



## 9

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

HEL 2022-006830 T 10 03 03

Hankennumero 0738\_1

### **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 omaileimaiseksi naapurustoksi, jossa yhdistyvät asuminen, veneily, palvelut ja rantaluonto.

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Puotilannasta muodostuu vehreä merellinen asuinalue, jossa on hyvä asua, veneillä ja virkistyä osana Vartiokylänlahden ympäristöä ja luontoa. Eriyistä 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, vehreä rantapuisto ja laadukkaat kulkuyhteydet Vartiokylänlahden rantaa pitkin, päiväkoti, 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 Puotilannan 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 muutoslunnonksen 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 laiturirakenteista. Venepaikkoja on n. 600 kpl ja talvisäilytyspaikkoja n. 600 kpl. Alueella on lisäksi venekerhon rakennus, huoltorakennuksia ja liikeraakennuksia. 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 arvonlisäveroä 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 valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön 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 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 kaavatyoässä 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 val-



mistelun 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. Puotilan rantapuiston kehittämiss-ryhmän 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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Leena Sutela

#### 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



12.11.2024

Asia/9

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 joukkoliikennetarkistus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi