



## § 642

### Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12832) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-006830 T 10 03 03

Hankenumero 0738\_1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 12.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) korttelia 45222, katu-, puisto-, suojaviher- ja venesatama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 45586–45591).
- Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-006830>

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta edellytti, että venepaikkojen autopaikkanormi kumotaan tarkistettuun ehdotukseen mennessä ja jatkossa venepaikkojen autopaikkamäärät ratkaistaan tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaisuuden mukaan.

Samalla lautakunta edellytti, että tällä kaava-alueella sijaitsevaa pysäköintitaloa hallinnoidaan niin että venesataman käyttäjät voivat halutes-



saan hankkia pysäköintitalosta paikkoja. Kaava-alueella sijaitsevan pysäköinti- ja talvisäilytyskentän tarkoituksenmukainen koko arvioidaan tarkistettuun ehdotukseen mennessä.

Alueen esirakentamisen ja pohjarakentamisen hiilipäästöjä lasketaan määrätietoisesti tarkoituksenmukaisin keinoin koko kaava-alueella niin, että päästään selvästi alhaisempaan tasoon kuin mitä alustavissa tarkasteluissa on arvioitu.

Jatkosuunnittelussa selvitetään, millaisilla ratkaisuilla Meripellontien ylittäminen saadaan turvallisesti erityisesti lapsille. Yhtenä vaihtoehtona selvitetään alikulun mahdollisuutta.

Jatkosuunnittelussa selvitetään vielä ratkaisuja, millä saarikorttelin esi- ja pohjarakentamisen ympäristövaikutukset saataisiin mahdollisimman vähäisiksi. Nämä ratkaisut esitetään kaupunkiympäristölautakunnalle kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa.

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että Puotilanrannan asemakaavassa tulee varautua raitiotien mahdolliseen toteuttamiseen Itäkeskuksesta Kauppakartanonkadun kautta.

Alueen tarkoituksenmukainen joukkoliikenneratkaistu arvioidaan Kauppakartanonkadun ympäristön ja Itäkeskuksen suunnitelmien yhteydessä. Samalla arvioidaan ja huomioidaan raideyhteyden varrella olevan kaavoituspotentiaali.

Perustui ratkaistu sitten bussiin tai ratikkaan, luotettava liikennöinti Itäkeskukseen tulee varmistaa, jotta luonteva joukkoliikenteeseen perustuva elämäntapa on mahdollinen Puotilanrannassa.

Raideyhteyden tuoma maan arvon nousu ja siitä kaupungille koitua hyöty yleiskaavan sisältämine kaavoituspotentiaaleineen tulee arvioida kaavan jatkovalmistelun osana. Tämä tieto tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan tietoon.

Lautakunta totesi, että alueen houkuttelevuutta voidaan merellisyyden lisäksi lisätä kiinnittämällä huomiota hyvään suunnitteluun ja asumisen laatuun kaikissa rakennuksissa hallintamuodosta riippumatta.

Lautakunta edellytti, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota asumisen laatuun siten, että rakennusten massoittelu toteutetaan niin, että kaikkiin asuntoihin saadaan hyvin luonnonvaloa. Lisäksi jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota monipuoliseen asuntojakaumaan.

Lisäksi lautakunta edellytti, että kaupunki jo hakiessaan vesilupaa huomioi, että vesialueen rakentamistoimenpiteet ajoitetaan lintujen pesintä- ja kalojen kutuaikojen ulkopuolelle.



Lautakunta korosti, että jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee panostaa vedenalaista elinympäristöä tukeviin toimiin sekä luonnollista jäljittelevän rantalinjan perustamiseen. Allecon Vartionkylänlahden vedenalaista luontoa koskevan selvityksen suosituksia tulee noudattaa ja toteutukseen tulee osallistaa vedenalaisen elinympäristön asiantuntijat.

Asemakaavan tarkistettuun ehdotukseen mennessä arvioidaan erilaisia keinoja edellyttää korkeatasoista arkkitehtuuria sekä sitä, tulisiko osan rakennuksista edellyttää toteutuvan puurakenteisina erillisellä kaavamääräyksellä, tavoitteena viihtyisä merellinen alue.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Olga Airaksinen, tiimipäällikkö Tuukka Linnas, erityisasiantuntija Karri Kyllästinen ja tutkija, meribiologi Mari Savela. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta edellyttää, että venepaikkojen autopaikkainormi kumotaan tarkistettuun ehdotukseen mennessä ja jatkossa venepaikkojen autopaikkamäärät ratkaistaan tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaisuuden mukaan.

Samalla lautakunta edellyttää, että tällä kaava-alueella sijaitsevaa pysäköintitaloa hallinnoidaan niin että venesataman käyttäjät voivat halutessaan hankkia pysäköintitalosta paikkoja. Kaava-alueella sijaitsevan pysäköinti- ja talvisäilytyskentän tarkoituksenmukainen koko arvioidaan tarkistettuun ehdotukseen mennessä."

Kannattaja: Risto Rautava

### Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Alueen esirakentamisen ja pohjarakentamisen hiilipäästöjä lasketaan määrätietoisesti tarkoituksenmukaisin keinoin koko kaava-alueella niin, että päästään selvästi alhaisempaan tasoon kuin mitä alustavissa tarkasteluissa on arvioitu."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

### Vastaehdotus 1:

Risto Rautava: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Jatkosuunnittelussa selvitetään, millaisilla ratkaisuilla Meripellontien ylittäminen saa-



daan turvalliseksi erityisesti lapsille. Yhtenä vaihtoehtona selvitetään alikulun mahdollisuutta."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Risto Rautava: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Jatkosuunnittelussa selvitetään vielä ratkaisuja, millä saarikorttelin esi- ja pohjarakentamisen ympäristövaikutukset saataisiin mahdollisimman vähäisiksi. Nämä ratkaisut esitetään kaupunkiympäristölautakunnalle kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Puotilanrannan asemakaavassa tulee varautua raitiotien mahdolliseen toteuttamiseen Itäkeskuksesta Kauppakartanonkadun kautta.

Alueen tarkoituksenmukainen joukkoliikenneratkaaisu arvioidaan Kauppakartanonkadun ympäristön ja Itäkeskuksen suunnitelmien yhteydessä. Samalla arvioidaan ja huomioidaan raideyhteyden varrella olevan kaavoituspotentiaali.

Perustui ratkaisu sitten bussiin tai ratikkaan, luotettava liikennöinti Itäkeskukseen tulee varmistaa, jotta luonteva joukkoliikenteeseen perustuva elämäntapa on mahdollinen Puotilanrannassa.

Raideyhteyden tuoma maan arvon nousu ja siitä kaupungille koitua hyöty yleiskaavan sisältämine kaavoituspotentiaaleineen tulee arvioida kaavan jatkovalmistelun osana. Tämä tieto tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan tietoon."

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Jenni Hjelt: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta toteaa, että alueen houkuttelevuutta voidaan merellisyyden lisäksi lisätä kiinnittämällä huomiota hyvään suunnitteluun ja asumisen laatuun kaikissa rakennuksissa hallintamuodosta riippumatta.



Lautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota asumisen laatuun siten, että rakennusten massoittelu toteutetaan niin, että kaikkiin asuntoihin saadaan hyvin luonnonvaloa. Lisäksi jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota monipuoliseen asuntojakaumaan."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjeltnin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että kaupunki jo hakiessaan vesilupaa huomioi, että vesialueen rakentamistoimenpiteet ajoitetaan lintujen pesintä- ja kalojen kutuaikojen ulkopuolelle."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta korostaa, että jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee panostaa vedenalaista elinympäristöä tukeviin toimiin sekä luonnollista jäljittelevän rantalinjan perustamiseen. Allecon Vartionkylänlahden vedenalaista luontoa koskevan selvityksen suosituksia tulee noudattaa ja toteutukseen tulee osallistaa vedenalaisen elinympäristön asiantuntijatahoja."

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Kalle Pusa: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Asemakaavan tarkistettuun ehdotukseen mennessä arvioidaan erilaisia keinoja edellyttää korkeatasoista arkkitehtuuria sekä sitä, tulisiko osan rakennuksista edellyttää toteutuvan puurakenteisina erillisellä kaavamääräyksellä, tavoitteena viihtyisä merellinen alue."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kalle Pusan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Katri Penttinen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta edel-



lyttää, että jatkotyössä tarkastellaan, onko mahdollista sijoittaa teko-  
saarta vastaava kerrosala kaava-alueelle siten, että se olisi ympäristö-  
vaikutuksiltaan pienempi ja kannattavuudeltaan (kaavataloudeltaan)  
parempi vaihtoehto."

Kannattaja: Mika Raatikainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaisesti muutettu-  
na.

Jaa-äännet: 5

Otto Meri, Katri Penttinen, Kalle Pusa, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 6

Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna,  
Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 1

Jenni Hjelt

Poissa: 1

Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vas-  
taehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 5–6 (1 tyhjä, 1  
poissa).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Katri Penttisen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 6

Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Otto Meri, Kalle Pusa,  
Risto Rautava

Ei-äännet: 2

Katri Penttinen, Mika Raatikainen

Tyhjä: 4

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Poissa: 1

Jenni Pajunen



26.11.2024

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 6–2 (4 tyhjää, 1 poissa)

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 3

Otto Meri, Kalle Pusa, Mika Raatikainen

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 2

Jenni Hjelt, Katri Penttinen

Poissa: 1

Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen äänin 3–7 (2 tyhjää, 1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 34207

olga.airaksinen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Elina Inkiläinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52971

elina.inkilainen(a)hel.fi

Mari Savela, tutkija, meribiologi, puhelin: 09 310 23830

mari.savela(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta

2 Ilmakuva

3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 kartta, päivätty 12.11.2024

4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 selostus, päivätty 12.11.2024

5 Havainnekuva, 12.11.2024

6 Viitesuunnitelma, 12.11.2024



7	Vartiokylänlahden vedenalainen luonto, osat 1 ja 2 (Alleco, 2024)
8	Puotilanranta, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (MASU Planning ja Luontotieto Keiron, 2024)
9	Puotilanrannan virtauslausunto (Luode Consulting, 2023)
10	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7432)
11	Tilastotiedot
12	Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, täydennetty 9.5.2023, asukastilaisuuden (7.6.2022) muistio, yritystilaisuuden (14.6.2022) muistio ja kaavailan (6.3.2023) muistio

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 12.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) korttelia 45222, katu-, puisto-, suojaviher- ja venesatama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 45586–45591).
- Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-006830>

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö





Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee pääosin nykyistä Puotilan venesataman aluetta, joka sijaitsee Vartiokylänlahden länsirannalla Puotilan asuinalueen eteläpuolella ja Marjaniemen asuinalueen itäpuolella. Kaava-alueeseen kuuluu myös Marjaniemen itäranta sekä Koivuniemen venesataman alue. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen Puotilan venesataman alueen rakentumisen uudeksi olemaiseksi naapurustoksi, jossa yhdistyvät asuminen, veneily, palvelut ja rantaluonto.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä Itä-Helsingin vetovoimaa ja merellistä asumista, parantaa virkistyksen mahdollisuuksia sekä luoda uusia rantaluonnon elinympäristöjä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Puotilannasta muodostuu vihreä merellinen asuinalue, jossa on hyvä asua, veneillä ja virkistyä osana Vartiokylänlahden ympäristöä ja luontoa. Eri-tyistä huomiota on kiinnitetty Vartiokylänlahden luontoarvojen ja meriluonnon huomioimiseen suunnitteluratkaisussa. Kaavaratkaisu säilyttää tunnistetut arvokkaat luontoalueet ja muuttaa nykyistä rakennettua rantaa luonnonmukaiseksi. Alueelle on suunniteltu monipuolista kerrostaloasumista, saarikortteli, uusi pienvenesatama, vihreä rantapuisto ja laadukkaat kulkuyhteydet Vartiokylänlahden rantaa pitkin, päiväkotit, kaksi pysäköintilaitosta sekä maantason liiketiloja kerrostaloissa ja päivittäistavarakauppa pysäköintilaitoksessa.

Alueen saarikorttelista järjestettiin kaavavalmistelun aikana kilpailu, jolla pyrittiin löytämään saarelle innovatiivinen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen suunnitteluratkaisu. Kilpailumuotona oli kilpailullinen neuvottelumenettely, ja kilpailijan olisi tullut toteuttaa saari kokonaisuudessaan esirakentamisesta lähtien. Kilpailuun ei saatu kuitenkaan yhtään ehdotusta ja korttelin suunnittelua jatkettiin asemakaavoituksen omana työnä. Saaresta luonnosteltiin erilaisia vaihtoehtoja, joita vertailtiin keskenään. Saatujen tulosten perusteella laadittiin suunnitteluratkaisu, jossa yhdistyvät vetovoimainen asuminen, luonnonympäristön huomiointi, kokonaistaloudellisuus ja mahdollisuus innovatiivisiin rakennustapoihin jatkosuunnittelussa. Tarkoituksena on järjestää saarikorttelista kaavan lainvoimaistumisen jälkeen tontinluovutuskilpailu tai -kilpailuja, jossa erilaisia toteutusvaihtoehtoja voidaan edelleen tutkia.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 116 710 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 108 910 k-m<sup>2</sup>. Tästä liike-, toimisto- ja palvelutiloja on 5 330 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 800 k-m<sup>2</sup>. AK- ja ALP-tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,95. Asukasmäärän lisäys on noin 2500 asukasta.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7432), johon on esitetty Puotilanrannan liikennejärjestelyt sekä muutokset Meripellontietä koskien.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että itäinen Helsinki saa uuden merellisen ja vetovoimaisen asuinalueen, joka tarjoaa houkuttelevia virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaiden lisäksi koko kasvavalle Itäkeskuksen alueen väestölle.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa (hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä), vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä, omaleimaisuutta ja merellisyyttä sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 23.5.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue käsittää Puotilan venesataman, Marjaniemen itärannan, Marjaniemen kärjessä sijaitsevan Koivuniemen venesataman ja näihin alueisiin liittyvän laajan vesialueen sekä osan Meripellontietä ja sen pohjoispuolista viheraluetta. Puotilan venesataman alue koostuu laajasta istutuksin jäsennellystä kentästä ja siihen liittyvistä laiturirakennuksista. Venepaikkoja on n. 600 kpl ja talvisäilytyspaikkoja n. 600 kpl. Alueella on lisäksi venekerhon rakennus, huoltorakennuksia ja liikerrakennuksia. Marjaniemen itäranta on pääosin ruovikkoista luontoarvoiltaan tärkeää tulva-aluetta, jolla ei ole kiinteitä rakennuksia. Alueella on veneidensäilytysalue n. 100 veneelle. Koivuniemen venesatamassa on vene- ja melontakerhojen rakennukset sekä n. 80 venepaikkaa, n. 40 talvisäilytyspaikkaa ja n. 150 kajakkipaikkaa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1960–2000). Alue on pääosin venesatama-aluetta (LV). Meripellontien eteläreunassa on yleisten rakennusten korttelialue (YPA), jolle saa rakentaa paloaseman. Meripellontien pohjoispuolella on puisto- ja suojaviheralueita. Loppuosa on Vartiokylänlahden pääosin kaavoittamatonta vesialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen lukuun ottamatta Koivuniemen kärjessä olevaa laituri- ja uimapaikkakäytössä olevaa vesialuetta 91-433-879-7, joka on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisusta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisävero-  
roa seuraavasti (10/24):

Esirakentaminen	36–54 milj. euroa
Rantarakentaminen	11–16 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	11,3 milj. euroa
Puistot	4,2 milj. euroa
Johtosiirrot	1 milj. euroa
Palvelurakentaminen	7 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>71–94 milj. euroa</b>

Uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 60–  
75 milj. euroa. Arvo on laskettu käyttäen voimassa olevaa AM-  
ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-  
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen  
kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä  
valmisteluaineistosta kohdistuivat Puotilan venesataman kulttuurihisto-  
rian sekä vedenalaiseen kulttuuriperinnön selvittämiseen, täydennysra-  
kentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, alueen vesihuoltolinjoihin sekä  
uusiin johtotarpeisiin, jätehuoltoon - erityisesti mahdollisia kelluvia  
asuntoja koskien, pelastustoiminnan järjestelyihin ja Meripellontien  
bussipysäkkien paikkoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huo-  
mioon kaavatyössä siten, että:



- Puotilan venesataman alue rakennuksineen inventoidaan valokuvaamalla ennen kaavaehdotuksen laadintaa.
- Vedenalainen kulttuuriympäristö on selvitetty ennen luonnoksen laadintaa.
- Vartiokylänlahden suurmaisema on huomioitu täydennysrakentamisen suunnittelussa osana luonnossuunnittelua.
- Johtotarpeet kartoitetaan ennen kaavaehdotuksen laadintaa osana kunnallisteknisten verkostojen yleissuunnitelmaa.
- Jätehuollon, pelastamisen ja Meripellontien bussipysäkkien sijoittuminen ja toiminnallisuus esitetään ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen arkkitehtuuriin, mittakaavaan ja sijoittumiseen, asumisen hallintamuotojakaumaan, ranta-alueiden ja tekosaaren täyttöihin sekä niiden vaikutuksiin Vartiokylänlahden veden virtauksiin, liikenteeseen ja ympäristöhäiriöihin, maisema- ja luontoarvoihin, lintujen turvallisuuteen, rakentamisen vaikutuksiin alueen lepakoihin, uuden pienvenesataman toimintoihin ja veneiden talvisäilytykseen, yritystoimintaan ja lähipalveluihin sekä taiteeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Meripellontien pohjoispuolisen suojaviheralueen täydennysrakentamisesta on luovuttu, pienvenesataman aluetta on muutettu ja ALP-kortteli on lisätty. Uusien rakennusten arkkitehtuuri liittyy julkisivumateriaalin kautta ympäröivien rakennusten materiaalisuuteen. Liikennesuunnitelmaluonnos on laadittu. Mielipiteissä esitetyt selvitystarpeet on kartoitettu: esirakentamiseen, Vartiokylänlahden virtauksiin ja vedenalaiseen luontoon liittyvät selvitykset valmistuvat kaavaehdotuksen valmistelun aikana. Alueen lepakkoja tai lintuja koskien ei ole asiantuntija-arvion mukaan tarvetta laatia erillisiä selvityksiä, vaan niiden osalta on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä ja Helsingin luontotietojärjestelmän tietoja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat kaavamutoksen lähtökohtaan muuttaa nykyinen virkistyskäytössä oleva pienvenesataman alue asuinalueeksi, täydennysrakentamisen mittakaavaan, sijoittumiseen ja arkkitehtuuriin, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, rannan ja tekosaaren rakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, luontovaikutuksiin ja hiilipäästöihin sekä rantareitin



toimivuuteen ja rantapuiston sekä uuden pienvenesataman toimintoihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksen mukaista perusratkaisua tarkennetaan kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä niin, että korttelialueiden massoittelussa tutkitaan rakennusten korkeuksia sekä kerrosmääriä ja yleisten alueiden suunnittelussa tutkitaan kulkuyhteyksiin ja puiston sekä uuden venesataman toimintoihin liittyvät seikat. Lisäksi rakentamisen vaikutuksia Vartiokylänlahden luontoon selvitetään lisää suunnittelun tarkentumisen myötä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl. Puutilan rantapuiston kehittämissuunnitelman ehdotuksen oli allekirjoittanut 118 osallista.

Mielipidekirjeisiin on vastattu. Ne on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 23.5.2023.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 34207  
olga.airaksinen(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20355



26.11.2024

janne.antila(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Elina Inkiläinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52971  
elina.inkilainen(a)hel.fi  
Mari Savela, tutkija, meribiologi, puhelin: 09 310 23830  
mari.savela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 kartta, päivätty 12.11.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 selostus, päivätty 12.11.2024
- 5 Havainnekuva, 12.11.2024
- 6 Viitesuunnitelma, 12.11.2024
- 7 Vartiokylänlahden vedenalainen luonto, osat 1 ja 2 (Alleco, 2024)
- 8 Puotilanranta, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (MASU Planning ja Luontotieto Keiron, 2024)
- 9 Puotilanrannan virtauslausunto (Luode Consulting, 2023)
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7432)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, täydennetty 9.5.2023, asukastilaisuuden (7.6.2022) muistio, yritystilaisuuden (14.6.2022) muistio ja kaavailan (6.3.2023) muistio

## Oheismateriaali

- 1 Puotilanrannan joukkoliikennetarkistaminen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2024 § 621

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2024 § 600

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 281

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 4

Nimistötoimikunta 07.12.2022 § 71