



Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Lausunto
13.02.2023
92/00.02.022.0220/2022

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00
Hankenumero 6684_4

LAUSUNTO VARTIOSAAREN OSAYLEISKAVALUONNOKSESTA

Lausuntopyynnön tausta

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala pyytää lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta ja sen valmisteluaineistosta.

Osayleiskaavaluonnoksen mukaan kaupungin tavoite olisi liittää Vartiosaari Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuollon piiriin. Selostuksessa todetaan, että kaavaprosessin aikana tehtävät päätökset saaren käytöstä ja mm. saaren pääkulkuyhteyksien rakentamisesta vaikuttavat merkittävästi vesihuoltoratkaisuihin. Mikäli tuleva pääkulkuyhteys ei mahdollista ajoneuvolla ajoa saareen, saaren vesihuollon ylläpito jäisi todennäköisesti kaupungin vastuulle, mistä voisi aiheutua rajoituksia kaavassa esitetyille toiminnoille.

Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa: ”Saareen johtaa tällä hetkellä kaksi yksityistä vesijohtoa (toinen on kesävesijohto), joiden liitoskohdat HSY:n vesijohtoon sijaitsevat Laajasalossa. Lisäksi Helsingin Rakennukset ja yleiset alueet -palvelu on vuonna 2021 käynnistänyt suunnittelun saaren kaupungin omistukseen jäävien kiinteistöjen tarvitseman vesihuollon parantamisesta. Vesihuoltojärjestelyt on toteutettu vuonna 2022 rakentamalla kesävesijohto kaupungin hankkeena Puuskaniemestä kahdelle kaupungin kiinteistölle Vartiosaaren itä- ja länsirannalle sekä palstaviljelyalueelle. 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).”

Lausunto Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa seuraavaa:

Helsingin kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2021-2030 Vartiosaari on tunnistettu kohteeksi, jossa virkistystoimien lisääntyessä vesihuollon järjestämistapa on suunniteltava. Vesihuoltolain 6 §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä vesihuollosta lain edellyttämällä tavalla. Jos suurehkon asukasjoukon tarve tai terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi.

Vesihuoltolaitoksella ei ole vesihuollosta huolehtimisvelvollisuutta toiminta-alueensa ulkopuolella. Vartiosaari sijaitsee HSY:n vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella, joten vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä ei voida automaattisesti ohjata HSY:n järjestämäksi. HSY katsoo, että Vartiosaaren vesihuolto voidaan toteuttaa laadukkaasti myös yksityisin järjestelyin ja liittää HSY:n verkostoon mantereen puolella. HSY ei pidä tarkoituksenmukaisena yleisen vesihuollon rakentamista Vartiosaareen suunnitelmissa esitetyn lisääntyvän virkistyskäytön perusteella. Kaavoituksen edetessä ja toteutustavan tarkentuessa tilannetta voidaan arvioida uudelleen.

HSY toteaa, että yleisen vesihuollon rakentaminen ei todennäköisesti ole alueen luontoarvojen säilyttämisen kannalta paras ja ympäristön kannalta kestävin ratkaisu, sillä sekä HSY:n ohjeistuksen mukaisten vesihuoltolinjojen rakentaminen että kunnossapito aiheuttaa laajavaikutteisia ja lopullisia muutoksia ympäristöön. Siltayhteyden lisäksi vesihuoltoverkoston asianmukainen kunnossapito edellyttää riittävän leveitä katuja tai muita kulkuyhteyksiä, joille yleiset vesihuoltolinjat ja mahdolliset pumppaamot voidaan sijoittaa ja joita pitkin vesihuollon kunnossapidon huoltoajoneuvot pääsevät kulkemaan. HSY muistuttaa, että kokonaisarviointissa tulee huomioida ratkaisujen ristikkäiset ympäristövaikutukset ja huomioida taloudellinen kokonaisvaikutus.

Yhteyshenkilönä tarvittaessa toimii alueinsinööri Laura Silén, puh. 050 467 1902.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tommi Fred
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: HEL 2021-012184

Lausunto Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta

Helsingin kaupungin maankäytön yleissuunnittelupalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta. Yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista, vaan toteutus on sidottu asemakaavoitukseen.

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu huomioi voimassa olevan maakuntakaavan sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaava on ollut riittävästi ohjeena yleiskaavaluonnoksen laadinnassa. Lausuntoaineisto on laaja ja laadukas.

Pintavedet

Kaavan lähtökohta säilyttää Vartiosaari virkistysalueena edistää myös läheisten matalien merialueiden vedenlaatua. Alueen saavutettavuuden parantamiseen liittyvistä rakennustöistä vesi- ja ranta-alueilla voi aiheutua haittavaikutuksia vedenlaatuun, mikä tulee arvioida osana kaava-alueen jatkosuunnittelua. Saaren rantavyöhyke on syytä pitää rakentamattomana, mistä tulee antaa määräys osayleiskaavassa. Harmaiden jätevesien käsittely on kyettävä ratkaisemaan asemakaavoituksella siten, ettei kuormitus pintavesiin kasva.

Vesihuolto

Osayleiskaavaselostuksessa todetaan vesihuollon järjestämisestä, että saaren kunnallistekniikka veden ja jätevesihuollon osalta tulee suunnitella tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

ELY-keskus katsoo, että vesihuollon ratkaisut, verkostojen piiriin saatettavat alueiden määrittely tulisi tehdä jo osayleiskaavan laadinnan yhteydessä, jotta ratkaisu huomiosi koko suunnittelualueen tarpeet kokonaisuus huomioiden.

Kaavaselostuksessa todetaan myös, että Vartiosaaren kiinteistöjen tämänhetkinen jätevesien käsittely perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin, joista osalla toimivuus on heikkoa suurten vesimäärävaihteluiden takia. Tästä syystä ELY-keskus katsoo, että mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä kaupungin vesihuollon kehittämissuunnittelun (vesihuoltolaki 5§) mukaiseen viemäriverkostoon ei kiinteistöjä voi varustaa vesikäymälöillä. Vesikäymälöiden

jätevesijärjestelmien lietteen kuljetus ilman tiyhteyttä ei ole myöskään kestäväällä tavalla järjestettävissä.

Luonnonsuojelu

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen maankäyttöratkaisu on Vartiosaaren luontoarvojen turvaamisen näkökulmasta erittäin hyvä ja kannatettava. Kaavaselostuksen SL/vr alueiden tulkintaohjeen tekstejä on kuitenkin syytä selkeyttää.

Luonnonsuojelulailla rauhoitettavien alueiden käyttötarkoituksen järjestys on myös käytännön tasolla selkeä. Luonnonsuojelualuiden virkistyskäyttö tapahtuu myös Vartiosaassa suojeltavien luontoarvojen ehdoilla, ei toisinpäin. Luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisen yksityisen suojelualueen perustamisesta, rauhoitusmääräyksistä ja hoidon- ja käytön suunnitelmista neuvotellaan Uudellamaalla aina ELY-keskuksen ja maanomistajan välillä ottaen huomioon myös muut yleiseen etuun liittyvät näkökohdat liioittelematta varovaisuusperiaatteen tai muidenkaan periaatteiden soveltamista.

Perustettaville yksityisille luonnonsuojelualueille voidaan luonnonsuojelulain 18 §:n mukaisesti asettaa liikkumisrajoituksia vain, jos alueen eläimistö tai kasvillisuuden säilyminen sellaista vaatii. Ajallisesti tai alueellisesti luonnonsuojelualueelle asetettava ”polkupakko” on yhtä lailla LsL 18 §:n mukainen liikkumisrajoitus. Liikkumisrajoituksista säädetään luonnonsuojelualueen perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksymispäätöksessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus, RKY). Kulttuuriympäristön osalta yleiskaavaluonnos perustuu riittäviin ja asiantuntevasti laadittuihin selvityksiin, jossa yksittäisten rakennusten ja kulttuuriympäristön sekä maiseman arvot on tunnistettu.

Sunnanvikin puutarhurin rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi, vaikka selvityksen perusteella muutokset ovat olleet verraten vähäisiä ja palautettavissa. Ennen päärakennusta valmistunut rakennus kytkeytyy kulttuurihistoriallisesti merkittävään puutarhakokonaisuuteen. Myöskään vanhaa, yli satavuotiasta laiturivajaa, joka on mahdollisesti ollut laiturin odotustila tai uimahuone ei ole huomioitu. Rakennus kytkeytyy Vartiosaaren varhaisempaan rakennusvaiheeseen ja sillä on myös detaljiensa osalta arkkitehtonista arvoa. Sen säilyminen on syytä turvata. Suotorpan paikallisesti arvokkaan sekä pitkän henkilö- ja sukuhistoriaa omaavan rakennuksen suojelematta jättämiselle ei ole esitetty perusteita. Ilmeisen hyvin piirteensä säilyttänyt 1900-luvun alusta oleva Ny-Torpin huvila on jätetty suojelematta. Ratkaisua ei ole perusteltu.

Selvitysten pohjalta johdettavat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelutavoitteet on edellä kerrottua kappaletta lukuun ottamatta huomioitu kaavaratkaisussa kokonaisuudessaan asianmukaisesti ja toteuttaa tältä osin kulttuuriympäristöä koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Ilmastovaikutukset

Uudenmaan maakunta ja Helsingin kaupunki tavoittelevat hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä, jonka jälkeen päästövähennystavoitteet kiristyvät edelleen. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Kaavaluonnoksessa ja sen tavoitteissa ilmastovaikutukset on otettu hyvin huomioon. Ilmastovaikutusten arviointi on kattava ja antaa selkeän kokonaiskuvan vaikutuksista ja niiden suuruudesta.

Kuten vaikutusten arvioinnissa todetaan, kaikissa tarkastellussa vaihtoehdoissa haitalliset ilmastovaikutukset jäävät pieniksi, sillä merkittävää uutta rakentamista ei tehdä. Suurimmat ilmastopäästöt syntyisivät Reposalmen sillan rakentamisesta, vaikka sillasta saatavat hyödyt jäisivät verrattain pieniksi. Ilmastovaikutusten hillinnän kannalta on perusteltua sijoittaa tiivis rakentaminen Laajasalon puolelle ja kehittää Vartiosaarta esitetyn mukaisesti virkistyskäyttöön. ELY-keskus katsoo, että ilmastotavoitteiden saavuttamista tukevat myös yhteisöllisen toiminnan alueet. Ansioksi katsotaan myös se, että vaihtoehtoa, johon on sisällytetty moottoriliikennettä, ei esitetä.

Osayleiskaavassa tehtyjen ratkaisujen pitkäikäisyyden vuoksi arvioinnissa on erityisesti huomioitava ilmastoriskit ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen tarpeet suunnittelualueella. Jatkosuunnittelussa tulee esimerkiksi huomioida, että ilmastonmuutoksen edetessä kulku jäitä pitkin tulee olemaan epävarmempaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY, valmisteluun osallistuneet: Erika Heikkinen, Olli Jaakonaho, Ilkka Juva, Tuomas Lahti, Veera Lyytikäinen, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/1314/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/1314/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 30.01.2023 15:58

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 30.01.2023 15:56



Aluesuunnittelu / Ilona Mansikka ja Jouni Suominen

Helsingin kaupungin yleissuunnittelupalvelu
helsinki.kirjaamo@hel.fi

3.1.2023

Vartiosaaren osayleiskaava, luonnos ja muu valmisteluaineisto

Helsingin kaupungin maankäytön yleissuunnittelupalvelu on pyytänyt lausuntoa Vartiosaaren osayleiskaavan luonnoksesta 31.1.2023 mennessä.

Uudenmaan liitto on antanut lausunnon Vartiosaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.3.2022. Lausunnossaan Uudenmaan liitto kiinnitti huomiota kestävästi saavutettavan virkistyskäytön sekä kulttuuriympäristön ja luonnon arvojen yhteensovittamiseen. Uudenmaan liiton lausunto ja maakuntakaavan tavoitteet on huomioitu osayleiskaavaluonnoksen valmistelussa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Yleiskaava 2002, jossa Vartiosaari on osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Korkein hallinto-oikeus kumosi Vartiosaaren osalta Yleiskaavan 2016 merkinnät ja Vartiosaaren rakentamista koskevan osayleiskaavan. Voimassa oleva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (jatkossa maakuntakaava) ohjaa osayleiskaavan laadintaa.

Maakuntakaavassa Vartiosaari kuuluu kehittämisperiaatemerkinällä osoitettuun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Alueelle on osoitettu lisäksi virkistyskäytön kohdealue -kehittämisperiaatemerkinä sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue - ominaisuusmerkintä. Näiden lisäksi maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ohjaavat alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen merkintä voi sisältää eri luonteisia alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Kehittämisperiaatemerkinän alueelle sijoittuvat muut kaavamerkinnät määräyksineen asettavat tarkemmalle suunnittelulle reunaehtoja kyseisellä osa-alueella.

Lausunto

Osayleiskaavaluonnoksessa Vartiosaaren keskeiset alueet on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi ja siihen kiinteästi liittyviksi luonnonsuojelualueiksi, joilla on erityinen virkistyskäyttömerkitys. Lisäksi



alueelle on osoitettu loma-asuntoalueita, matkailu- ja virkistyspalveluiden alueita sekä yhteisöllisen asumisen, toiminnan ja palveluiden alueita. Keskeisenä suunnitteluperiaatteena on säilyttää olemassa olevat ympäristö- ja maisema-arvot. Kaavaluonnos mahdollistaa kuitenkin myös ympäristöön soveltuvaa uudisrakentamista.

Saavutettavuus

Osayleiskaavan pohjaksi on laadittu viisi erilaista skenaariota saaren virkistyskäytöstä. Skenaarioiden erot liittyvät pääosin saaren saavutettavuuteen sekä palvelurakenteiden- ja toimintojen sijoittumiseen ja monipuolisuuteen. Skenaarioista on tehty kattava vaikutusten arviointi mukaan lukien niiden suhde osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin.

Vartiosaaren kehittäminen virkistys-, matkailu- ja kulttuuripalvelujen alueena on kannatettavaa, etenkin kun huomioidaan saaren keskeinen sijainti. Kaavaluonnoksen saavutettavuustarkasteluissa on tuotu esiin, että Vartiosaari sijaitsee noin 10 kilometrin ja reilun puolen tunnin joukkoliikennematkan päässä Helsingin keskustasta. Vartiosaaren saavutettavuutta Helsingin kantakaupungin suunnasta parantaa tulevaisuudessa Kruunusiltojen kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteys.

Nykyisin saavutettavuus vaihtelee vuodenajan mukaan, koska siltayhteyttä ei ole. Saavutettavuustarkastelun johtopäätös on, että pääyhteys saareen on tarkoituksenmukaista järjestää lauttayhteytenä, kuten nykyisinkin. Lauttayhteys on kiinteää siltayhteyttä parempi vaihtoehto myös ilmastovaikutusten näkökulmasta.

Kaavaluonnos mahdollistaa pääyhteystarpeen järjestämisen Laajasalon Yliskylästä, mutta ei Ramsinniemenstä. Vaikka alueen saavutettavuuden sekä yhtenäisen rantareitin kehittämisen näkökulmasta kahden kulkuyhteyden ratkaisua voidaan pitää parempana, on vaikutusten arvioinnissa tuotu hyvin esille siitä aiheutuvat kielteiset vaikutukset. Uudenmaan liitto pitää kaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua perusteltuna.

Maakuntakaavan näkökulmasta Vartiosaari sijoittuu Helsingin seudun viherkehälle ja alueella on seudullista merkitystä osana maakunnallista virkistysalueverkostoa. Osayleiskaavan tavoitteena on saaren saavutettavuuden parantaminen kestävillä tavoilla. Uudenmaan liitto pitää tavoitetta erittäin tärkeänä ja edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa varmistetaan saavutettavuuden parantamisen kannalta tarpeelliset toteuttamisedellytykset.

Luontoarvot

Kaavaluonnoksessa osoitetaan uusia luonnonsuojelualueita turvaamaan uhanalaisia luontotyyppisiä ja niiden arvokasta metsälajistoa. Lisäksi alueella on ennestään suojeltu rantaruttojuuren esiintymä. Suojelutoimenpiteet on tehty vastaamaan kävijämäärää, joka perustuu lauttayhteyteen. Kaavaehdotusvaiheessa yhteyden toteuttamistapaa on syytä täsmentää, jotta riittävät suojelutoimet luontoarvojen säilyttämiseksi voidaan varmistaa.

Kulttuuriympäristöt

Vartiosaari kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY2009). Vartiosaaressa on säilynyt harvinaisen eheä kokonaisuus Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta, joka muodostaa merellisen ja vehreän huvila- ja lomanviettokulttuurin keitaan.

Aiemmassa lausunnossaan Uudenmaan liitto on todennut, että saaren kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja rakennuskanta on turvattava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja niiden säilymistä tulee edistää. Uudemaan liitto toteaa, että suunnittelualan rakennetun kulttuuriympäristön arvot on selvitetty kattavasti ja että osayleiskaavaluonnos huomioi arvokkaan kulttuuriympäristön hyvin. Samalla liitto toteaa, että yleismääräys ”aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaista” on vielä kattavampi, mikäli se kirjoitetaan muotoon ”aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista”.

Lopuksi

Vartiosaaren virkistys- ja luontomatkailupalvelujen kehittäminen ja niiden saavuttaminen kestäväillä liikkumismuodoilla lisää koko Helsingin seudun merellistä vetovoimaa ja tasaa muille virkistysalueille kohdistuvaa käyttöpainetta. Uudenmaan liitto pitää laadittua osayleiskaavaluonnosta hyvänä pohjana kaavan jatkovalmistelulle. Kaavaehdotusvaiheessa on tarpeen määritellä, miten kulkuyhteys saarelle toteutetaan, koska sillä on merkittäviä vaikutuksia saaren virkistyskäyttöön, palvelu- ja ylläpitotarpeisiin sekä eri arvojen yhteensovittamiseen. Lisäksi kaavaehdotuksessa tulee varmistaa muiden alueen saavutettavuutta parantavien toimien toteuttamisedellytykset.

Paula Autioniemi
Va. johtaja, aluesuunnittelu

Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo