



§ 223

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vartiosaaren tarkistettu osayleiskaavaehdotus (nro 12889)

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Katri Penttisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaava nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 4 Osayleiskaava nro 12889 selostus päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Vartiosaaren silta, esiselvitys
- 7 Vartiosaaren saavutettavuustarkastelu



8	Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus. Skenaarioiden vaikutusarviointi ja selvitys saaren yhteysvaihtoehdoista
9	Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
10	Vartiosaaren osayleiskaavan virkistyskäytön skenaarioiden vaikutukset linnustoon
11	Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys
12	Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys – Inventointikortisto
13	Vartiosaaren maisemaselvitys
14	Vuorovaikutusraportti 3, 16.4.2024
15	Tehdyt muutokset
16	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn ja 16.4.2024 muutetun osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 (liite nro 3) hyväksymistä. Osayleiskaava koskee 48. kaupunginosaa (Vartiosaari) ja 49. kaupunginosan (Laajasalo) vesi- ja venesatama-aluetta Reposalmessa.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-012184>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Osayleiskaava koskee Vartiosaarta sekä Laajasalon ja Vartiosaaren välistä venesatama- ja vesialuetta Reposalmessa. Alue sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta.



Vartiosaari on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa strategiakirjauksen mukaisesti virkistyskäyttöön. Osayleiskaavaehdotuksessa mahdollistetaan Vartiosaaren virkistyskäytön lisääntyminen ja saaren saavutettavuuden parantaminen kestäväällä tavalla. Kaavassa sovitetaan yhteen virkistyskäyttö saaren hyvin säilyneen luonnonympäristön ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojelutarpeisiin.

Vartiosaaren virkistyskäytön kannalta keskeiset osat on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi ja siihen kiinteästi liittyviksi luonnonsuojelualueiksi. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat huvilat pihapiireineen on osoitettu loma-asuntoalueiksi, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin ja kaupungin palvelutoiminnan alueiksi tai matkailu- ja virkistyspalveluiden alueiksi. Kaavassa huvilat esitetään muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta pihapiireineen suojeltaviksi.

Koko saari on rannoilla sijaitsevia loma- ja matkailualueiksi osoitettuja alueita lukuun ottamatta yhtä yhtenäistä virkistykseen soveltuvaa aluetta, jonne on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja huoltoreitit. Saaren topografian ja luontoarvojen säilyttämisen takia virkistystoiminnot keskittyvät Reposalmen rannan tuntumaan Sunnanvikiin, keskeiselle peltoalueelle saaren keskiosassa, saaren luoteisrannalle Kalliorantaan sekä pohjoisessa Kaislikon huvilan alueelle. Näillä alueilla myös rakennettu ympäristö ja suojeltavat huvilat tukevat virkistyskäytön kehittämistä.

Päilyhteys saareen on Laajasalon suunnasta Reposalmeen osoitettu silta, joka on tarkoitettu ensisijaisesti jalankulkuun ja toissijaisesti saaren pääkäyttötarkoitusta, yleistä virkistystä, palvelemaan välttämättömään huoltoajoon. Sillan käyttöä rajoitetaan edellä mainitulla tavalla, jotta saaren arvot voidaan turvata. Venesatama-alueiden yhteyslaiturit mahdollistavat saaren perinteisen vesiliikenteen ja huollon.

Rannoille on osoitettu neljä venesatama-aluetta, jotka on tarkoitettu pääasiassa tilapäiseen rantautumiseen ja saaren kiinteistöjen käyttöön. Kulku huviloille tapahtuu pääosin vesiteitse, koska saaren topografia, saaren arvot ja suunniteltu virkistyskäyttö rajoittavat kulkuyhteyksien rakentamista saaren läpi huviloille. Luonnonsuojelualueiden kulunohjaus ja tarvittavat rakenteet tehdään etupainotteisesti ennen kuin mahdollinen silta avataan. Alueella tarvitaan myös luonnonarvojen seuranta mm. linnuston osalta.

Kaavalla mahdollistetaan Vartiosaaren kestävä virkistyskäyttö, ympäri- vuotinen saavutettavuus, luonnonsuojelu, huviloiden ja huvilaympäristöjen suojelu, loma-asuminen, yhteisölliset toiminnot, virkistyspalvelut ja matkailukäyttö sekä venereitit.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaupunkistrategiassa 2021–2025 ”Kasvun paikka” on päätetty, että Vartiosaari osoitetaan virkistyskäyttöön. Helsingin yleiskaava 2016 on kumottu Vartiosaaren osalta. Myös Vartiosaaren rakentamista koskeva osayleiskaava on kumottu vuonna 2018 (KHO:n päätökset 8.11.2018). Alueella on voimassa Yleiskaava 2002 merkintöineen ja määräyksi-
neen. Yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Se on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maise-
makulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten että alueen ominaisuudet ja arvot säilyvät. Alue on osa valtakunnalli-
sesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaiva-aikakauden huvilakulttuuri).

Osayleiskaavaa ohjaa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 13.12.2022 hyväksyä 29.11.2022 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston jatko-
suunnittelun pohjaksi. Lautakunta kehotti selvittämään Reposalmen sil-
lan mahdollisimman nopeaa toteutusta, jotta Vartiosaaren virkistyskäyt-
tö olisi mahdollista ympäri vuoden. Lautakunta piti tärkeänä saaren
ympäristöarvojen huomioimista sekä pyysi etsimään vaihtoehtoja ym-
päristön mahdollisen kulumisen haittojen ehkäisyyn, esimerkiksi maas-
topyöräilyä rajoittamalla. Lautakunta pyysi erityisesti etsimään keinoja
linnuston turvaamiselle myös niissä olosuhteissa, joissa saaren kävijä-
määrä kasvaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.11.2023 esittää kaupunginhalli-
tukselle osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä. Lautakunta edellytti
kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta saarella pesivän linnuston
suojaamiseksi alueen suunnittelun eri vaiheissa.

Lautakunta edellytti, että jatkosuunnittelussa selvitetään vielä yhtenä
vaihtoehtona mahdollisuutta rakentaa Reposalmeen avattava silta.
Muunlaiseen siltaratkaisuun päädyttäessä Jatasalmessa veneväylä tu-
lee olla muutettu sellaiseksi, että veneily on mahdollista kaikille Laaja-
salon ja Tammisaaren laitureissa nykyisin oleville veneille viimeistään
siinä vaiheessa, kun silta Reposalmeen valmistuu.

Lisäksi lautakunta kannusti selvittämään sillan toteutusvaihtoehtona
ensisijaisesti puurakenteista siltaa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä lähei-
syydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröi-



vät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä.

Suunnittelualueesta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha. Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Saarella on 50 pääosin kesäkäytössä olevaa huvilaa, joista 25 on yksityisiä. Saarella on alle 10 vakituista asukasta. Osa kaupungin omistamista huviloista on vuokrattu ja kaksi kiinteistöä on kaupungin nuorisopalveluiden käytössä. Osa kaupungin omistamista huviloista on huonossa kunnossa ja niiden korjaamisella on kiire.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ja kustannukset

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on selvitetty investointikustannukset, jotka liittyvät mahdolliseen sillaan. Kunnallistekniikan järjestäminen on tarkoituksen mukaista ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä, kun alueen tarkemmat käyttötarkoitukset ja niiden toteutuminen selviävät. Päätökset hankkeiden toteuttamisesta ja rakentamisesta tehdään tarpeen mukaan yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun jälkeen hankkeittain.

Tämä kaava mahdollistaa sillan toteuttamisen, ja kaavassa on osoitettu sillan paikka ja annettu sitä koskevat määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslain ja vesilain mukaisesti kaavalla osoitetaan paikka sillalle, mutta silta-asia ratkaistaan lopullisesti vesilain mukaisessa vesilupaprosessissa.

Vartiosaaren ympärivuotista yleistä virkistyskäyttöä palvelevan sillan tarkempaa sijaintia ja toteuttamista Reposalmeen, tähän liittyviä vaihtoehtoja, sillan toteuttamisen kiirehtimistä ja sillan vaikutuksia on tutkittu erillisessä siltaselvityksessä. Samalla on selvitetty korvaavaa vesiliikenneyhteyttä Vartiosaaren pohjoispuolelle. Korvaavan vesiliikenneyhteyden kunnostaminen Jatasalmeen on välttämätöntä Reposalmen takana olevien purjevenesatamien käytön turvaamiseksi, jos päätetään rakentaa kiinteä silta Reposalmeen. Siltaselvityksen mukaan jalankulkusillan, Jatasalmen kunnostuksen ja laiturirakenteiden rakennuskustannukset olisivat alustavasti siltaratkaisusta riippuen 2,5–6,4 milj. euroa. Kustannukset tarkentuvat liittyvien hankeosien, kuten pysäköinnin rakentamisen ja kulkuyhteyksien parantamisen osalta, kun mahdollisen siltahankkeen suunnitelmat etenevät.

Kaava mahdollistaa saaren ympärivuotisen virkistyskäytön ja kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajanpalveluiden toimialan nuorisopalveluiden toiminnan saarella. Kaava mahdollistaa asemakaavoituksen jälkeen kaupungin kiinteistöjen myynnin tai vuokraamisen ja matkailukäyttöä tukevan lisärakentamisen sille osoitetuille keskeisille alueille. Tavoit-



teena on säilyttää arvokkaat huvilat ja löytää suojeltaville rakennuksille niiden säilymistä tukeva käyttö.

Saaren linnuston turvaamisen toteuttamisen keinoja ovat luonnonsuojelualueiden perustaminen, luonnonsuojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat, pyöräilyn ja muun ajoneuvoliikenteen rajoittaminen saarella, kulunohjaaminen, aitaaminen, puomit, toimintojen viisas sijoittaminen, opastus, reittien materiaalit, reittihierarkia, maastopyöräilyn rajoittaminen ja tapahtumien järjestäminen lintujen pesintäajan ulkopuolella.

Siltavaihtoehtoja, saaren vesiliikenneyhteyksiä, vesiliikenteen sujumista, saaren lisääntyvään käyttöön liittyvän kulutuspaineen ohjaamista ja linnustoon kohdistuvien vaikutusten kokonaisvaltaista suunnittelua on mahdollista selvittää sillan hankesuunnitteluvaiheessa. Hankesuunnitteluvaiheessa on ajoitettava myös kulkureittien rakentaminen ja opastus sekä linnuston suojelutoimet. Vartiosaaren luonnonsuojeluun tarkoitettut alueet ovat mukana valmisteilla olevassa luonnonsuojeluohjelmassa. Sillan hankesuunnittelussa tulee ottaa huomioon myös vaikutukset lähialueen merialueeseen ja sillan rakentamisaikaisten haittojen ehkäisy sillan päissä oleville kiinteistöille. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota myös saaren vesi- ja jätevesi- ja jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRA 19 §) 2.1.–31.1.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.11.2023 ja lautakunta päätti 28.11.2024 asettaa osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä.

Yksityisten henkilöiden muistutuksia tuli 26 kappaletta ja yhdistysten muistutuksia 8 kappaletta. Yhdistysten ja yksityisten muistutuksissa osayleiskaavaehdotusta pidettiin pääpiirteissään hyvänä. Yhdistysten muistutuksissa esitettiin luonnonsuojelualueiden laajentamista, korostettiin virkistyskäytön ja kulunohjaamisen tärkeyttä ja kannatettiin saaren yhteydeksi vesiliikennevaihtoehtoa. Useimmissa yhdistysten ja yksityisten muistutuksissa vastustettiin siltaa ja edellytettiin, että vesiliikenne ja purjehtiminen Reposalmessa on mahdollista ja vaadittiin myös lauttavaihtoehdon tutkimista. Sillan veneilylle aiheutuva haitta on myös ratkaistava. Muistutuksissa esitettiin myös yksityisiä kiinteistöjä koskevia kaavamerkintöjen tarkennustarpeita, sillan rakentamisaikaisten haittojen korvaamista kiinteistölle sekä kaupungin vuokraamien huviloiden säilymisen turvaamista.

Viranomaiset pitivät kaava-aineistoa hyvänä ja esittivät pieniä tarkennuksia kaava-aineistoon. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdis-



tuivat lepakoiden huomioon ottamiseen, vesialueeseen kohdistuvien vaikutusten arviointiin, jätevesi- ja vesihuoltoon sekä jätetuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Museovirasto, kaupunginmuseo ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, Pelastuslaitos ja Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin kaavan tavoitteet huomioon ottaen.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen vähäisiä muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavan selostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37209

raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417

pasi.rajala(a)hel.fi

Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37071

tapani.rauramo(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159

sofia.kangas(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534



raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaava nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 4 Osayleiskaava nro 12889 selostus päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Vartiosaaren silta, esiselvitys
- 7 Vartiosaaren saavutettavuustarkastelu
- 8 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus. Skenaarioiden vaikutusarviointi ja selvitys saaren yhteysvaihtoehdoista
- 9 Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
- 10 Vartiosaaren osayleiskaavan virkistyskäytön skenaarioiden vaikutukset linnustoon
- 11 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys
- 12 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys – Inventointikortisto
- 13 Vartiosaaren maisemaselvitys
- 14 Vuorovaikutusraportti 3, 16.4.2024
- 15 Tehdyt muutokset
- 16 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 14

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Valmistelija

Päätöshistoria



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.1.2024

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2023 § 624

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 691

Nimistötoimikunta 10.05.2023 § 52