



§ 602

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus (nro 12889) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin 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 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 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 2, 21.11.2023
15	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.11.2023 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti. Osayleiskaava koskee 48. kaupunginosan (Vartiosaaren) aluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa maankäytön yleissuunnittelupalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

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.

Päyhteys saareen on Laajasalon suunnasta Reposalmeen osoitettu jalankulkusilta, joka on tarkoitettu ensisijaisesti jalankulkuun ja toissijaisesti saaren pääkäyttötarkoitusta, eli yleistä virkistystä palvelemaan välttämättömään huoltoajoon, jotta saaren arvot voidaan turvata. Rannoille on osoitettu neljä venesatamaa, jotka on tarkoitettu päiväkäyttöön. Venesatamien yhteyslaiturit mahdollistavat saaren perinteisen vesiliikenteen. Kulku huviloille tapahtuu pääosin vesiteitse, koska saaren topografia, saaren arvot ja suunniteltu virkistyskäyttö rajoittavat kulkuyhteyksien rakentamista saaren läpi huviloille. Luonnonsuojelualueilla kulkua ohjataan tarvittaessa luontoarvojen säilyttämiseksi.

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.

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 Laajasa-
lossa 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 pää-
osin 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 käytös-
sä. Osa kaupungin omistamista huviloista on huonossa kunnossa ja
niiden korjaamisella on kiire.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ja kustannukset

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on selvitetty investointikus-
tannukset, jotka liittyvät mahdolliseen siltaan. Kunnallistekniikan järjes-



täminen 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 miljoonaa 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. Tavoitteena 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.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten lausunnoista ja osallisten mielipiteistä sekä näihin laaditut vastineet.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, sekä Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ja kaupunginmuseo.

Viranomaiset pitivät lausunnoissaan kaavaluonnosta ja aineistoja hyvinä. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota vesihuoltoratkaisujen selvittämisen ja pääkulkuyhteyden määrittelyn tarpeellisuuteen sekä rakennusten suojelumerkintöjen tarkentamiseen. HSY ei pidä tarkoituksenmukaisena yleisen vesihuollon rakentamista Vartiosaareen suunnitelmassa esitetyn lisääntyvän virkistyskäytön perusteella, mutta toteaa, että kaavoituksen edetessä ja toteutustavan tarkentuessa tilannetta voidaan arvioida uudelleen. HSY toteaa myös, että yleisen vesihuollon rakentaminen ei todennäköisesti ole alueen luontoarvojen säilyttämisen kannalta paras ja ympäristön kannalta kestävin ratkaisu. Kaupunginmuseon lausunnon mukaan kaavaluonnos turvaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelut toteavat, että nuorten leiritoiminnalle varattuja alueita tulee laajentaa turvallisuuden vuoksi ja että siltayhteyden rakentaminen asettaa haasteita leiritoiminnan hallitulle järjestämiselle.

Mielipiteet

Yhdistykset pitivät kaavaluonnosta ja aineistoa hyvinä ja oikeansuuntaisina. Yhdistysten mielipiteissä esitettiin luonnonsuojelualueiden laajentamista, korostettiin virkistyskäytön ja kulunohjaamisen tärkeyttä ja kannatettiin saaren yhteydeksi erilaisia vesiliikennevaihtoehtoja. Osassa yhdistysten ja yksityisten mielipiteitä vastustettiin siltaa ja edellytettiin, että vesiliikenne ja purjehtiminen Reposalmessa on mahdollista. Joissakin mielipiteissä toivottiin täsmennyksiä kaava-aineistoon yksityisten kiinteistöjen osalta, saaren talvikäytön kehittämistä sekä yhteyttä myös Vuosaaren suunnasta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 52 kpl.

Lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu tarvittavat selvitykset sekä suoritettu vaikutusten arviointia tarpeen mukaisessa laajuudessa. Lisäksi on tarkistettu kaavaselostusta, kaavakarttaa sekä kaavamääräyksiä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.



21.11.2023

Jatkotoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 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



21.11.2023

Asia/6

- 13 Vartiosaaren maisemaselvitys
14 Vuorovaikutusraportti 2, 21.11.2023
15 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.11.2023

Nimistötoimikunta 10.05.2023 § 52

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 691

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 673