



## § 247

### Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen)

HEL 2022-006830 T 10 03 03

Hankenumero 0738\_1

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 040 6501365

olga.airaksinen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 33671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

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

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija, tontit, puhelin: 310 15820

mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 9.5.2023
- 4 Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 9.5.2023
- 5 Havainnekuva, 20.2.2023
- 6 Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma 9.5.2023
- 7 Liikennesuunnitelmaluonnos 9.5.2023



8	Tilastotiedot
9	Vartiokylänlahti – Vedenlaadun ja pohjaeliöstön pitkän aikavälin muutokset ja alueen vedenalaisen luonnon nykytila (29.11.2019)
10	Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, täydennetty 9.5.2023, asukastilaisuuden (7.6.2022) muistio, yritystilaisuuden (14.6.2022) muistio ja kaavailan (6.3.2023) muistio
11	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 9.5.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaava- luonnos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) vesialuetta ja asemakaavan muutosluonnos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) korttelia 45222, katu-, raide- liikenne-, suojaviher-, virkistys- ja vesialueita sekä venesatamaa (muodostuvat uudet korttelit 45586, 45587, 45588, 45589, 45590 ja 45591)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## 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, että nykyisen Puotilan venesataman alueelle - lähelle Itäkeskuksen kehittyviä palveluita - rakentuu uusi omaleimainen naapurusto noin 2 700 asukkaalle, jossa asuminen ja veneharrastus yhdistyvät merelliseksi asuinalueeksi.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Puotilannasta muodostuu vihreä ja merellinen asuinalue, jossa on hyvä



asua ja veneillä sekä virkistyä osana Vartiokylänlahden ympäristöä ja luontoa.

Alueelle on suunniteltu tehokasta ja monipuolista kerrostaloasumista, josta osa sijoittuu saarikortteliin, uusi pienvenesatama, vihreä rantapuisto ja laadukkaat kulkuyhteydet Vartiokylänlahden rantaa pitkin, päiväkotit, kolme pysäköintilaitosta sekä maantason liiketiloja kerrostaloissa ja yksi päivittäistavarakauppa pysäköintilaitoksessa.

Kaavavalmistelussa on tutkittu, että toteuttamalla osa alueen asuntorakentamisesta kanavan erottamana saarena saavutetaan merkittäviä vetovoimahyötyjä: useampaan asuntoon avautuu merinäkö ja samanaikaisesti Marjaniemestä Vartiokylänlahdelle ulottuva rantareitti saadaan suunniteltua houkuttelevaksi ja vetovoimaiseksi.

Saarikorttelin suunnittelusta ja toteutuksesta järjestetään kilpailu, jolla haetaan uusia ratkaisuja rantarakentamisessa tunnistettuihin haasteisiin mm. kustannusten ja hiilipäästöjen osalta. Kilpailun kautta nähdään millaisia hyötyjä esirakentamisen ja asuinrakentamisen toteuttamisella yhtenä hankkeena voidaan saavuttaa. Samalla kilpailun toivotaan kannustavan rakennuttajat esittämään alueelle poikkeuksellisen korkeatasoisia ehdotuksia Itä-Helsingin vetovoimaa kasvattamaan. Lähtökohdat kilpailulle ovat ainutlaatuiset: asuinhanke, jossa meri on läsnä kaikilla sivuilla, on täysin poikkeuksellinen. Kilpailu järjestetään ennen kaavamuutoksen ehdotusvaihetta.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 127 580 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 119 780 k-m<sup>2</sup>. Tästä liike-, toimisto- ja palvelutiloja on 5 480 k-m<sup>2</sup>, ja yleisten rakennusten kerrosalaa on 1 800 k-m<sup>2</sup>. Alueen keskimääräinen korttelitehokkuus  $e_{k} = 1,9$ . Asukasmäärän lisäys on noin 2 700 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, johon on esitetty Puotilanrannan katujärjestelyt sekä muutokset Meripellontietä koskien.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet 20.10.2020.



## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Puotilan venesataman alue koostuu pääosin laajasta istutuksin jäsenellystä kentästä, jolla on pysäköintiä ja veneiden säilytystä, ja siihen liittyvistä laiturirakenteista. Venepaikkoja on nykyisin noin 600 kpl. Alueella on venekerhon rakennus, huoltorakennuksia ja liikerakennuksia, sekä niihin liittyviä pysäköintialueita.

Marjaniemen itäranta on ruovikkoista tulva-aluetta, jolla ei ole kiinteitä rakennuksia. Vanhan Koivuniementien jatkeena olevan kulkuyhteyden päässä on 0,57 hehtaarin kokoinen kenttä, joka toimii veneiden talvisäilytysalueena.

Marjaniemen kaakkoiskärjessä olevassa Koivuniemessä on Koivuniemen venesatama, jossa on Marjaniemen purjehtijoiden ja Marjaniemen melojien rakennukset sekä venepaikat noin 70 veneelle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1960–2000). Niissä alue on merkitty Meripellontien katualueen eteläpuoliselta osalta ja Vartiokylänlahden osalta pääosin merkinnällä LV, Venesatama. Meripellontien eteläreunassa Puotilantien liittymän kohdalla on yleisten rakennusten korttelialue (YPA), jolle saa rakentaa paloaseman. Kunnallisneuvoksentie on katualuetta, ja sen länsipuolinen osa on puistoaluetta (P). Loppuosa kaava-alueesta Meripellontien eteläpuolella on Vartiokylänlahden vesialuetta, josta osa on kaavoittamatonta.

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

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kustannusarviota päivitetään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Alla oleva kustannusarvio perustuu pääosin alueelle laadittuihin suunnitteluperiaatteisiin:

Esirakentaminen ja rantarakenteet	50–60 milj. euroa
Kadut ja aukiot	10 milj. euroa
Julkiset rakennukset	7 milj. euroa
Puistot	1 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>70–80 milj. euroa</b>



Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on laskettu AM- ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla. Rakennusoikeuden arvo on noin 70-80 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisien kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisien kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Puotilan venesataman kulttuurihistorian sekä vedenalaiseen kulttuuriperinnön selvittämiseen, täydennysrakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, alueen vesihuoltolinjoihin sekä uusiin johtotarpeisiin, jätehuoltoon - erityisesti mahdollisia kelluvia asuntoja koskien, pelastustoiminnan järjestelyihin ja Meripellontien bussipysäkkien paikkoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon 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.
- Johtosiirtotarpeet kartoitetaan ennen kaavaehdotuksen laadintaa osana kunnallisteknisten verkostojen yleissuunnitelmaa.
- Jätehuollon, pelastamisen ja Meripellontien bussipysäkkien sijoittaminen ja toiminnallisuus esitetään ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen arkkitehtuuriin, mitta-



kaavaan 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 ja pienvenesataman aluetta on muutettu. 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 nähtävillälöön 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 sekä puiston ja uuden venesataman toimintoihin liittyvät seikat. Lisäksi rakentamisen vaikutuksia Vartiokylänlahden luontoon selvitetään lisää suunnittelun tarkentumisen myötä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl, joista yhden oli allekirjoittanut 118 osallista (Puotilan rantapuiston kehittämisryhmän).

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.



09.05.2023

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 040 6501365

olga.airaksinen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 33671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

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

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija, tontit, puhelin: 310 15820

mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 9.5.2023
- 4 Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 9.5.2023
- 5 Havainnekuva, 20.2.2023
- 6 Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma 9.5.2023
- 7 Liikennesuunnitelmaluonnos 9.5.2023
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vartiokylänlahti – Vedenlaadun ja pohjaeliöstön pitkän aikavälin muutokset ja alueen vedenalaisen luonnon nykytila (29.11.2019)
- 10 Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, täydennetty 9.5.2023, asukastilaisuuden (7.6.2022) muistio, yritystilaisuuden (14.6.2022) muistio ja kaavailan (6.3.2023) muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



09.05.2023

Asia/11

---

neet osoitteensa

täntöönpano

## Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 4

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 16.6.2022