



7 Delgeneralplan för Vårdö (nr 12889)

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner delgeneralplanen för 48 stadsdelen (Vårdö) och ett vattenområde och en småbåtshamn i Rävundet i 49 stadsdelen (Degerö) enligt ritning nr 12889, daterad 21.11.2023 och ändrad 16.4.2024, och på de grunder som framgår av delgeneralplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Delgeneralplanens centrala innehåll

Delgeneralplanen gäller Vårdö samt en småbåtshamn och ett vattenområde i Rävundet mellan Degerö och Vårdö. Området ligger mellan Degerö och Vårdö i östra Helsingfors, fågelvägen på cirka sju kilometers avstånd från Helsingfors centrum.

I förslaget till delgeneralplan har Vårdö anvisats för rekreationsbruk i enlighet med stadsstrategin 2021–2025. Förslaget till delgeneralplan gör det möjligt att öka användningen av Vårdö för rekreation och förbättra öns tillgänglighet på ett hållbart sätt. I delgeneralplanen sammanjämkas rekreationsbruket med den välbevarade naturmiljön på ön och med behovet att skydda den värdefulla kulturmiljön.

De delar av Vårdö som är centrala för rekreation har anvisats som ett friluftsb- och strövområde och som naturskyddsområden som är fast anknutna till detta. De kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla villorna med gårdsområden har anvisats som områden för fritidsboende, kollektiv verksamhet, kultur och stadens serviceverksamhet och som områden för turist- och rekreationsanläggningar. Det föreslås i delgeneralplanen att villorna med gårdsområdena ska skyddas med några undantag.

Ön utgör ett sammanhängande område som lämpar sig för rekreation förutom de områden vid stranden som har anvisats för semesterboende och för turist- och rekreationsanläggningar. På delgeneralplanekartan anges riktgivande gång- och serviceförbindelser i rekreationsområdet. För att göra det möjligt att bevara öns topografi och naturvärden har rekreationsanläggningarna koncentrerats till Sunnanvik i närheten av stranden vid Rävundet, till ett centralt åkerområde i mitten av ön, till Kallioranta på öns nordvästra strand och i området vid villan Kaislikko i



norra delen av ön. I dessa områden bidrar även den byggda miljön och villorna som ska skyddas till utvecklingen av rekreatjonsbruket.

Som den huvudsakliga förbindelsen till Vårdö har en bro från Degerö anvisats över Rävundet. Bron är främst avsedd för gångtrafik och sekundärt för nödvändig servicetrafik för öns huvudsakliga användningsändamål, allmän rekreation. Möjligheten att använda bron begränsas på detta sätt i syfte att trygga öns värden. Förbindelsebåtsbryggorna i båthamnsområdena möjliggör traditionell sjötrafik och servicetrafik till ön.

På stränderna har det anvisats fyra båthamnsområden som är främst avsedda för tillfällig landgång och för fastigheterna på ön. Trafiken till villorna sker i huvudsak sjöledes eftersom öns topografi och värden och det planerade rekreatjonsbruket begränsar möjligheterna att anlägga förbindelser till villorna genom ön. Åtgärderna för att styra gång- och servicetrafiken i naturskyddsområdena vidtas och de behövliga konstruktionerna byggs proaktivt innan en eventuell ny bro öppnas. Det är nödvändigt att även följa upp naturvärden, bland annat fågelbeståndet, i området.

Delgeneralplanen gör det möjligt att på ett hållbart sätt använda Vårdö för rekreation, tryggar öns tillgänglighet året om samt möjliggör naturskyddet, skyddet av villorna och deras miljö, semesterboende, gemensamma funktioner, rekreatjons- och turistanläggningar och båtleder.

Beslut som delgeneralplanen bygger på

Generalplan 2016 för Helsingfors har upphävts till den del som gäller Vårdö. Även delgeneralplanen för byggande på Vårdö har upphävts år 2018 (högsta förvaltningsdomstolens beslut 8.11.2018). För området gäller beteckningarna och bestämmelserna i Generalplan 2002 för Helsingfors. I Generalplan 2002 har Vårdö anvisats som ett utredningsområde vars markanvändning ska avgöras genom generalplan eller delgeneralplan. Området har dessutom anvisats som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område som ska utvecklas utgående från att områdets värden och egenskaper bevaras. Området hör till en byggd miljö av riksintresse (RKY 2009, Sommarbebyggelsen vid ångbåtslederna i Helsingfors).

I stadsstrategin 2021–2025 Läge för tillväxt har staden beslutat att anvisa Vårdö för rekreatjonsbruk.

Helsingforsregionens etapplandskapsplan styr delgeneralplanen. Delgeneralplanen stämmer överens med landskapsplanen.



Stadsmiljönämnden har 13.12.2022 godkänt utkastet till delgeneralplan, daterat 29.11.2022, och det övriga beredningsmaterialet som underlag för den fortsatta planeringen. Nämnden uppmanade att utreda möjligheterna att bygga Räv sundets bro så snabbt som möjligt för att möjliggöra rekreativ bruket på Vårdö året om. Nämnden ansåg att det är viktigt att beakta öns miljövärden och begärde att staden söker alternativa sätt att förebygga eventuella olägenheter för miljön, till exempel genom att begränsa terrängcykling. Nämnden begärde särskilt att söka sätt att trygga fågelbeståndet även i förhållanden som följer av ett ökat antal besökare.

Stadsmiljönämnden beslutade 28.11.2023 att föreslå stadsstyrelsen att förslaget till delgeneralplan ska godkännas och läggas fram offentligt. Nämnden förutsatte övergripande planering och förverkligande i syfte att skydda fågelbeståndet på ön i de olika planeringsfaserna.

Nämnden förutsatte att staden i den fortsatta planeringen utreder möjligheten att alternativt bygga en bro över Räv sundet. Om staden kommer fram till ett annat slags brolösning ska båtleden i Skötsundet ändras så att det är möjligt för alla båtar som använder bryggorna på Degerö och Tammelund att använda båtleden senast när bron över Räv sundet blir färdig.

Dessutom uppmanade nämnden att utreda möjligheterna att i första hand bygga en träbro.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Planeringsområdet omfattar Vårdö samt Pojkholmen, Trissan, Ramsöstenen och Hönsholmen i dess omedelbara närhet, de omgivande sjöområdena och behövliga områden för anslutning till fastlandet vid Räv sundsvägen på Degerö strand.

Planeringsområdet omfattar ett markområde på cirka 82 ha och ett vattenområde på cirka 60 ha. Helsingfors stad äger cirka 90 procent av markområdet på ön och ungefär hälften av dess byggnadsbestånd. På ön finns 50 villor som i huvudsak används på sommaren. Av dessa ägs 25 av privatpersoner. Ön har färre än tio stadigvarande invånare. En del av stadens villor har hyrts ut och två fastigheter används av stadens ungdomstjänster. En del av stadens villor är i dåligt skick och det är bråttom att reparera dem.

Genomförande av delgeneralplanen och dess kostnader

I samband med utarbetandet av förslaget till delgeneralplan har investeringskostnaderna för den eventuella bron utretts. Det är ändamålsenligt att ordna kommunaltekniken i samband med detaljplanlägg-



13.11.2024

ningen när områdets användningsändamål och hur de förverkligas blir klara. Beslut som gäller förverkligande av projekt och byggande fattas projektvis efter en mer detaljerad fortsatt planering.

Delgeneralplanen gör det möjligt att bygga en bro. I delgeneralplanen anvisas en plats för bron och anges bestämmelser om den. I enlighet med markanvändnings- och bygglagen anvisas ett läge för bron i delgeneralplanen, men brofrågan löses slutgiltigt genom en tillståndprocess i enlighet med vattenlagen.

I en separat broutredning granskas ett mer preciserat läge för en bro över Råvsundet som tjänar allmänt rekreativt bruk och olika alternativ att förverkliga bron, påskyndandet av brobygget och konsekvenserna av bron. Samtidigt har man utrett en ersättande sjötrafikförbindelse norr om Vårdö. Det är nödvändigt att muddra upp en ersättande sjötrafikförbindelse i Skötsundet i syfte att trygga användningen av segelbåtshamnarna bortom Råvsundet om beslut fattas att bygga en fast bro över Råvsundet. Enligt broutredningen uppgår de preliminära kostnaderna för byggande av en gångbro, uppmuddring av Skötsundet och bryggkonstruktionerna till 2,5–6,4 miljoner euro beroende på brolösningen. Kostnaderna för de anslutande delprojekten såsom anläggningen av bilplatser och förbättringen av gångförbindelserna preciseras när planerna för ett eventuellt broprojekt fortskrider.

Delgeneralplanen gör det möjligt att använda ön för rekreation året runt och för ungdomstjänsterna inom stadens kultur- och fritidssektor att fungera på ön. Delgeneralplanen gör det möjligt att efter detaljplanläggningen hyra ut eller sälja stadens fastigheter och bygga nytt för turistanläggningar i de centrala områden som har anvisats för ändamålet. Målet är att bevara de värdefulla villorna och för de byggnader som skyddas hitta användningsändamål som främjar bevarandet av byggnaderna.

Fågelbeståndet på ön tryggas genom att inrätta naturskyddsområden, upprätta planer för skötsel och användning av naturskyddsområdena, begränsa cykelåkning och annan fordonstrafik på ön, styra trafiken, sätta upp stängsel och bommar, förlägga funktionerna på ett klokt sätt, skylta, välja förbindelsernas material, hierarkisera förbindelserna, begränsa terrängcykling och ordna evenemang utanför fåglarnas häckningstid.

I fasen för bron projektplanering är det möjligt att utreda olika broalternativ, sjötrafikförbindelser till ön, sjötrafikens smidighet och möjligheterna att styra slitaget från den ökande användningen av ön samt helhetsbetonat planera konsekvenserna för fågelbeståndet. I projektplaneringsfasen ska man tidsbestämma även anläggandet av gångförbindel-



13.11.2024

serna, skyltningen och skyddsåtgärderna för fågelbeståndet. Vårdös områden avsedda för naturskydd ingår i ett naturskyddsprogram som är under beredning. I projektplaneringen för bron ska man även beakta konsekvenserna för det närliggande sjöområdet och förebyggandet av olägenheterna från brobygget under byggtiden för fastigheterna på brons båda ändar. I den fortsatta planeringen ska man dessutom fästa uppmärksamhet vid att ordna öns vattenförsörjning och avlopps- och avfallshanteringen på ett behörigt sätt.

Förslaget till delgeneralplan offentligt framlagt (19 § i markanvändnings- och byggförordningen)

Förslaget till delgeneralplan var offentligt framlagt 2.1–31.1.2024.

Det kom in 26 anmärkningar från privatpersoner och 8 anmärkningar från föreningar. Föreningarna och privatpersonerna ansåg i sina anmärkningar att förslaget till delgeneralplan var bra i huvuddrag. Föreningarna framförde i sina anmärkningar att naturskyddsområdena ska utvidgas och betonade vikten av rekreatjonsbruket och trafikstyrningen. Dessutom understödde de ett sjötrafikalternativ som en förbindelse till ön. I de flesta anmärkningarna från föreningar och privatpersoner motsatte anmärkarna sig bron och förutsatte att sjötrafiken och seglingen i Rävundet ska möjliggöras. Anmärkarna krävde att ett alternativ med en färjeförbindelse ska utredas. Olägenheterna från bron för båtlivet ska också undanröjas. Dessutom framförde anmärkarna att det är behövligt att precisera beteckningarna för de privata fastigheterna, att olägenheterna under brons byggnadstid ska ersättas för fastigheten och att bevarandet av de villor som staden hyr ut ska tryggas.

Myndigheterna ansåg att planmaterialet var bra och föreslog små preciseringar i materialet. Påpekandena i utlåtandena gällde beaktande av fladdermöss, bedömning av konsekvenserna för vattenområdet, avloppshanteringen, vattenförsörjningen och avfallshanteringen.

Följande aktörer gav utlåtande: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Nylands förbund, Museiverket, stadsmuseet och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM).

Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: Fostrans- och utbildningssektorn, räddningsverket i social-, hälsovårds- och räddningssektorn samt kultur- och fritidssektorn.

Åtgärder efter att förslaget till delgeneralplan varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till delgeneralplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.



13.11.2024

Det som ingår i anmärkningarna och utlåtandena har beaktats i den utsträckning det är ändamålsenligt med hänsyn till delgeneralplanens mål.

Det gjordes små ändringar i delgeneralplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet efter att delgeneralplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i delgeneralplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

Närmare motiveringar

Motiveringarna till delgeneralplanen framgår mer i detalj av den bifogade delgeneralplanebeskrivningen.

Befogenheter

Beslut som gäller godkännande av en delgeneralplan fattas av stadsfullmäktige.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 28.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 2 Osayleiskaava nro 12889 selostus päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024, päivitetty kylkn 23.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3, 16.4.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirjeet
- 6 Havainnekuva, 16.4.2024
- 7 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys
- 8 Kulttuuriympäristöselvityksen inventointikortisto
- 9 Vartiosaaren maisemaselvitys
- 10 Vartiosaaren osayleiskaavan virkistyskäytön skenaarioiden vaikutukset linnustoon
- 11 Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
- 12 Vartiosaaren saavutettavuustarkastelu
- 13 Vartiosaaren silta, esiselvitys
- 14 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus ja selvitys yhteysvaihtoehdoista
- 15 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus. Skenaarioiden vaikutusarviointi ja selvitys saaren yhteysvaihtoehdoista

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta



13.11.2024

Ärende/7

- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Samkommunen Helsingfors-regionens miljötjänster/Vattenförsörjning
Museiverket, skydd av kulturmiljön
Nylands förbund
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6
Bilaga 7
Bilaga 8
Bilaga 9
Bilaga 10
Bilaga 11
Bilaga 12
Bilaga 13
Bilaga 14
Bilaga 15
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Den som begärt information om planbeslutet

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Generalplanläggning



13.11.2024

Ärende/7

Detaljplanläggning
Stadsmuseet
Kultur- och fritidssektorn
Social-, hälsovårds- och räddningssektorn