

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

6.2 Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013.

6.3 Vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osayleiskaavatyössä tehdään seuraavat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vaikutusten arvioinnit:

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

Maankäyttövaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu alustavasti. Osayleiskaavatyön edetessä vaikutusten arviointeja tarkistetaan ja täydennetään eri suunnitteluvaiheissa.

7 Suunnitteluaiakataulu

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.

LIITTEET

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys

Vartiosaaren lepakkoselvitys

Vartiosaaren sillat, alustava viitesuunnitelma

Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet

Maankäyttövaihtoehtojen arviointitaulukot

