

# VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS 24.11.2015, MUUTETTU



VARTIOSAARI



Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Vartiosaari-projekti



## Sijaintikartta

Vartiosaaren osayleiskaava

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Vartiosaari-projekti



# **VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA**

## **VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVAN NRO 12373 SELOSTUS 24.11.2015**

Osayleiskaava koskee:  
Helsingin kaupungin 48. kaupunginosan (Vartiosaari)  
Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta

Kaavan nimi:  
Vartiosaaaren osayleiskaava  
Hankenumero: 1001\_2  
HEL 2011-007765

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.1.2012  
Osallistumis- ja arvointisuunnitelma nähtävillä 16.1.–10.2.2012  
Maankäyttövaihtoehdot nähtävillä 27.5.–19.6.2013  
Suunnitteluperiaatteet kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2013  
Osayleiskaavaluonnos kaupunkisuunnittelulautakunta: 12.5.2015  
Osayleiskaavaluonnos nähtävillä: 21.5.–17.6.2015  
Osayleiskaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta : 1.12.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.12.2015 – 29.1.2016  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelalueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari ja ympäröivät merialueet.



Vartiosaaren Vartiokalliolla, 2014, H Ahvenainen, Ksv.

## VARTIOSAARI-PROJEKTIN TYÖRYHMÄ:

Ritva Luoto, projektipäällikkö, arkkitehti  
Maria Isotupa, arkkitehti  
Terhi Kuusisto, arkkitehti  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti  
Riitta Salastie, arkkitehti, TkT (rakennussuojelu)  
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri  
Mikko Haanperä, liikenneinsinööri  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknilaloudellinen suunnittelu)  
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija  
Mikko Uro, viestintäsuunnittelija  
Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija  
Mari Paju, suunnittelueluavustaja  
Anne Kangasniemi-Kuikka, arkkitehti (30.9.2015 saakka)  
Sanna Ranki, liikenneinsinööri (31.12.2015 saakka)

## SISÄLLYS

<b>1 TIIVISTELMÄ .....</b>	7
<b>2 VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA-ALUE.....</b>	9
2.1 Suunnittelalue .....	9
<b>3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....</b>	11
3.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti .....	11
3.2 Alueen historia .....	11
3.3 Kaavatilanne.....	15
3.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne .....	20
3.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä.....	31
<b>4 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUN TAVOITTEET.....</b>	33
<b>5 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUPERIAATTEET .....</b>	34
<b>6 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT .....</b>	37
6.1 Kokonaisrakenne .....	37
6.2 Kokonaismitoitus.....	38
6.3 Osa-alueet ja asuminen .....	38
6.4 Huvila- ja ranta-alueiden suojeleukohteet .....	44
6.5 Virkistys .....	48
6.6 Luonnonympäristö .....	50
6.7 Ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys .....	50
6.8 Liikenne .....	52
6.9 Palvelut ja toimitilat.....	58
6.10 Yhdyskuntatekninen huolto .....	60
6.11 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen.....	60
6.12 Ympäristöhäiriöt.....	60
6.13 Nimistö .....	60
<b>7 OSAYLEISKAAVALUONNOS .....</b>	64
7.1 Asuntoalueet (A, AK, AP, AP/P/s, RA/s).....	64
7.2 Palvelujen ja hallinnon alueet (P/s).....	64
7.3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. (PY) .....	64
7.4 Virkistysalueet (V, VP, V/s, VP/s, RP).....	64
7.5 Suojelualue (SL) .....	64
7.6 Venesatama-alueet (W/LV) .....	64
7.7 Vesialueet (W, w-1, w-2, w).....	64
7.8 Katu- ja liikennealueet.....	65
7.9 Suojelukohteet ja säilytettävät rakennukset (sr, srs).....	65
7.10 Yleisiä määräyksiä .....	65
<b>8 TOTEUTTAMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....</b>	66
8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	66
8.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan .....	67
8.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	68
8.4 Vaikutukset luontoon .....	70
8.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	72
8.6 Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoona .....	73
8.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	74
8.8 Vaikutukset toteutettavuuteen ja kaavatalouteen .....	74
8.9 Vaikutukset elinkeinoihin, työllisyyteen ja kaupunkitalouteen .....	75
8.10 Vaikutukset liikenteeseen .....	76
8.11 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	78
8.12 Vaikutukset sosiaaliin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin.....	79
8.13 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön .....	80
8.14 Vaikutukset asuntotuotantoon.....	80
8.15 Vaikutukset virkistykseen.....	81
8.16 Vaikutukset alueidentiteettiin.....	82
8.17 Vaikutukset imagoon.....	82
8.18 Vaikutukset ilmostonmuutoksen hallintaan ja energiansäästörakentamiseen....	83
8.19 Suunnitelman ekotehokkuuden arvointi .....	83
<b>9 JATKOSUUNNITTELU JA TOTEUTUS .....</b>	84
<b>10 SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	85
<b>11 KÄSITTELYVAIHEET .....</b>	88
<b>12 LUETTELO OSAYLEISKAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA ....</b>	90
<b>13 LIITTEET .....</b>	91
13.1 Osallistumis- ja arvointisuunnitelma.....	91



Ilmakuva  
Vartiosaaren osayleiskaava

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto



# 1 TIIVISTELMÄ

Vartiosaari osoitettiin vuoden 2002 yleiskaavassa selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Osayleiskaavatyö käynnistyi vuonna 2011.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vartiosaan osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet 26.11.2013. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Lautakunta edellytti, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vartiosaaren osayleiskaavaluonnon 12.5.2015.

Vartiosaaren uusi 5 000–7 000 asukkaan merellinen kauunginosa tulee raitiotieyhteyteen. Laajasalon ja Vuosaaren välissä sijaitsevan Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsingin kulttuuripiiston virkistysreittejä.

Saaren rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, monipuolinen luonto ja meri ovat suunnittelun lähtökohtana ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen. Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin sen halki kulkevan pääkadun ja raitiotien varrelle. Viireällä rantavyöhykkeellä puutarhamaisista huvila-aluetta täydennysrakennetaan matalilliseksi ja uuden rantareitin varteen syntyy monipuolinen merellinen virkistysalue.

Uuden kaupunginosan suunnittelun tavoitteena on sekä energiatehokas kaupunkirakenne että ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä rakentaminen. Tavoitteena on mm. uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien kuiten puun käytön, uusiutuvan energiatuotannon, autoriippumattomuuden ja kestävän liikkumisen edistäminen sekä yhteisöllisyden mahdolistaminen. Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen.

Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Perustamisolosuhdeitaan ongelmaton, meluton ja saasteeton Vartiosaari on moniin muihin aluerakentamiskohdeisiin verrattuna helposti ja nopeasti saatavissa rakentamiskelpikeksi ja kaavoitettavissa asuin käytöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 1.12.2015 kaa-vaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julki- sesti nähtävillä 18.12.2015 - 29.1.2016, ja siitä saatui lausunnot (16 kpl) ja muistutuksia (57 kpl). Nähtävilläolon jälkeen saapui kolme kirjettä.

Esitetyt lausunnot koskivat mm. maakuntakaavan ohjeena oloa, valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ristiriitaisuuksia, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvojen säilymistä, kestävän liikkumisen edistämistä ja uudisrakentamisen sitomista raideliikenepäätöseen sekä VAT:ien ja rakentamisen suhdetta.

Muistutukset ja kirjeet kohdistuivat suurelta osin Vartiosaaren luonnon- ja virkistysympäristön muuttumiseen osayleiskaavan myötä rakennetuksi kauunginosaaksi sekä Vartiosaaren kulttuuriympäristön ja -arvojen säilymiseen. Vartiosaarta toivottiin kehitettäväksi ennen kaikkea virkistyssaarena, ja tonttimaan löytymistä muualta mm. tiivistämällä jo rakennettuja alueita.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen luvussa "10.4 Osayleiskaavaehdotus".



Vartiosaari koillisesta Ramsinniemestä pään kuvattuna, kuva Kmo, Hki.

Vartiosaari etelästä, kuva Kmo, Hki.



## **2 VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAAVA-ALUE**

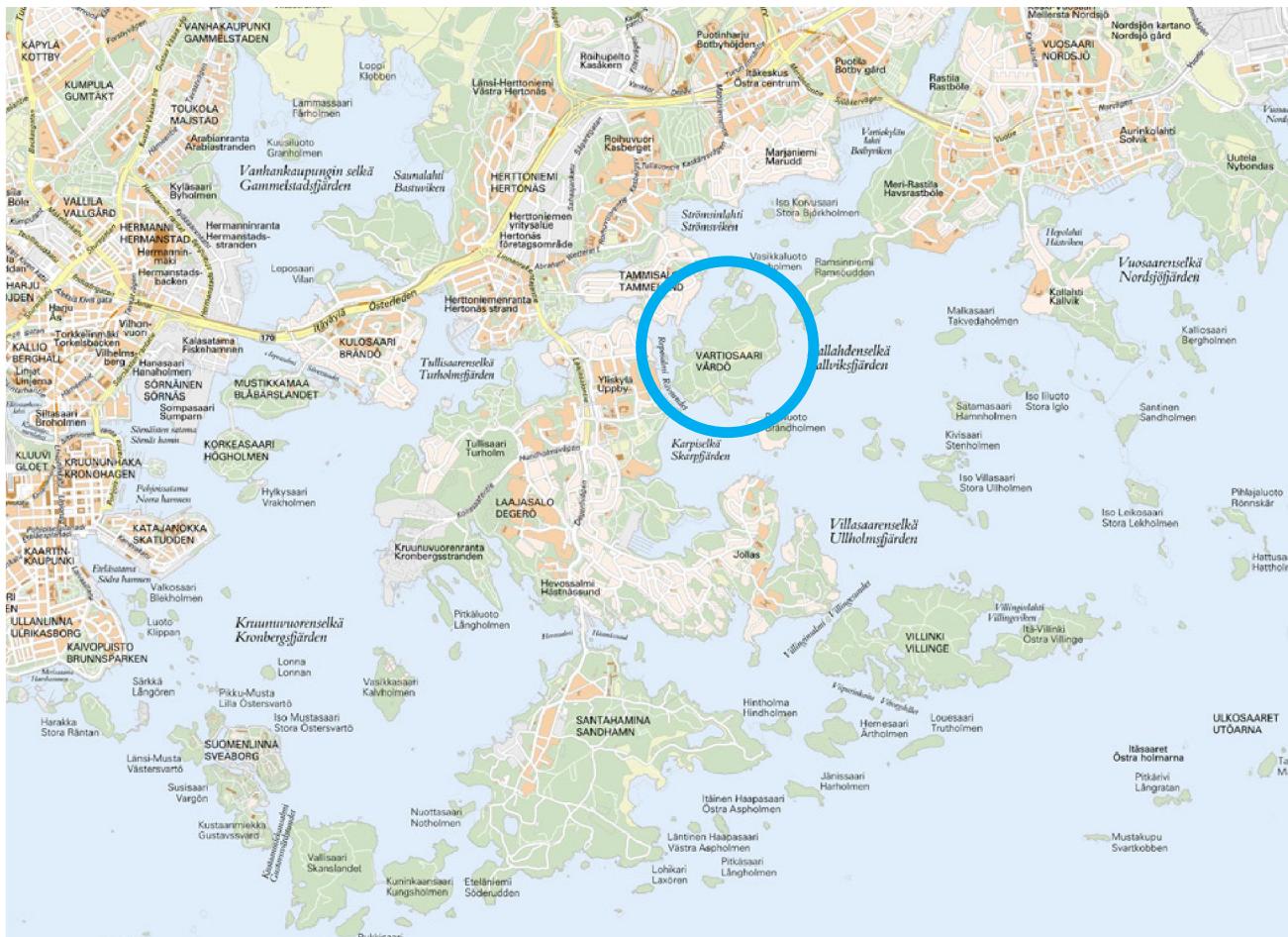
### **2.1 Suunnittelualue**

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarella Ramsinniemen kärjessä. Suunnittelualue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha.

Vartiosaari on kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilasaari, joka tällä hetkellä on pääasiassa loma- ja virkistyskäytössä. Sen ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-alue, johon olennaisena osana on liittynyt rikas huvilaputarhakulttuuri. Vartiosaari luetaan valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus / RKY 2009). Saarella on noin 50 huvila ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, joiden kunto vaihtelee. Saarella asuu nykyisin ympärvuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähinnä kesäkäytössä. Saarella on mm. sosiaaliviraston ja nuorisoasiainkeskuksen kesätoimintaa lapsille sekä ammattiyhdistysten ja muiden yhteisöjen lomatoimintaa. Saaren kävijämääräksi kesäisin on arvioitu noin 10 000 käyntiä.

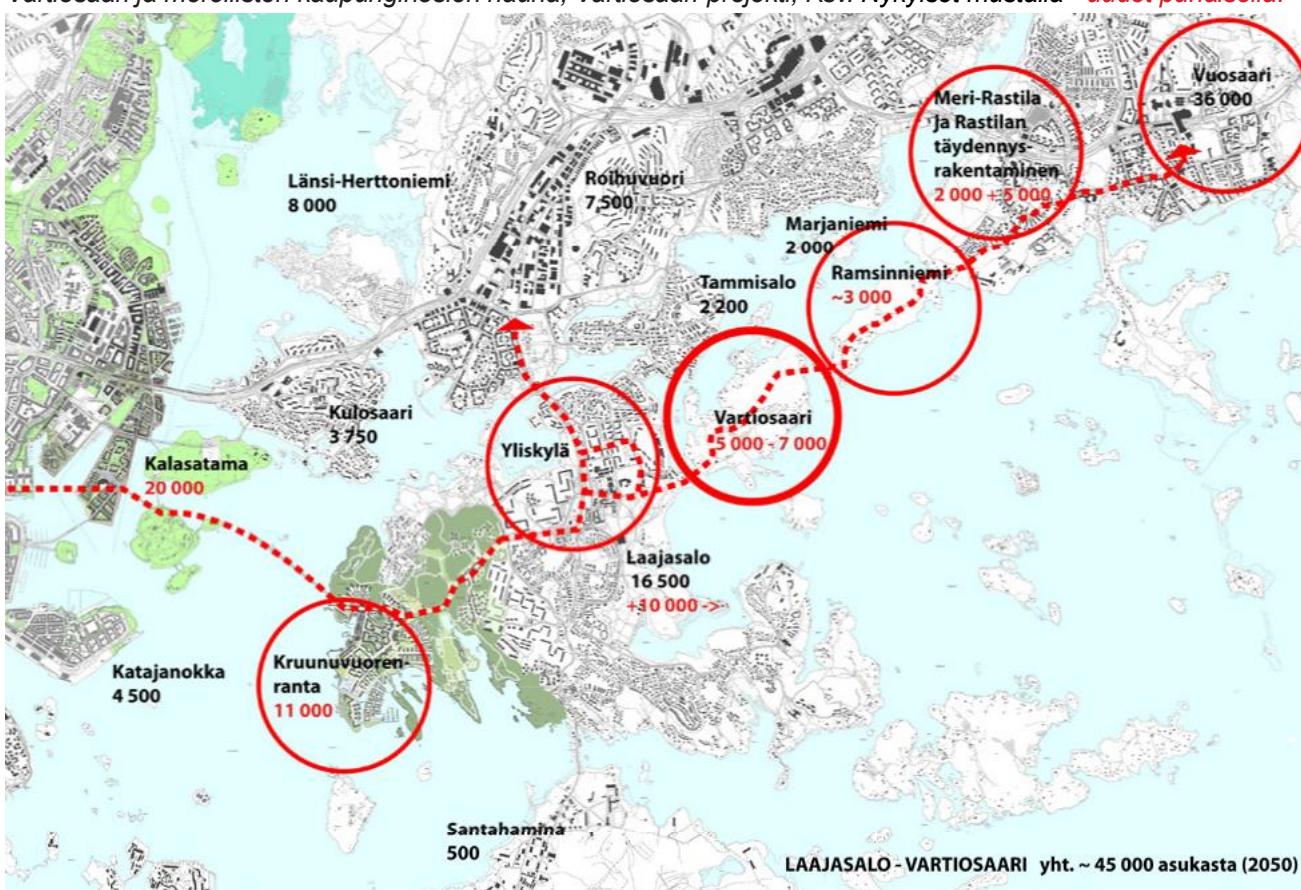
Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolin ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista reheviin lehtoihin. Saaren kallioisilta lakialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja, eläintalli ja laidunalueita. Polustoa on noin 7,5 km, osa siitä on Vartiosaariseuran rakentamaa luontopolkuja, osa vanhempaa huvila-ajan perua. Vanhaan kivilouhokseen on rakennettu "metsäkirkko".

Saaren virkistyskäyttöä rajoittaa sen vaikea saavutettavuus. Vartiosaareen kuljetaan vesiteitse. Vuorovenen kulkee kesäkuausina pari kertaa päivässä ja matkustajia on ollut noin 500 vuodessa. Pääasiassa veneyhteydet kuitenkin ovat kävijöiden omatoimisuuden varassa. Saarella on yleinen laituri Reposalmen rannalla.



Vartiosaaren merellinen ympäristö, Ksv.

Vartiosaari ja merellisten kaupunginosien nauha, Vartiosaari-projekti, Ksv. Nykyiset mustalla - uudet punaisella.



## **3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Kaupunkirakenteellinen sijainti**

Vartiosaari on osa Helsingin itäistä saaristoaluetta. Saari sijaitsee Laajasalon ja Vuosaaren Ramsinniemen välissä. Saaren pohjoispuolella on Vartiokylän lahti ja kaakkoispuolella avautuu itäsaariston avoimempi merialue. Laajasalon keskus on noin kilometrin etäisyydellä, Herttoniemien ja Rastilan metroasemille on linnuntietä noin 3 km. Vartiokylän lahden pohjoisrannalla ovat Tammisalon ja Marjaniemen tiiviit pientaloalueet.

Toiminnallisesti Vartiosaari kytkeytyy luontevasti Laajasaloon, jossa tällä hetkellä on noin 16 000 asukasta. Laajasalon länsipuolelle on suunnitellla Kruunuvuoren rannan uusi kaupunginosa, jonne on tulossa 11 000 uutta asukasta. Myös Laajasalon keskustan ja ns. vanhan Laajasalon alueelle on alueellisessa kehittämисuunnitelmassa alustavasti tutkittu lisärakentamista 5 000 - 10 000 uudelle asukkaalle.

Laajasalon joukkoliikenteen suunnittelun lähtökohtana on raitiotie- ja siltayhteys Kruunuvuoren selän yli (Kaupunginvaltuusto 12.11.2008). Yhteys Helsingin keskustasta siltojen kautta Kruunuvuoren rantaan, Laajasaloon, Vartiosaareen ja Vuosaareen avaa kaupunkirakenteellisesti uuden saaristoreitin ja merellisten kaupunginosien nauhan. Saaristoreittiä on suunniteltu joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun reittinä. Autoilijen kulkisi edelleen Herttoniemien kautta.

Vartiosaari on osa Itä-Helsingin kulttuuripiistoa, joka on yksi Helsingin vihersormista ja ulottuu Tullisaaresta ja Stansvikista Vartiokylänlahden kautta aina Mustavuoren. Vartiosaaren liittäminen silloilla Laajasalon ja Ramsinniemeen avaa mahdollisuuden merkittävälle virkistyksyhteydelle Vartiokylänlahden ympäri. Vartiosaaren sillat mahdollistavat osaltaan myös koko kaupungin kattavan rantareitin rakentamisen ja sujuvoittavat itähelsinkiläisten pyöräilyreittejä.

### **3.2 Alueen historia**

Vartiosaaren historiaa on selvitetty Vartiosaan kulttuuriympäristöselvityksessä, joka käsitteää Vartiosaaressa sijaitsevat rakennukset, rakennelmat sekä saaren huviloihin liittyvän puutarhakulttuurin. Näiden ohella selvityksessä käsitellään saaren historiallisia kulttureittejä, laitureita ja viljelykulttuurin jäänteitä sekä saaren omistushistoriaa. Selvitys tuo esiin myös Vartiosaan sosiaalihistoriaa sekä varhaisemman kalastaja-asutuksen että 1900-luvulla instituutioiden toiminnan, erityisesti Elannon ja Alkon kesälomatoiminnan. (Vartiosaan kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2)

#### **3.2.1 Huvilavaihetta edeltävä aika**

Vartiosaaren alue koostui 1900-luvun alkuun saakka pääosin metsämaasta ilman mainittavia viljelyksiä. Saaren läntinen puolisko on 1600-luvulta lähtien kuulunut Helsingin pitäjän Degerön kylään ja itäinen puolisko Botbyn kylään, joka 1800-luvulle saakka kuului hallinnollisesti Sipoon pitäjään. Maanmittauskarttojen ja isojaokasiakirjojen perusteella saarella on ollut pienehköjä niitty- ja laidunalueita jo 1700-luvulla, mutta rakennuksista ei ole tietoa. Tietoja pysyvistä asukkaista ei ole löydetty ennen 1800-luvun alkuvaihetta. Henki- ja ripikirjat osoittavat, että 1800-luvun alkupuoliskolla saarella asui kalastajia. Varhaisimmat tiedot saaren rakennuksista ovat peräisin 1870-luvulla laadituista kartoista. Silloin on saaren länsiosassa sijainnut kaksi asuin- ja talousrakennusryhmää, itäosassa yksi ryhmä. Ne olivat kaikesta päätellen Holmgårdin ja Uppbyn tiloihin sekä Botbyn kylään kuuluvia torppia, joiden elinkeinona oli ennen kaikkea kalastus. Pienikokoiset viljely- ja niittyalueet sijoittuivat alaville kohdille rantojen tuntumaan. Saaren keskiosassa oli metsää ja suota. Kallioiseanteiden rajaamat suoalueet muokattiin viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä aloitteellisten huvilanomistajien toimesta.

#### **3.2.2 Huvilakausi**

Helsingin lähisaaristoon alkoi 1800-luvun lopulla syntyä pääkaupunkilaisten kesähuivila-asutusta. Taustalla oli paitsi suomalaisen maiseman ”löytäminen”, myös uuden pääkaupungin nopea kasvu. Huviiloita rakennettiin 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä vilkkaasti etenkin Meilahteen ja Degeröhön (Laajasalo) sekä Espoon saaristoon. Helsingistä Degeröhön 1830-luvulla alkanut höyryalusliikenne kehittyi vähitellen säännölliseksi vuoroliikenteeksi, joka mahdollisti jopa työssäkäynnin pääkaupungissa. Matka itäiseen saaristoon lyheni huomattavasti, kun Laajasalon kanava valmistui 1874. Kanava toteutettiin lähialueen maanomistajien yhteisenä hankkeena.

Huvilapalstojen erottamista helpotti maanjakolainsäädännön lieventyminen 1864 ja 1883 annetuilla asetuksilla. Lohkottujen palstojen lisäksi kesäsuntoja ja huviloita rakennettiin vuokratonteille. Vartiosaaren jakautumisella kahden pitäjän, kahden kylän ja neljän tilan kesken on ollut ilmeinen vaikutus 1800-luvun lopulla alkaneen huvila-asutuksen muotoutumiseen ja maanositukseen. Huvilarakentamisen myötä Vartiosaari jakaantui 1960-lukuun mennessä lukuisiksi pieniksi paltoksi. Kesäsatuksen rinnalle saareen syntyi myös jonkin verran pysyvä asutusta huviloiden rinnalle.

Vartiosaaren historiallisina erityispiirteinä voidaan mainita kaksi 1900-luvun alussa tehtyä maakauppa, joiden seurauksena Vartiosaareen syntyi poikkeuksellista kesäsutusta. Valtaosa Botbyn kylään kuuluvista maista myytiin 1900-luvun alussa hammasläkäri Ernst Waseniuksele, jonka omistajakaudella rakennettiin useita perheen huviloita, perustettiin laaja puutarha ja otettiin entistä suoalueita viljelysmaaksi. Nokian johtajan paikalta vetäytynyt Gustaf Fogelholm osti vuonna 1919 valtaosan Holmgårdin tilan maista, jonne hän rakennutti kartanomaisen Sunnanvikin huvilan ja maatilakeskuksen sekä perusti puutarha- ja peltoviljelyksiä. Kesähuvilakulttuurin jatkuvuuden kannalta Vartiosaaressa alkoi merkittävä muutosvaihe, kun yksityisten omistajien tilalle tulivat instituutiot. Alko osti vuonna 1948 Sunnanvikin Gustaf Fogelholmin perillisiltä ja perusti Lomarannan työntekijöidensä kesänvietto- ja koulutuspaikaksi. Loma-asuminen sai Alkon aikana uusia piirteitä mm. kalliorinteisiin sijoittettujen, siirrettävien majojen muodossa. Nytorpin huvilassa toimi 1959–1976 Elannon järjestämä lasten kesäsiirtola.

Vartiosaaren kesähuvila-asutus on muotoutunut pääosin seuraten huvilarakentamisen yleistä kehitystä alkaen 1800-luvun lopun edustavista huviloista ja päätyen 1960–1970-lukujen tyypimökkeihin. Huvilarakentamisen ensimmäisessä vaiheessa 1800-luvun viimeisellä vuosikymmenellä rakennettiin kolme isokokoista, kaksikerroksista huvilaa Stenkulla, Kaislikko ja Tirrebo Vartiosaaressa pohjoisrannalle. Huviloiden sijainti on ajalle tunnusomainen – on pyritty löytämään merituulilta suojaatut, mutta rannan tuntumassa oleva rakennuspaikka, josta on maalauskelloisia näkymiä eri suuntiin, myös höyrylaivareitille päin.

Huvilarakentamisen toista aaltoa Vartiosaaressa edustavat Arts and Crafts-liikkeen kokonaistaide-teoksen ihanteen pohjalta toteutetut huvilat Drakudden, Stugan, Janneberg ja Waseniuksen huvila, jotka sijoittuvat saaren kaakkorisrannalle tuulten armoille karun merimaiseman ääreen. Vartiosaaressa kolmatta huvilarakentamisen vaihetta edustavat 1910–1920-luvun klassiset huvilat Sunnanvik, Uddebo ja Quisisana ja neljättä vaihetta 1910–1930-luvilla enimmäkseen saaren länsirannalle rakennetut vaativatommamat huvilat. Viimeistä 1930–50-luvuilla rakennettu kerrostumaa edustavat modernit huvilat ja sodan jälkeen rakennetut kesämökit, jotka sijoittuvat ympäri saarta.

Aikakauden ihanteiden mukaisesti Vartiosaaressa kehäiseen huvilaelämään liittyi oleellisesti puutarhakulttuuri ja puutarhaharrastus. Huvilan lähiympäristöön perustettiin yleensä uusien virtausten mukainen puutarha, johon kuului oleskeluterasseja, lehtimajoja, pelikenttiä ja värikäitä istutuksia. Kauemmaksi metsämaastoon, kallioille ja rannoille rakennettiin kauniisti polveilevia kävelyteitä ja levähdyspaikkoja tukimuurien varaan. Selvityksen mukaan Vartiosaaressa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa.

Vartiosaaressa tulevaisuuden kannalta ratkaiseva muutos tapahtui 1960-luvun lopulla Kansallisosakeparkin ostaessa Alkolta Lomarannan ja lisäksi saaren muita alueita ja rakennuksia. Parkin hallussa oli lopulta yli 80 % Vartiosaaressa pinta-alasta ja aluerakentamista valmisteltiin. Rakentamissuunnitelmien rauettua parkin omistamat kiinteistöt siirtyivät 1978 maanvaihtosopimuksella Helsingin kaupungin omistukseen. 1980-luvun alkuun mennessä Helsingin kaupunki oli saanut haltuunsa valtaosan Vartiosaaressa maa-alueista ja huomattavan osan saaren rakennuskannasta. Kaupungin omistamia huviloita alettiin vuokrata yhdistysten käyttöön.

Kesäinen huvila Kaislikko, kuva H Koponen.



Höyrylaiva "Itäinen saaristo" Kauppatorilla, 1900-luvun vaihde. Kuva Gustaf Sandberg. Svenska litteratursällskapet i Finland.





*Suur-Helsinki -suunnitelma, Eliel Saarinen, 1918.*



*Helsingin yleisasemakaavaehdotus, 1943.*



*Helsingin yleiskaava, 1960.*



*Itäisten esikaupunkialueiden yleissuunnitelma, 1970, maksimivaihtoehto.*

### 3.2.3 Suunnitteluhistoria

Vartiosaaren suunnitteluhistoriassa on vaihdellut ajan virtausten ja tarpeiden mukaan sekä asumis- että virkistyskäyttö.

Eliel Saarisen Suur-Helsinki-suunnitelmassa 1918 Vartiosaari oli merkitty virkistysalueeksi. Sen jälkeen Helsingin kaupungin asemakaavaosaston tekemät yleispiirteinen suunnitelma (1921) ja yleisasemakaavaluonnos (1932) käsittivät vain kaupungin omistamat maat, eikä yksityisomisteinen Vartiosaari sisältynyt niihin.

Uuden yleisasemakaavan laatiminen aloitettiin 1936, kun Helsingin liitoskysymyksistä koskeva selvitys valmistui, mutta työ keskeytyi sodan puhjetta 1939. Vuonna 1943 kiinteistölautakunta järjesti asemakaavaosaston suunnitelmissa näytelyn, joka esitti liitosalueita koskevia suunnitelmia ja selvityksiä. Asemakaavaosaston laatimassa yleisasemakaavaehdotuksessa 1943 Vartiosaari oli merkitty asuinalueeksi. Tieyhteydet kulivat Tammisalon ja Ramsinniemen kautta. Käytännön toimenpiteisiin ei kuitenkaan ryhdytty.

Yleisasemakaavan tarkistus aloitettiin esikaupunkialueiden alueliitosten (1946) myötä ja yleiskaavaehdotus valmistui 1960. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan osoitettu asuinalueeksi rantoja myöten. Siltayhteys oli Laajasalosta.

Yleiskaava oli taustalla 1960-luvulla käynnistyneisiin maakauppoihin. Vuosina 1959–1968 siirtyti 29 tilaa, yhteensä 64 hehtaaria asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiöiden yhteistoimintaehdotuksen mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1968 oikeuttaa Vartiossaaren asunto-osakeyhtiöt laadituttamaan ja kustantamaan Vartiossaaren asemakaavan sillä ehdolla, että kaavan laatiminen tapahtuu kaupunkisuunnitteluviraston valvonnassa ja sen ohjeita noudattaen.

Vuonna 1968 valmistui myös Helsingin kaupunkiseudun liikennetutkimus (Smith-Polvinen). Sen mukaan Helsingin keskustasta Tervasaaren kautta Kruununvuoren selän yli ja Laajasalon keskiosien läpi kulkisi moottorikatu Vartiosareen ja sieltä edelleen Ramsinniemen kautta Vuosaareen. Laajasalon osalta tiet oli tarkoitus rakentaa vuoteen 1990 mennessä ja Vartiossaaren, Vuosaaren sekä Kruununvuoren selän yli vuoteen 2000 mennessä.

Vuonna 1969 Kaupunginhallitus kumosi Vartiosarta koskevan kaavoituspäätöksen ja kehotti lautakuntaa laadituttamaan 30.6.1970 mennessä asuntorakennustoimintaan perustuvan Vartiossaaren yleissuunnitelman, jossa tulisi esittää ainakin maa-alueet asumis-, palvelu-, liikenne- ja virkistystoimintaa varten. Yleissuunnitelma ei valmistunut määräaikaan mennessä ja mielipiteet saaren sopivuudesta asuinkäyttöön muuttuivat.

Metron suunnittelun yhteydessä laadittiin 'Itäisen esikaupunkialueiden yleissuunnitelma' vuonna 1970. Sen Laajasaloa ja Vartiosaarta koskevassa maksimivaihtoehdossa Vartiosaareen esitettiin 6000 asukkaan kerrostaloalueita ja alueen kautta kulki metro ja moottoritie. Väestöajan ei kuitenkaan katsottu riittävän metrolle ja Vartiosaari esitettiin jätettäväksi virkistysalueeksi.

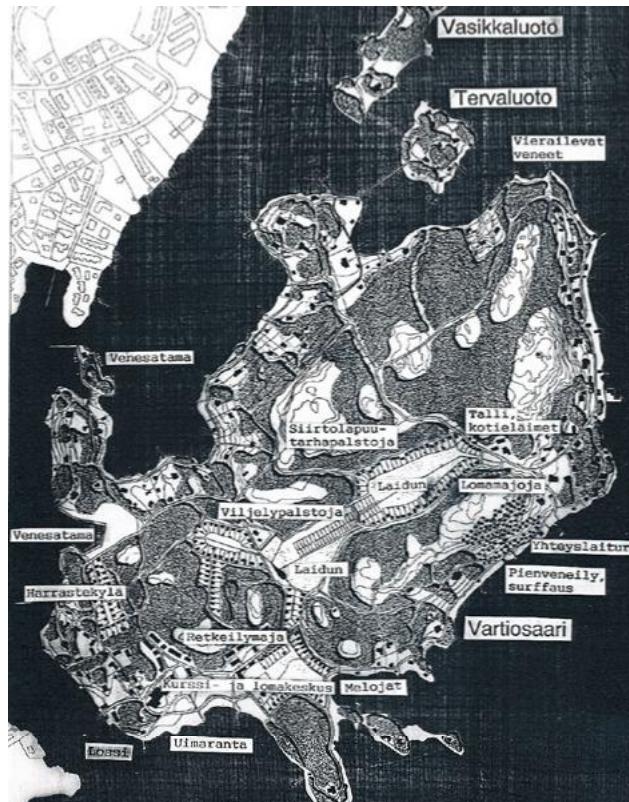
Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 1971 asuntotuotanto-ohjelman käsitelyn yhteydessä, että Vartiosaari kaavoitetaan vapaa-ajanviettoalueeksi. Yleiskaava 1970 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 1972. Vartiosaari oli kokonaisuudessaan merkity virkistysalueeksi. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan helsinkiläisten tärkeimpiä kodin ulkopuolella tapahtuvan vapaa-ajan käytömuotoja olivat ulkoliiikunta kuten hiihto ja kävely. Yleiskaavassa muodostettiin yhtenäinen alueviherjärjestelmä. Kiinteistölautakunta esitti kuitenkin omassa lausunnossaan Vartiosaarta harvittavaksi ainakin osittain asuntorakentamiseen.

Laajasalo-Vartiosaaren kaavarungossa (1972) Vartiosaari esitettiin suojelevaksi virkistysalueeksi, jonne olisi voitu sijoittaa kotieläinfarmi. Saari olisi ollut eräänlainen Seurasaaren vastine Itäisille kaupunginosille. Kaavarungossa esitettiin rakennettavaksi kevyen liikenteen yhteydet Vartiosaareen Reposalmen ylitse Laajasalosta sekä Tammisalosta. Vartiosaaren virkistyskäytöö tuki myös 'Itäisen rantavyöhykkeen yleissuunnitelma' (IRVO, 1972). Se koski kaikkia Itävälän eteläpuolisista maa- ja vesialueita Herttoniemi - Vallisaari linjasta itään. Suunnitelma laadittiin, koska alueen potentiaalinen virkistysarvo oli suuri, mutta käyttömahdollisuksia rajoittivat mm. yksityisten hallussa olevat rantaosuudet.

Kaupunginjohtajan asettaman työryhmä esitti vuonna 1974 kaupunginhallitukselle, että Vartiosaaren asunto-osakeyhtiöiden ja kaupungin välillä tehtäisiin aluevaihto, jossa vastineeksi kaupunki olisi luovuttanut asuntotontteja Leppävaarasta. Aluevaihdosta päättiin lopullisesti 1978. Asunto-osakeyhtiöt olivat fusiointuneet Kansallis-Osake-Pankkiin, jolle luovutettiin Vartiosaaren alueiden korvausena Kampista liiketiloiksi kaavioitettu tontti. Valtuusto hyväksyi esikaupunkialueiden yleiskaavan 1981, joka noudatteli pitkälle 'yleiskaava 1970:n maankäyttöpolitiikkaa. Rannikkoo ja saaret, myös Vartiosaari, on varattu pääosin luonto- ja maisemakokonaisuutena virkistykseen.

Helsingin yleiskaavassa 1992 Vartiosaari oli merkity pääasiassa lähiulkolua ja virkistyskeskuksia varten tarkoitetuksi virkistysalueeksi. Saarta koskee maininta, että siellä on olemassa olevia loma-asuntoalueita. Saaren rantavyöhyke on merkity kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä.

Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavasta, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 1997, Vartiosaari on rajattu pois. Helsingin edustan saariston ja me-



*Itä-Helsingin kansanpuistosaari, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavan luonnosvaihe, 1995.*

rialueen yleissuunnittelu alkoi 1980-luvun puoliväliä. Tavoitteena oli luoda edellytykset saariston ohjatulle virkistyskäytölle sekä suojeleun järjestämiselle. Kaavaa käsiteltiin luonnoksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa useaan otteeseen. Luonnoksissa Vartiosaarta esitettiin Itä-Helsingin kansanpuistoksi, jota käytettäisiin ulkoiluun, retkeilyyn, matkailuun, pienimuotoiseen viljelyyn ja yhteisölliseen vapaa-ajan viettoon. Saarelle ei esitetty siltaa, vaan se haluttiin liittää tehokkaan julkisen vesiliikenteen piiriin ja sinne esitettiin veneilyn tukikohtaa. Huvilat olisi säilytetty rakennussuojelukohteina, joissa oli majotus- ja lomatoimintaa. Tavoitteena oli, että omarantainen huvila-alue vähitellen muuttuisi yhteisrantaiseksi loma-asutuksekksi. Vartiosaarta koskevissa muistutuksissa suhtauduttiin kriittisesti nykykäytöön kohdistuviin muutoksiin. Lopulta kaupunginhallitus totesi, ettei Vartiosaaren profilointia kansanpuistosaareksi siellä sijaitsevan runsaan rakennuskannan ja yksityisten omistuksessa olevien omarantaisten huvilatontien vuoksi voida pitää onnistuneena, ja päätyi kohtaan rajaamiseen osayleiskaavan ulkopuolelle.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on merkity selvitysalueeksi. Yleiskaavatyön alkuvaiheessa 1999 laaditussa alueiden käytösuunnitelma luonnoksessa Vartiosaareen oli merkity asuinalue ja silta Laajasalosta. Osayleiskaavaluonnonseen 2002 Vartiosaari merkittiin saadun palautteen perusteella virkistysalueeksi. Osayleiskaavahdotusta hyväksyessään vuonna 2003 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa ehdotusta siten, että Koivusaari, Kivinokka ja Vartiosaari merkitään harmaalla rasteroinnilla selvitysalueiksi, joiden maankäyttö ratkaistaan alueittain myöhemmin seuraavassa yleiskaavassa tai osayleiskaavassa.

### **3.3 Kaavatilanne**

#### **3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Vartiosaaren osayleiskaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laataa koskevien tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheyttäään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttääessä parannetaan elinympäristön laatu. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Alueidenkäytössä on varattava riittävä alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatu.

Kulttuuri- ja luonnonperintöä sekä virkistyskäytöä koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Koko Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta. Osayleiskaavan valmistelussa on erityisesti painottettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä uuden asuinalueen osana.

Helsingin seudun alueidenkäytön erityistavoitteista osayleiskaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehitteä koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajentamiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäässä.

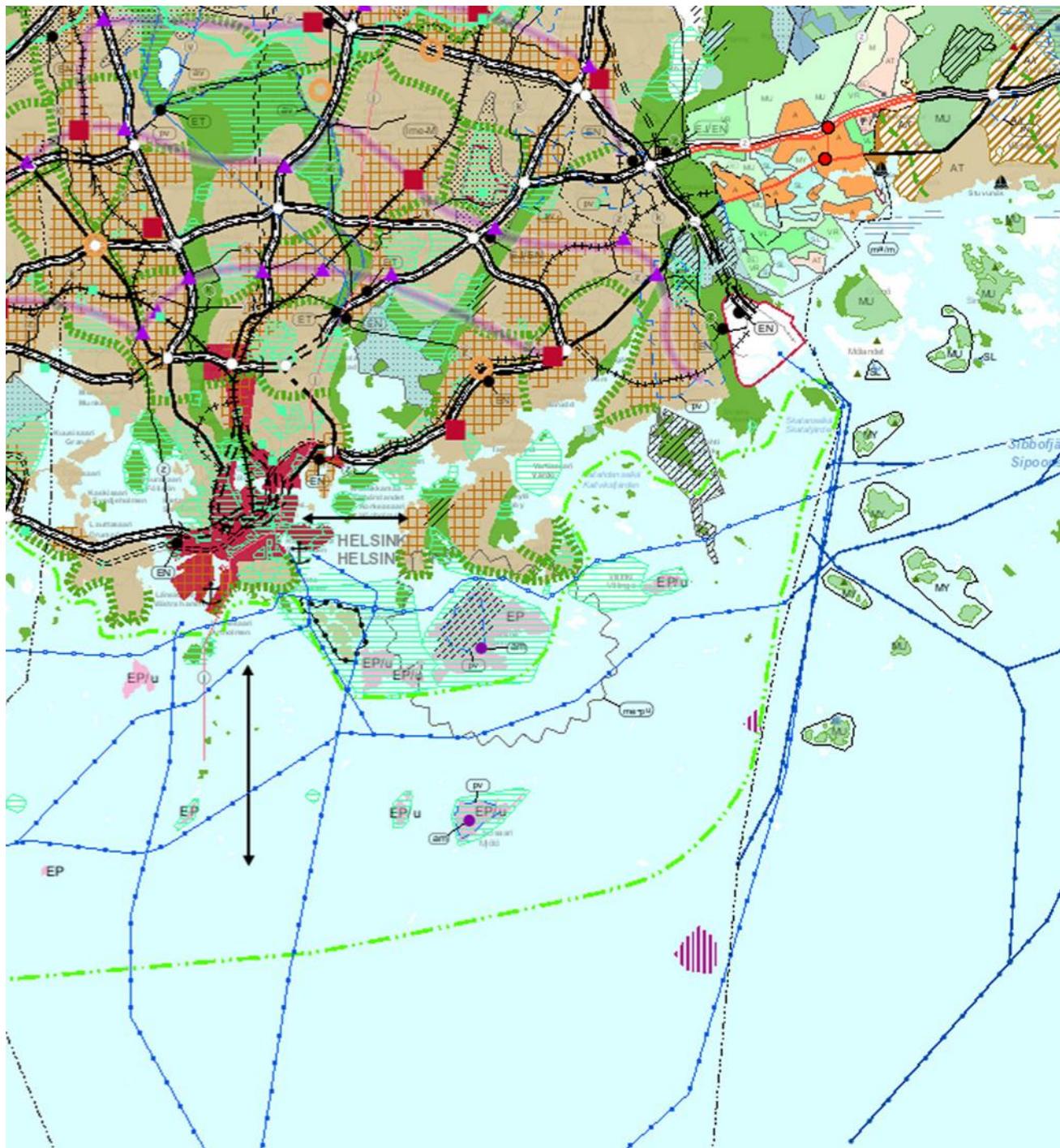
Raideliikenner verkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvata väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäytöön soveltuват, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä nii-tä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Muita Vartiosaaren maankäytön suunnittelua koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- on otettava huomioon tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon alueen maa- ja kallio- perän soveltuuus suunniteltuun käyttöön
- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa
- tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Osayleiskaavalla pyritään vastaamaan Helsingin seudun erityistavoitteisiin ja varmistamaan asuntotuotannon turvaaminen sijoittamalla uusi asuinalue olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen ja raideliikenteen varrelle. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan yhteen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen kanssa.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)  
Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Valtioneuvoston päätös 1995)  
Nationellt värdefullt landskapsområde (statsrådets beslut 1995)



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö  
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå

### 3.3.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 15.8.2007, suunnittelualue on valkoista aluetta. Maakuntakaavassa on jätetty valkoisiksi eli ilman aluevarausmerkintää laajoja alueita, joille ei ole kaavan laatimisen yhteydessä katsottu maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaiseksi osoittaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua edellyttää käyttötarkoitusta. Alueet ovat enimmäkseen maaseudulla ja saaristossa sijaitsevia maa- ja metsätalousalueita. Maa- ja metsätalouden harjoittamisen ohella valkoisilla alueilla voidaan kuntien oman maankäytön suunnittelun ohjaamina kehittää kunnassa tarpeellisiksi todettuja paikallisia toimintoja.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemmaakuntakaavassa Vartiosaari on edelleen valkoinen alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Valkoinen alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Vartiosaari on lisäksi merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäytö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Uudenmaan 4. vaihemmaakuntakaavan luonnoksessa 9.1.2015 on tarkistettu voimassa olevia maakuntakaavoja. Vartiosaari on osoitettu siinä edellisen maakunta-kaavavaiheen pohjalta pääkäyttötarkoituksen osalta valkoiseksi alueeksi. Vartiosaari on lisäksi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY 2009). Valkoista aluetta koskevissa määräyksissä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa alueelle voidaan osoittaa paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Uudenmaan liitto esitti mielipiteenään Vartiosaren suunnitteluperiaatteista 28.6.2013, "että kaikki tässä vaiheessa esitetyt maankäytön vaihtoehdot ovat sellaisia, että niiden pohjalta voidaan jatkaa suunnittelua edellyttäen, että jatkosuunnitelussa huomioidaan alueen kulttuuriarvot. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia, että Vartiosareen esitetyt maankäyttösuunnitelmat ovat Helsingin mittakaavassa paikallisia. Paikallisuuden määrittelyn tulee perustua vaikutusten arviointiin, jossa osoitetaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole seudullisia vaikutuksia ja että se ei heikennä alueen maakunnallisesti merkittäviä arvoja."

### Maakuntakaavan tulkinta

Kaupungin kannalta voidaan katsoa, että Vartiosaren rakentamisessa on kyse maakuntakaavan tulkinnasta ja täsmennymisestä tai että kyseessä on hyväksyttävä ja perusteltu poikkeaminen maakuntakaavasta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet velvoittavat erityisesti Helsingin seudulla, ettei varsinkin raideliikenteeseen tukeutuva ja eheytyvä yhdyskuntarakennetta on edistettävä. Uusi kaupunginosa keskustasta Vuosaareen johtavan raitiotiehautien varrella turvaa asuntotuotannon ja tonttimaan riittävyyttä, täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa raideliikenneverkon laajentamisen. Vartiosaari on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MASU) 2050-luonnoksessa seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016–2050.

Osayleiskaavan mukainen rakentaminen on Helsingin mittakaavassa paikallista rakentamista. Esitety 5000–7000 asukkaan väestömäärä mahdollistaa Helsingin sisäisen raitiotiehautien laajentamisen Vartiosaaren kautta. Asukasmäärä vastaa pääkaupunkiseudun nykyisestä väestöstä noin 0,5 % ja Helsingin väestömäärästä noin 1 %. Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) Helsingille asetetusta asuntorakentamisen vuositavoitteesta Vartiosaaren rakentaminen vastaa noin 80 %.

Suunnitellulla maankäytöllä ei ole seudullisia vaiatuksia eikä se heikennä alueen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja. Osayleiskaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnittelun. Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Vartiosaaren lepakko selvitys ja Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämisen suunnitelma ovat selvittäneet ja tarkentaneet alueen merkittäviä arvoja ja niiden säilymisedellytyksiä.

Osayleiskaavassa alueen maankäytöön sovitettu virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa siten, että arvot voidaan turvata. Osayleiskaava mahdollistaa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön tärkeimpien arvojen säilymisen ja kehittämisen osana uutta asuinalueetta. Maakuntakaavassa ei Vartiosaaren alueelle ole osoitettu seudullista viheryhteystarvetta. Alueen viheralueverkosto- ja yhteys on paikallinen. Osayleiskaava mahdollistaa Vartiosaaren virkistysalueiden kehittämisen ja avaa Itä-Helsingiin uusia virkistysreittejä.

### **3.3.3 Yleiskaava ja maanalainen yleiskaava**

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) Vartiosaari on merkity selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.11.2015 esittää kaupunginhallitukselle Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen hyväksymistä. Lautakunta hyväksyi lisäksi vastaehdotuksen, jonka mukaan Vartiosaaressa tulevat ratkaisut päätetään käsitellyssä olevan osayleiskaavan yhteydessä.

Uudessa yleiskaavassa Vartiosaari on merkity asuntovaltaiseksi alueeksi ja rannat virkistys- ja viheralueeksi. Alueen poikki kulkee Helsingin keskustasta Vuosaareen johtava pikaraitiotie, joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Myös baanaverkko, pyöräliikenteen nopea runkoverkko on johdettu saaren läpi. Rantavyöhykettä seurailee kohto kaupungin kattava seudulle jatkuva rantareitti.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 10.6.2011) Vartiosaari on esikaupungin pintakallioalueita, jonka soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitukseen tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

### **3.3.4 Asemakaavat**

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Vartiosaaressa kaupunginosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Paloluodon asemakaava on vuodelta 2001 ja pohjoispuolella sijaitsevien Vasikkaluodon ja Tervaluodon asemakaava vuodelta 2007. Saaret on merkity pääosin lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

### **3.3.5 Rakennusjärjestys**

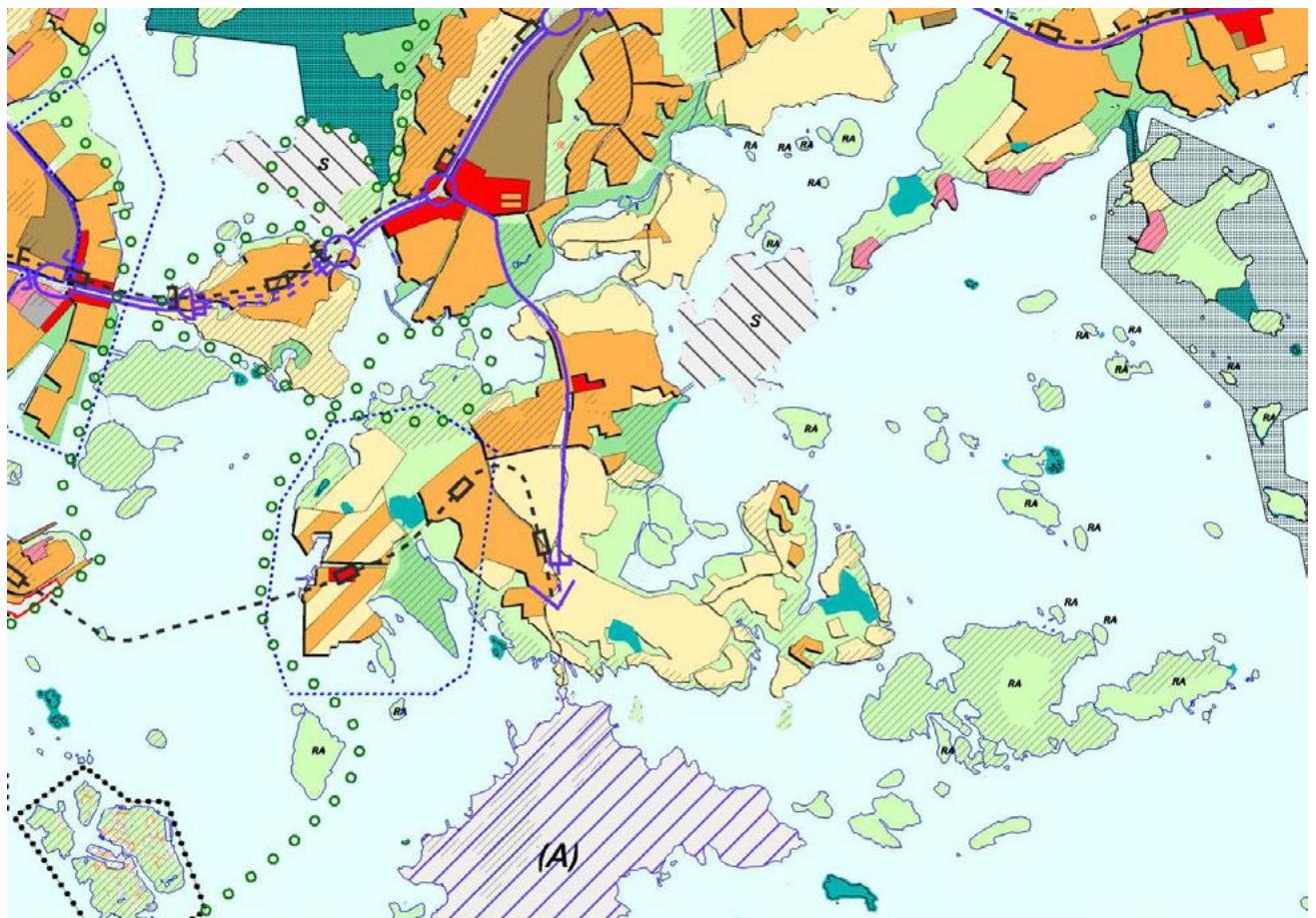
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### **3.3.6 Kiinteistörekisteri**

Alue on merkity valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

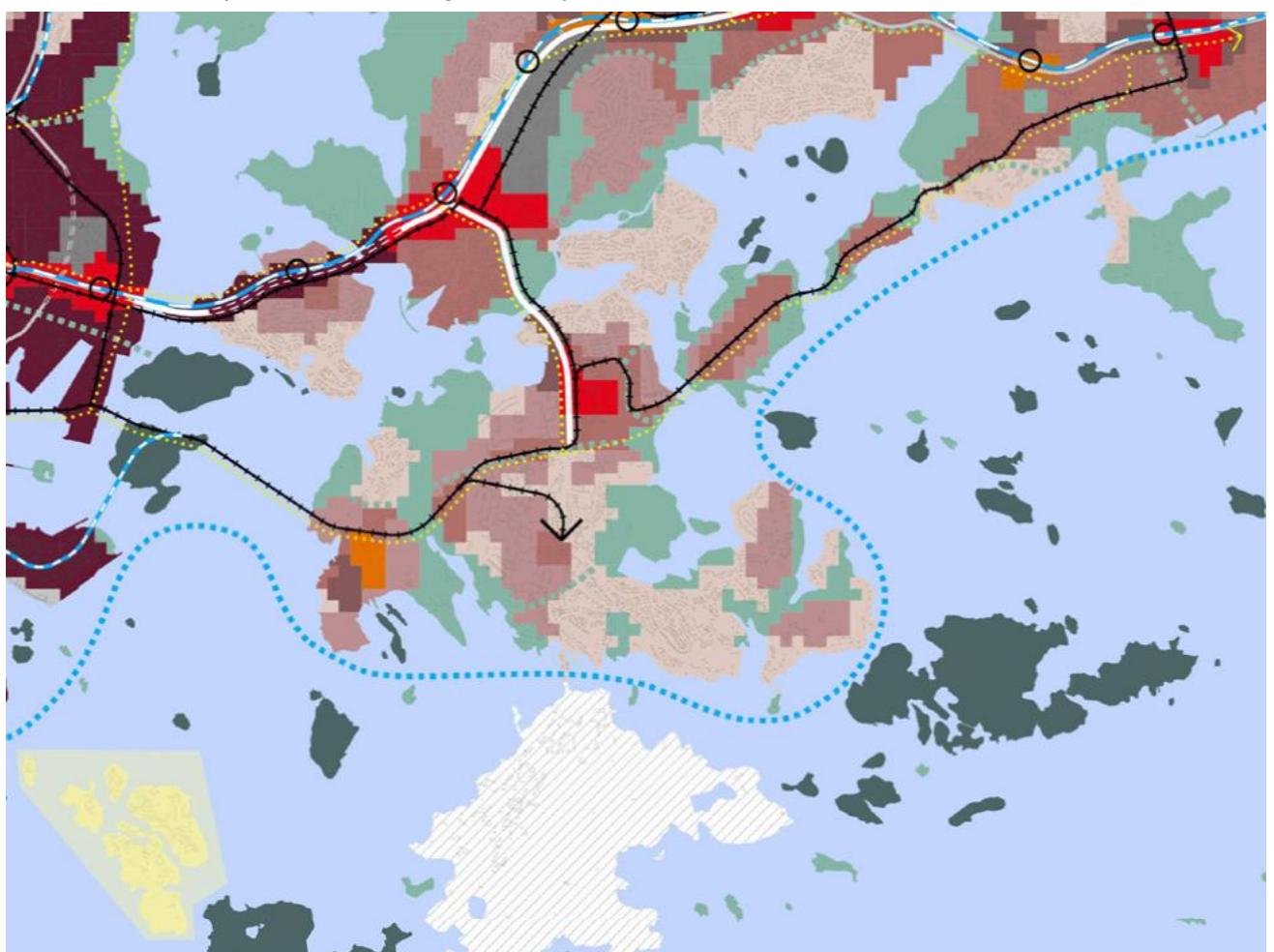
### **3.3.7 Rakennuskiellot**

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto osayleiskaavan laatimiseksi.



Yleiskaava 2002 -ote, Ksv.

Kaupunkikaava, Helsingin uuden yleiskaavan ehdotusvaiheen karttaote, 10.11.2015, Y-os, Ksv.



## 3.4 Alueen ja ympäristön nykytilanne

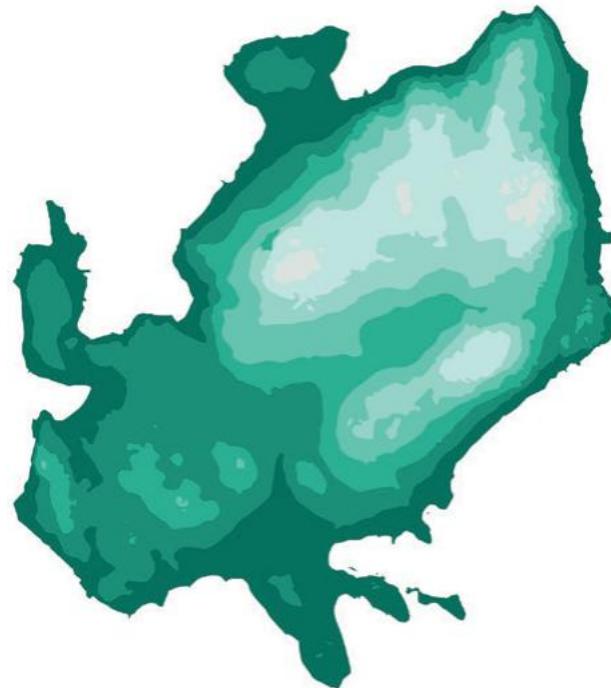
### 3.4.1 Maisema ja kaupunkikuva

Vartiosaari on pääosin luonnontilainen, melko metsäinen ja sulkeutunut saari, jonka ranta-alueita kiertää vanhojen huiviloiden vyöhyke. Avointa tilaa on saaren keskiosan entisillä pelloalueilla ja selänteiden kallioisilla lakkialueilla. Puoliavointia tilaa on rantojen huvila-alueilla.

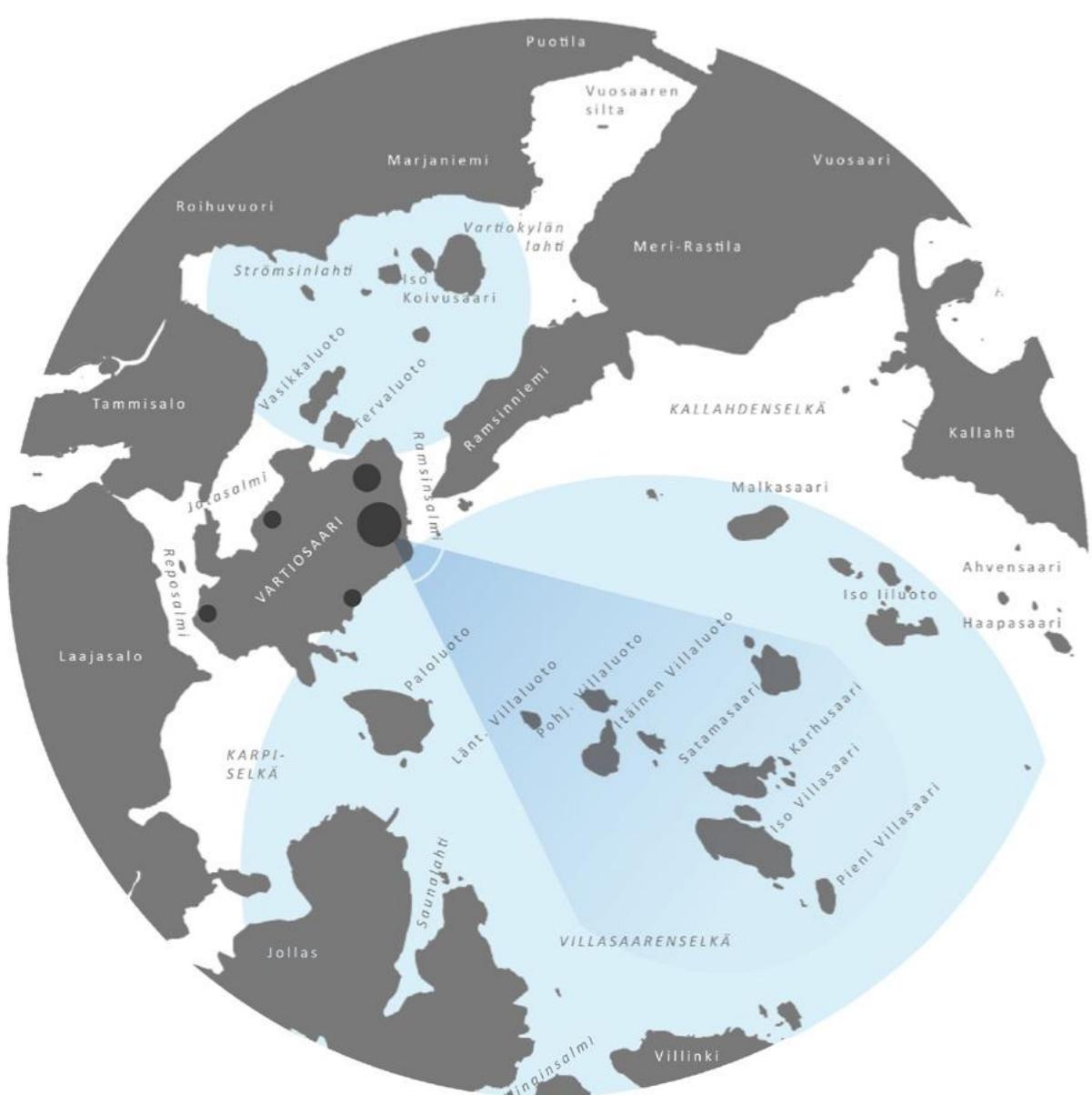
Vartiosaaren maisemarakenne on erikoinen; saarta ympäröivät kallionlaet muodostavat keskelle saarta melko sulkeutuneen, suhteellisen jyrkkäreunaisen, maljamaisen laaksotilan, josta ei avaudu näkymiä muualle. Saaren erityinen maisemarakenne antaa hyvät lähtökohdat omaleimaisen kaupunkiympäristön suunnittelulle.

Vartiosaaren lounais- ja luoteispuoli avautuu rannettuun maisemaan Laajasaloon ja Tammisaloon. Vartiosaaresta avautuu pitkiä, avoimia merinäkymiä vain kaakkoon. Vartiosaaren merinäkymille ominaisuus on kerroksellisuus, näkymissä on saaria lähellä ja kaukana.

*Vartiosaaren näkymät, Vartiosaari-projekti, Ksv.*



*Vartiosaaren topografia,  
Vartiosaari-projekti, Ksv.*



Vartiosaari on tärkeä näkymän osa mm. Vuosaaren sillalta, Kallahdenniemestä sekä itäisestä saaristosta katsottaessa. Vartiosaaren mettäinen siluetti on toiminut itäisen saariston vihreänä selustana. Vartiosaaren merenpuoleisen "vihreän julkisivun" säilyminen vaikuttaa itäisen saariston koettuun virkistysarvoon. Vartiosaaren maisemaselvitys on laadittu vuonna 2009.

### 3.4.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Vartiosaari on topografialtaan vaihteleva: saaren pohjoisosaa on mäkinen ja jyrkkärinteinen, eteläosa on kumpuilevämpi ja mäkinen. Kaava-alueen korkein kohta on (+32,2 mpy). Kallioilta avautuu erityisen hienoja näkymiä itäiseen saaristoon ja ulapalle. Tämä kallio onkin luokiteltu 1. luokan geologisesti arvokkaaksi kohteeksi luontotietojärjestelmässä (LTJ). Rinteiden jyrkkydet ovat paikoitellen huomattavia.

Vartiosaaren itäpuoli ja Ramsinniemi ovat olleet samaa lounais-kaakko suuntaista harjumaista selänettä, jonka Ramsinsalmessa sijaitseva kallion murroslinja on erottanut.

Jääkauden vaikutukset näkyvät Vartiosaarella: Vartiosaaren rapakivigraniitti siirtolohkare ja Rahkonien hiidenkirnu ovat näitä jääkauden jälkiä, jotka molemmat ovat 1. luokan geologisesti arvokkaita kohteita (LTJ). Vartiosaari on maankohoamisen seurauksena useasta aiemmasta saa-

resta yhteen kasvanut saari - muistona tästä kehityksestä saarella on muinaisrantakivikko (LTJ/2.Ik). Maa kohoaa Helsingin seudulla nykyisinkin noin 25 senttimetriä sadassa vuodessa. Aiempien saarten väleissä, jotka nykyisin ilmenevät loivapiirteisina alueina saaren keskiosassa ja merenlahtien jatkeina, päällimmäisenä maalajina esiintyy ohuelti sedimentoituneita koheesiomaita, mm. savea. Jääkauden sulamisvaiheiden seurauksena koheesiamaat ovat paikoin kitkamaiden peittämä. Loivapiirteisten merenlahtien rantaviivassa esiintyy yleisesti vesijättömaata, kun taas jyrkkäpiirteiset rannat ovat yleisesti ruovikkokasvillisuudesta vapaita. Aiempien yksittäisten saarten alueilla saaren topografia on pääasiassa jyrkkäpiirteistä. Kalliopaljas-tumat ovat näillä alueilla yleisiä, ja yleisin irtomalaaji on moreeni. Kallioperältään Vartiosaari on ambifoliittia, jolla on emäksisenä kivilajina edullinen ravinnevaikutus, mikä kuvastuu saaren reheväs-sä kasvillisuudessa. Vartiosaarella on myös kalkki-kalliota, joista kaksi kohdetta, Vartiosaaren keski-osan (LTJ/3.Ik) ja Vartiosaaren itäosan kalkkipitoiset kalliot (LTJ/2.Ik) ovat luontotietojärjestelmässä.

Muita luontotietojärjestelmän geologisesti arvokkaita kohteita ovat vanha liuskelouhos (LTJ/3.Ik) sekä Vartiokylänlahti-Mustavuori kallioperän murroslinja (LTJ/3.Ik).

Maaperänsä puolesta Vartiosaari on rakennettavuudeltaan hyvää, olemassa oleviin aluerakentamiskoh-teisiin verrattuna jopa erittäin hyvää, koska se on lähes luonnontilaista, täyttämätöntä ja pilaantuma-tonta maaperää.

Vartiosaarella on paljon hienoa ja herkkää kallioluontoa, H Ahvenainen, Ksv.



### 3.4.3 Vesisuhteet ja rannat

Vartiosaarella on kaksi suurta vedenjakajaa: saaren pohjoisosan u:n muotoinen päävedenjakaja sekä saaren eteläosan luoteis-kaakko-suuntainen sivuvedenjakaja. Päävedenjakaja johtaa puolel sade- ja sulamisvesistä saaren keskiosan laaksoon, joka olikin suoalueita vielä 1900-luvun alussa. Suo ojittiin peltomaaksi 1910–30 -luvuilla. Maankäytön jatkosuunnittelussa hyvin keskitetyt teräntyvät hulevedet on otettava huomioon.

Meriveden laatu on tyydyttävä saaren Laajasalon, Tammisalon ja Marjaniemen puoleisilla alueilla ja hyvä Vartiosaaren meren puoleisella itälaudalla.

#### Rannat

Vartiosaaren rantaviiva on hieman yli 6 kilometriä pitkä. Rannat ovat pääosin luonnontilaisia, huviloiden pihapiireissä on paikoin rakennettuja rantoja kivimuurineineen. Rannat vaihtelevat jyrkistä kalliorannoista melko loviin kitkamaarantoihin sekä kaislikkoisiin lahtiin tarjoten mielenkiintoisia näkymiä ja loistavat virkistysreittimahdollisuudet saaren ympäri. Saarella on muutama pieni luonnonhiekkaranta.

#### Tulvat

Helsingissä varaudutaan tulviin, joita ilmastonmuutos meriveden pinnan nousuna sekä rankasateiden lisääntymisenä aiheuttaa. Jyrkkärantaisuutensa takia Vartiosaari ei ole tulva-altaa. Vain Rahkoniemensä pohjoispuolella, Björknäsin ja Kaislikon välisellä kannaksella sekä Kanasaaren kaakkoispuolella olevan lahdelman pohjukassa on laajempia alavia alueita tulvarajan alapuolella.

### 3.4.4 Luonnonympäristö

#### Luonnonsuojelualueet

Vartiosaari on monipuolin luonnonympäristö, mutta suojeiltuja kohteita saarella on vain yksi: saaren lounaisrannalla sijaitseva rantaruttojuuren kasvusto, joka on Suomen ainosa rantaruttojuuren esiintymä.

#### Arvokkaat luontokohteet

Vartiosaaren luontotiedot perustuvat Helsingin ympäristökeskuksen ylläpitämään luontotietojärjestelmään (LTJ), jonka tietoja on kaavioitusta varten tarkennettu ja täydennetty mm. lepakoiden ja metsien osalta (Vartiosaaren leppakkoselvitys 2013, Metso-inventointi, 2011).

Vartiosaareessa on 20 luontotietojärjestelmän arvokasta luontokohdetta, joista 12 on arvokasta kasvillisuus- ja linnustokohdetta, jotka on mainittu luontotietojärjestelmässä (LTJ). Luontotietojärjestelmä on jaettu kasvillisuuden ja linnuston suhteen kolmeen arvoluokkaan: I (hyvin arvokas), II (huomattavan arvokas), III (kohtalaisen arvokas).



Rahkoniemensä tervaleppälehto, N Strengell, Ksv.

#### Kasvillisuus ja metsät

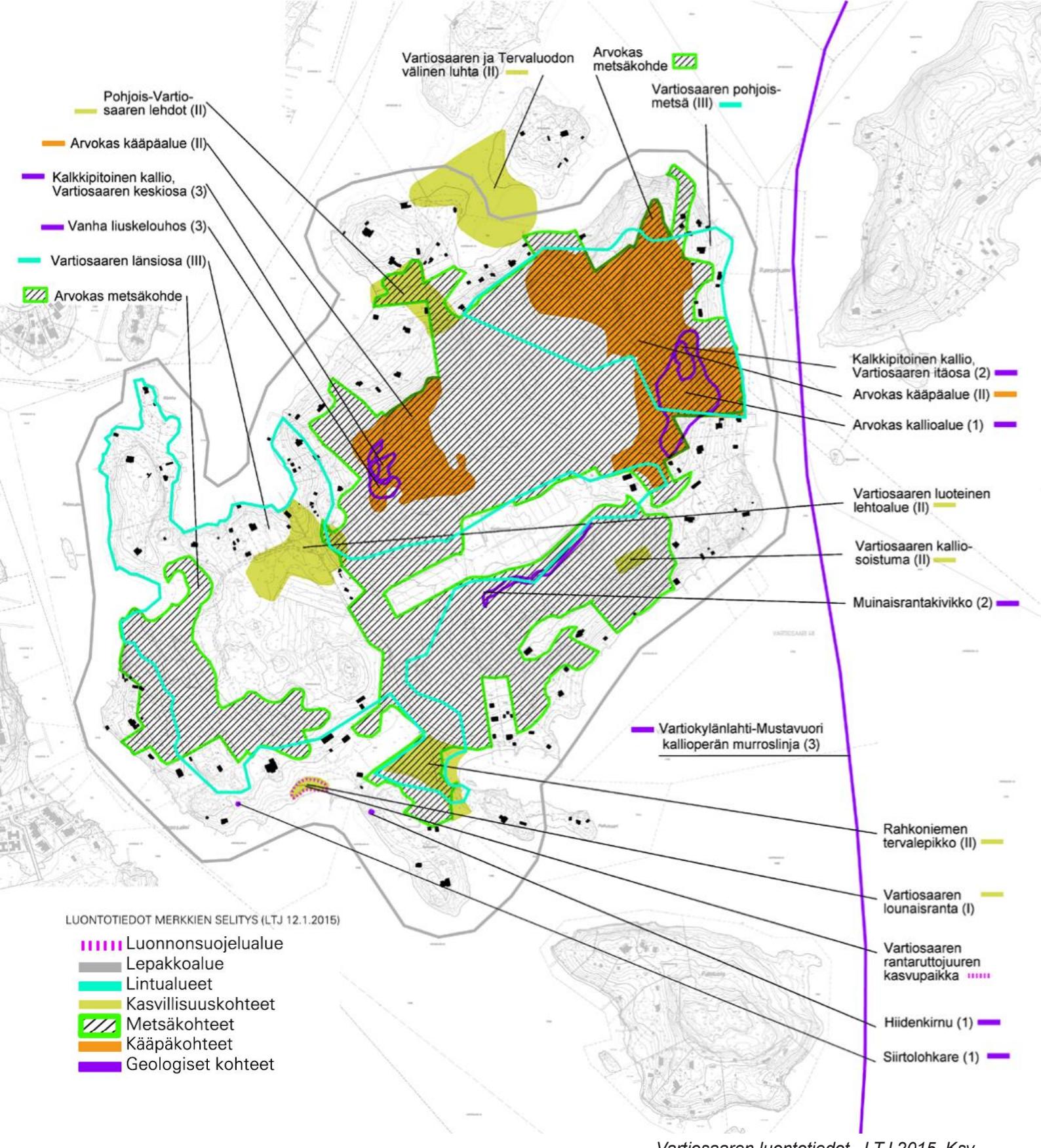
Vartiosaaren kasvillisuus on monipuolista. Helsingin saariston kasvillisuudelle on tyypillistä lajirikkaus, siellä on enemmän alkuperäistä kasvilajistoa kuin muualla kaupungissa. Myös saaren vanha huvilakulttuuri on rikastanut Vartiosaaren kasvillisuutta.

Vartiosaari on metsäinen saari. Pääosa puustosta on havupuustoa, lehtipuusto on keskittynyt huviloiden pihapiireihin sekä entisille peltoaukeille. Pääosa metsistä on karuja kalliometsiä ja tuoreita tai kuivahkoja kangasmaita. Lehtoa on saaren keskiosassa ja pohjoisrannalla. Vartiosaaren metsistä tehtiin Metso-inventointi vuonna 2011, eli Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman mukainen inventointi. Metso-kohdeet ilmentävät monimuotoisia metsäalueita, joissa on ns. vanhan metsän piirteitä. Metso-kohdeet siis osoittavat metsien tiettyjä arvoja.

Vartiosaaren Metso-kartoituksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä metsäalueita on n. 2/3 osaa saaren metsistä (43,9ha / METSO), josta I luokan kohdella on 17,5 ha.

Vartiosaareessa ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeiltuja luontotyyppejä (jalopuumetsiä, pähkinäpensaslehtoja, tervaleppäkorppia, hiekkarantoja, merenrantaniittyjä, hiekkadyynejä, katajaketoja, lehdessniittyjä ja suuria maisemapuita). Suurin osa saaresta on metsää (64 hehtaaria) ja loppuosa (18 hehtaaria) on pääosin huvila-alueutta tai keskiosan peltoalueutta. Vartiosaareessa on pari pientä luonnonhiekkarantaa, jotka eivät kuitenkaan kokonaan puolesta täytä luontotyypivaatimuksia, myöskään luontotyypikriteerit täyttävää merenrantaniittyjä ei ole.

Pohjois-Vartiosaaren lehto sekä Vartiosaaren lounaisen lehtoalue ovat arvokkaita kasvillisuuskohteita (LTJ/II lk). Saaren eteläosan rannalla on Rahkoniemensä tervalepikko (LTJ/II lk), jossa kasvaa komea kotkansipiikasvusto. Muita arvokkaita kasvillisuuskohteita ovat Vartiosaaren kalliosoistuma (LTJ/II lk) sekä Vartiosaaren ja Tervaluodon välinen ruovikkoluhta (LTJ/II lk). Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita Vartiossaressa on yksi, joka käsittää n. 2/3 osaa saaren metsistä.



Vartiosaaren luontotiedot, LTJ 2015, Ksv.

Lehdon kevätkukintaa, N Strengell, Ksv.

Arvokkaita käämpäkohteita on yksi (LTJ/II lk), joka käsitteää Vartiosaaren itä- ja keskiosan metsät. Vartiosaaressa on yksi salokäävän esiintymä, joka on luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi (VU) ja yksi huopakäävän esiintymä, joka on luokiteltu silmälläpidettäväksi lajiksi (NT). Näiden käämpäkohteiden alueet tulee tutkia asemakaavoituksen aikana ja rakentaminen rajata siten, että esiintymät on mahdollista säilyttää viheralueella.



## Metsäverkosto ja luonnonsuojeluohjelma

Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015–2024 ja metsäverkostoselvitys (Ympäristökeskus) valmistuvat keväällä 2015.

Vartiosaari täyttää metsäverkostoselvityksen kriteerit, mutta sitä ei ole otettu osaksi luonnonsuojeluohjelmaa, koska rikasta luonnosta huolimatta saarella ei ole suojeleua vaativia arvoja.

Vartiosaari on osa Helsingin metsäistä verkostoa, mutta siellä ei ole metsäisiä luonnonsuojelualueita, vaan se on osa viheralueverkostoa.

### Eläimet

Vartiosaaressa on monipuolista metsälinnustoa, mutta se ei ole linnustollisesti erityinen. Kohtalaisen arvokkaita lintukohteita (LTJ/ III lk) ovat Vartiosaaaren länsiosan ja pohjoismetsän lintualueet. Vartiosaarta sivuua myös Laajasalon uimarannan lintualue (LTJ/ III lk).

Vartiosaaren nisäkkääät ovat samoja kuin mantereella, mm. metsäjäniä, rusakoita, kettuja ja supikoiria. Vartiosaaren nisäkkäistä huomionarvoisimpia ovat lepakot, jotka viihtyvät erityisesti saaren vanhoissa pihapiireissä ja rannoilla.

Luontotietojärjestelmässä koko Vartiosaari on merkitty tärkeäksi lepakkoalueeksi (LTJ/I lk), mutta osayleiskaavatyön aikana tehdessä Vartiosaaren lepakkoselvityksessä (2011–12 Wermundsen, Mäkelä /FCG) lepakoiden elinpaikat ovat tarkemmin rajautuneet.

Selvityksessä ilmeni, että karuimpia osia lukuun ottamatta lepakot käyttävät lähes koko saarta elinympäristönään. Vartiosaaressa havaittuja lajeja ovat pohjanlepakko, vesisiippa, isoviiksisiippa, viiksisiippa ja korvayökkö, jotka ovat Suomessa yleisiä lajeja.

Vartiosaresta löytyi 8 lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä 2 talvehtimispaiikkaa. Löydetyt talvehtimispaikat sijaitsevat maakellareissa, lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rantavyöhykkeen vanhoissa huvilarakennuksissa tai niiden piharakennuksissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimispaikat säilyvät rakentamisesta huolimatta, koska rakennukset, joissa ne sijaitsevat, säilyvät esitetynä kaavaratkaisussa ennallaan. Selvitystyön perusteella on mahdollista välttää lepakkokannalle haitallisia vaikutuksia saaren maankäytöö suunniteltaessa.

Suomen kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (LSL 29 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat myös EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaiikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä koko Euroopan Unionin alueella.

### 3.4.5 Ilmanlaatu ja tuulisuus

Vartiosaari sijaitsee sisäsaaristossa, jossa sitä tehokkaasti suojaavat tuulisuudelta manner, Vartiosaren eteläpuoliset saaret Laajasalo, Santahamina ja Villinki sekä Vartiosaren itäpuolisten merenselkien lujdot.

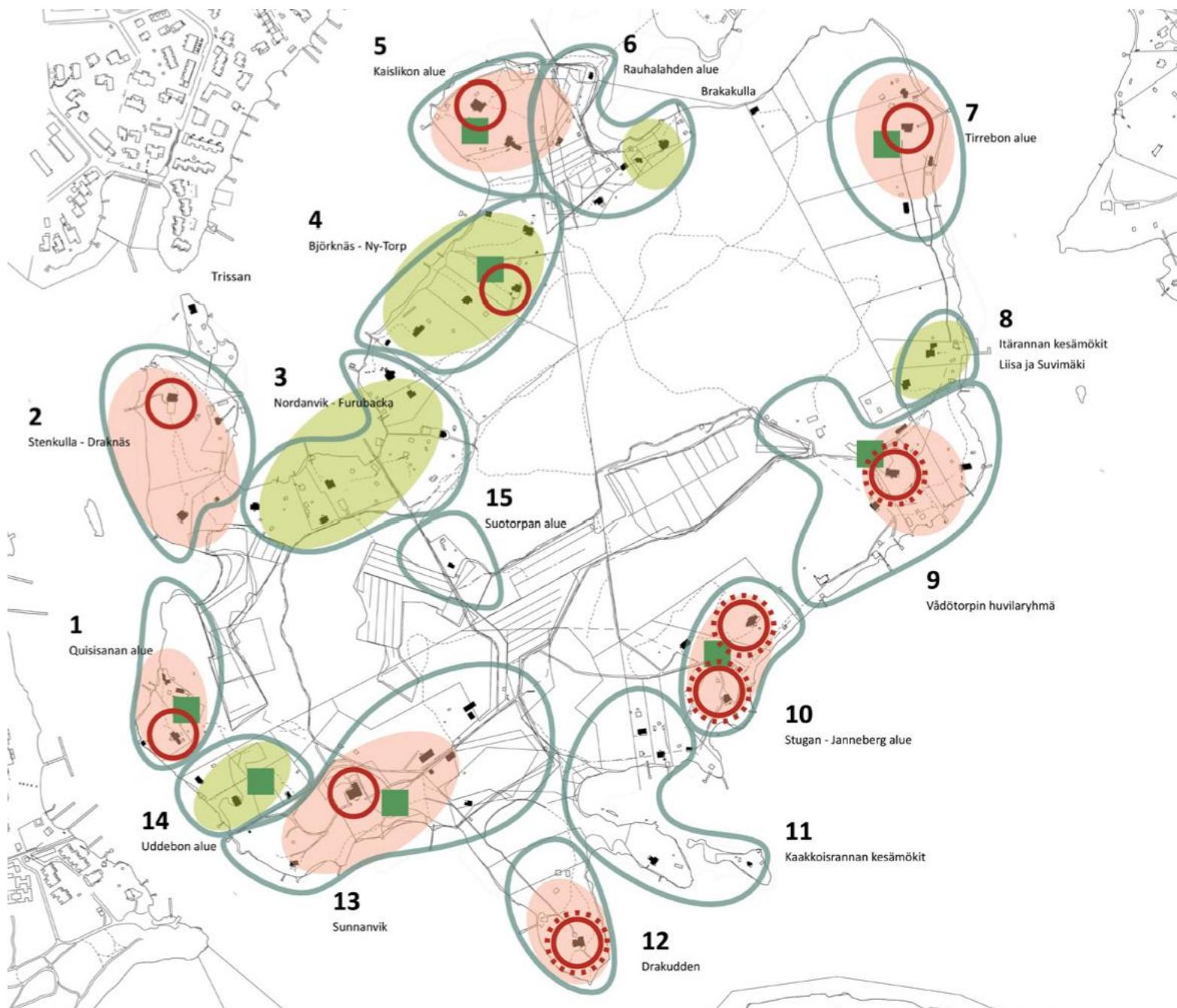
Koska Vartiosaari sijaitsee kaukana suurista liikenneyälistä, sen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun mitassa hyvä. Nykyisten kiinteistöjen puulämmitys voi aiheuttaa paikallista ja lyhytaikaista viihtyvyyshaittaa.

### 3.4.6 Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta.



Kiinteistökarttaote, maanomistukset, Hki.



*Kulttuuriympäristöselvitys, Ympäristön arvot ja merkittävyys, Katja Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2.*



Huomattava rakennustaiteellinen arvo



Kiinnostavuus osana 1900-luvun alun arkkitehtuurin kehitystä



Todennäköinen puutarhataiteellinen arvo



Merkitys osana helsinkiläistä/itähelsinkiläistä/ Vartiosaaren huivila- ja huvilapuutarhakulttuuria:  
- erittäin merkittävä



- kohtalaisen merkittävä

### 3.4.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Museovirasto on luokitellut koko Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuivila-asutusta (RKY 2009). Sen mukaan Vartiosaaren huivila-alue koostuu rantoja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huivila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Saaren monista edustavista huiviloista mainitaan ns. Waseniuksen jugend-huivila.

Itäisen saariston höyrylaivakulttuurista on Vartiosaarella jäljellä kesähuivilat ja huvilapuutarhat laitureineen ja rantavyöhykkeineen. Saaren keskiosien vanhat maatalousalueet ovat pääosin metsitty-

neet, saaren viljely- ja maatalouskulttuuria edustavat mm. viljelpalstat ja lampaiden laiduntaminen saarella kesäisin. Huiviloiden alkuperäinen suhde maisemaan ja ympäröivään metsäluentoona on säilynyt poikkeusellisen ehjänä Helsingin merellisessä maisemakuvassa rantavyöhykkeen paikoittaisesta umpeenkavusta huolimatta. Tällaisena hyvin säilyneenä huvilasaarena Vartiosaarella on tärkeää merkitys suhteessa muihin Helsingin höyrylaivareittien säilyneisiin kesähuvila-asutuksen alueisiin Villingissä, Tullisaarella ja muualla itäisen Helsingin saarissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2). Selvitykseen liittyy myös tarkempi palstakohdainen inventointikortisto, joka on ladattavissa kaupunkisuunnitteluviraston nettisivulta. Kulttuuriympäristöselvitys käsittää Vartiosaaressa sijaitsevat rakennukset, ympäristörakennelmat sekä saaren huvilohien liittyvän puutarhakulttuurin. Yhteensä tarkastelun kohteena on saaren noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta kuten sauna, talousrakennuksia ym. pienempiä rakennelmia, joita tarkastellaan viidentoista työssä määritellyn osa-alueekon-naisuuden avulla. Yhteistyössä konsulttin, kaupungimuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kanssa on tarkasteltu osa-alueiden ja niiden rakennusten, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeisiä ominaispiirteitä, säilyneisyyttä ja arvoja.

Vartiosaaressa kulttuuriympäristön arvottamisessa on käytetty vakiintuneiden arvotuskriteerien ohella (rakennustaitteellinen/kulttuurihistoriallinen arvo jne.) Vartiosaaressa omien paikallisten erityispiirteiden ja historian tarkastelusta syntyneitä näkökulmia (maamerkki, säilyneisyys, kerroksellisuus, sisätilat). Lisäksi selvityksessä arviodaan eri osa-alueiden ja Vartiosaaressa rantavyöhykkeen merkitystä osana koko Itä-Helsingin merellistä rantavyöhykettä ja maisemaa. Keskeiseksi näkökulmaksi arvotuksessa nousee rakennetun kulttuuriperinnön ohella saarella kukoistanut puutarhakulttuuri ja sen jäänteet.

Selvityksessä saaren huvilat ympäristöineen jaetaan rakentamisajankohdaltaan viiteen päävaiheeseen. Ensimmäistä vaihetta edustavat 1800-luvun loppupuolen vanhimmat huvilat ympäristöineen (Tirrebo, Stenkulla, Kaislikko, Draknäs). Näiden rinnalle selvitys nostaa esiin Vartiosaaressa toista huvilarakentamisen kautta edustavat Arts and Crafts -liikkeen koko-naisaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetut huvilat (Drakudden, Stugan, Janneberg ja Waseniuksen huvila). Vartiosaaressa kolmatta huvilarakentamisen vaihetta edustavat 1910–1920-luvun klassistiset huvilat (Sunnanvik, Uddebo ja Quisisana) ja neljättä vaihetta 1910–1930-luvilla rakennetut vaativatommamat huvilat. Saaren huvilarakentamisen viidettä kerrostumaa edustavat Vartiosaaressa uudemmät, modernit huvilat ja sodan jälkeen rakennetut kesämökit (Villa Winqvist, Liisa ja Suvimäki).

Kaikki kulttuuriympäristöselvityksessä merkittävissä arviodut osa-alueet ja kohteet sijoittuvat Vartiosaaarta kiertävälle rantavyöhykkeelle. Selvitys nostaa esiin kahdeksan osa-alueutta, joiden merkitys Helsingin huvilakulttuurin kannalta on erittäin merkittävä, ja neljä kohtalaisten merkittävää osa-alueetta. Lisäksi koko ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria arvioidaan erittäin merkittäväksi. Vartiosaaressa neljällä Arts and Crafts -liikkeen koko-naisaideteoksen ihanteen pohjalta toteutetulla hyvin säilyneellä jugend-huvilalla on yhdessä saaren vanhimpien 1800-luvun huiviloiden kanssa laajempaakin kiinnostavuutta osana suomalaisen 1900-luvun vaihteen arkkitehtuurin kehitystä. Huvilarakentamisen ohella selvitys tuo esiin alueen sosiaalihistoriaa ja sen osana sekä varhaisemman kalastaja-asutuksen että saaren maanomistuksen kehityksen. Yksi alueen sosiaali- ja kulttuurihistoriaan liittyvä erityispiirre on instituutioiden kesäalomatoiminta alueella (Elanto, Alkon Lomaranta). Tämän vaiheen merkittävin ilmentymä on Sunnanviken huvilan ympärille muodostunut aluekokonaisuus, jonka kerrokselliseen kokonaisuuteen liittyy sekä rakennustaitteellisia että puutarhataiteellisia ja puutarhaviljelykulttuuriin liittyviä arvoja.

Selvityksen mukaan Vartiosaaressa on todennäköisesti ollut toistakymmentä puutarhataiteellisesti merkittävää huvilapuutarhaa. Maastossa löytyy vielä paljon jälkiä näistä puutarhoista, kuten kivirakenteita, puutarhasommittelmia ja vanhaa puutarhakassillisuutta. Puutarhojen puutarhataiteellisen arvon määrittely edellyttää jatkossa tarkempia lisäselvityksiä ja tutkimuksia. Saaren sisäosa viljelymaisemineen muokattiin selvityksen mukaan viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä.

## Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin mukaan Vartiosaaressa on mahdollisesti kiinteä muinaisjäännös: kalliolla sijaitseva esihistoriallinen hautakumpu. Kohdetta ei ole kuitenkaan koskaan tarkemmin tutkittu. Melko tasainen pieni kivikkoinen alue sijaitsee metsässä kallion laen alla. Vuonna 2012 suoritettujen maastohavaintojen perusteella kaupungimuseon tutkija on pitänyt epätodennäköisenä, että kysymys on muinaishaudasta. Hauta ei sijaitse hauolle tyypillisesti kallion laella, vaan notkossa samalla korkeudella kuin lähellä oleva muinaisrantakivikko, jonka jatkeelta kivikkoinen alue vaikuttaa.

Vartiosaaressa sisältyy myös I maailmansodan aikaisen linnoitusjärjestelmän suunnitelmiin, mutta suunnitelmiin toteutumista saarella ei ole aiemmin selvitetty. Merkkejä mahdollisista maalinnoitukseen liittyvistä maastorakenteista ei kuitenkaan havaittu kaupunginmuseon tutkijan kesällä 2012 tekemällä maastokäynnillä.

Kaava-alueella ei ole muinaismuistorekisterin venälaisia kohteita.



Huvila Kaislikko, A-K Aalto, Ksv.



Vartiosaaren luonnossa näkyy myös ihmisen kädenjälki, H Koponen, Ksv.



Huvila Stugan, kuva N Strengell, Ksv.



Vartiosaaren "Kiinalaispolku", N Strengell, Ksv.



Quisisanan huvilaympäristöä, H Koponen, Ksv.



Vartiosaaren puutarhakulttuurin rakenteita näköalakalliolla, 2014, N Strengell, Ksv.

### 3.4.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Vartiosaari on länsireunastaan yhdistetty Laajasalon yleiseen vesijohtoverkostoon pienikokoisilla ja osittain vain kesäkäyttöisillä vesijohdoilla. Saaren sisäiset vesijohdot, jotka ulottuvat varsin laajasti eri puolille saarta, ovat myös kesävesijohtoja. Vettä hankitaan myös kiinteistökohtaisista kaivoista ja tuodaan mantereelta astioissa.

Vartiosaaren jätevesien käsittely perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin, joista osalla toimivuus on heikkoa suurten vesimäärävaihteluiden takia. Koska Vartiosaari on nykyisin haja-asutusaluetta, jätevesien käsittelyssä alueella noudatetaan Helsingin ympäristönsuojelumääräyksiä ja asetusta jätevesien käsittelystä viemäriverkosten ulkopuolisilla alueilla (209/2011). Asetuksessa kerrottuu vuoteen mennessä kiinteistöjen jätevesien käsittelyn tullee saavuttaa asetuksen mukaiset tiukemmat puhdistustavoitteet. Uusien vesikäymälöiden rakentaminen vapaa-ajan asuntoihin on kiellettyä, sillä kiinteistöt eivät voi liittyä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Vesialueella Ramsinsalmen pohjassa sijaitsee merkittävä siirtoviemäri, jota pitkin Laajasalon jätevedet johdetaan Roihuvuoreen.

Koko Vartiosaari on pienjännitteisen, Helen Sähköverkko Oy:n ilmajohtojakeluun perustuvan sähköisyyksen piirissä. Yhtiön keskijännitteinen ilmajohto ja merikaapeli yhdistää saaren Laajasalon verkostoon.

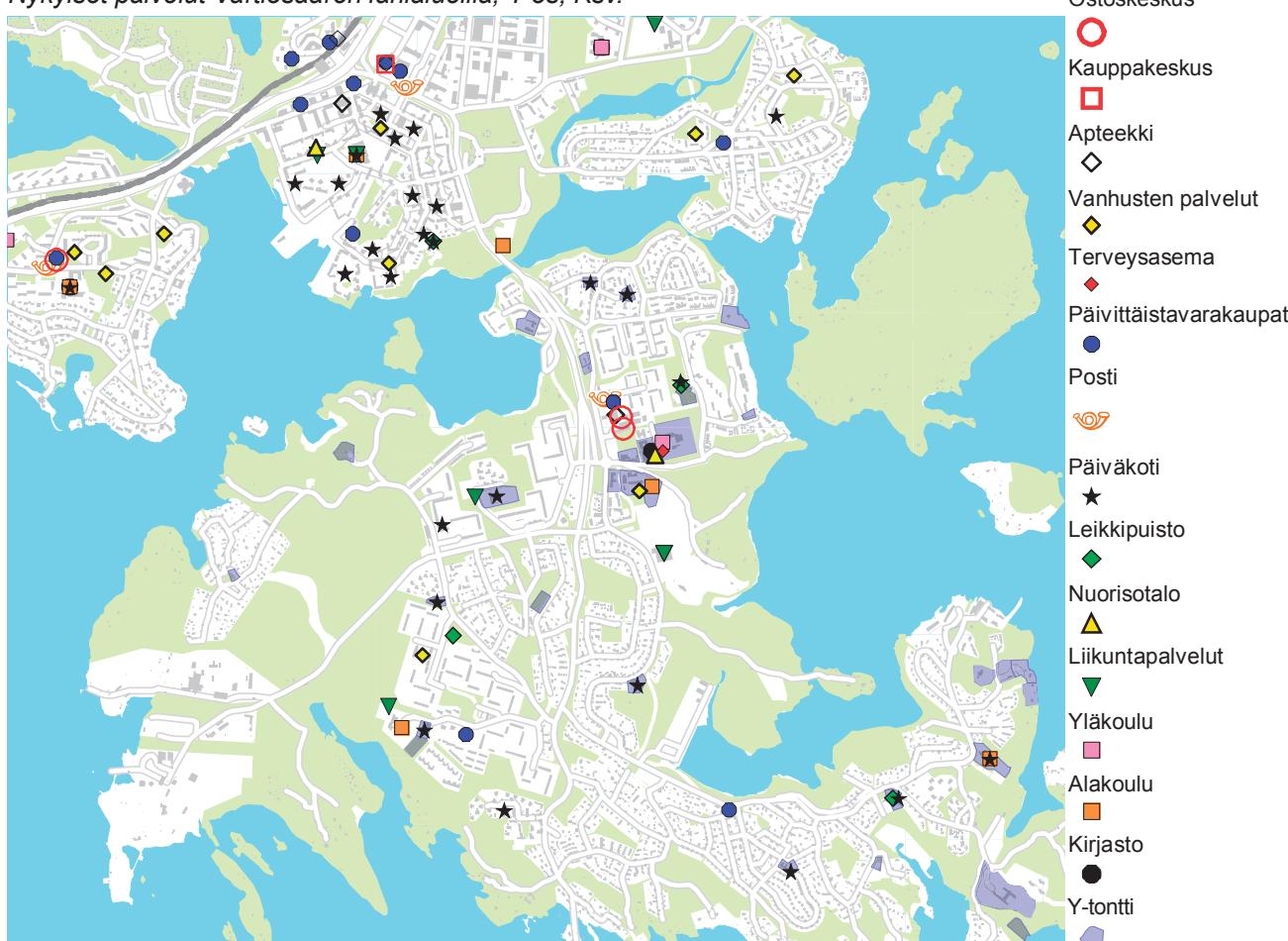
### 3.4.9 Liikenne

Laajasalon joukkoliikenne perustuu nykyisin Herttoniemen metroaseman syöttöliikenteeseen. Vartiosaarta lähimpänä sijaitsevalta bussipysäältä on n. 500 metrin kävelymatka Reposalmen venepaikoille. Pysäkillä pysähtyvät linjat 85B, 85N, 88, 89 ja 802.

Saarta palvelee toukokuun ja syyskuun välisenä aikana myös venereittiiliikenne väillä Hakan niemi - Herttoniemi - Laajasalo - Vartiosaari - Satamasaari - lilooto - Vuosaari. Liikennöitsijän mukaan vuonna 2012 Vartiosaareen matkusti reittiliikenteellä 477 matkustajaa. Vesireittiiliikenteen ongelma on, että se on vain osan vuodesta käytössä; eniten vuoroja on kesäkuusta elokuuhun. Suuri osa saaren käyttäjistä liikkuukin yksityisveneillä mm. Reposalmen ja Ramsinsalmen yli sekä Tammisalosta. Vartiosaaren puolella on yksi vuorovenelaituri, varsinaisia yleisiä rantautumislaitureita ei ole.

Autolla Reposalmen venerantaan pääsee Reposalmentietä. Venepaikkojen viereen mahtuu pysäköimään noin 10 autoa. Vuosaaren puolelta Ramsinniemestä pääsy vesitse Vartiosaareen on erittäin haastavaa jyrkkien maasto-olosuhteiden vuoksi. Laitureille kuljetaan Ramsinniemementien päästää jyrkkiä polkuja tai portaita pitkin. Ramsinniemementie ulottuu lähes niemen kärkeen asti, mutta ajorata on erittäin kapea ja paikoin varsin jyrkässä maastossa.

Nykyiset palvelut Vartiosaaren lähialueilla, Y-os, Ksv.



#### **3.4.10 Asuminen ja loma-asuminen**

Huvilakaudella saarella asui vakituisesti tilanhoitajia, puutarhureita ja torppareita perheineen. Myöhemmin joitakin huviloita on kunnostettu talvi-käyttöön. Vartiosaarella asutaan nykyisin ympäri vuotisesti noin viidessä rakennuksessa ja niissä on asukkaita noin 20. Vartiosaaren asutus on tällä hetkellä luokittelissa haja-asutukseksi. Pääosa saaren noin 50 huvilasta ja kesämökistä on loma-asuntoina ja kesäkäytössä. Huviloista noin puolet on yksityisomistuksessa. Kaupunki vuokraa omistamiaan huviloita yhdistyksille ja yhteisölle.

#### **3.4.11 Julkiset ja kaupalliset palvelut**

Vartiosaaren lähimmat palvelut sijaitsevat Laajasalon keskuksessa Yliskylässä, jossa on ostoskeskus palveluineen, mm. kaupat, ravintolat, apteekki ja posti. Alueella toimii myös huoitoasema. Julkisia palveluita keskuksen tuntumassa sijaitsevat terveysasema, nuorisotalo, kirjasto, kirkko, peruskoulu ja liikuntapuisto palloiluhalleineen.

Vartiosaressa on lasten ja nuorten kesätoimintaa sekä nuorisoasiainkeskuksen että sosiaali- ja terveysviraston lastensuojeluyksikön käytössä olevissa huviloissa. Myös kaupungin henkilöstökeskuksella on kesätoimintaa saarella. Kaupungin omistamissa huviloissa on myös joillakin ammattiyhdistyksillä ja muilla yhteisöillä loma- ja vapaa-ajan toimintoja. Kesällä 2013 saarella on myös toiminut yksityinen tilausravintola.

#### **3.4.12 Virkistys**

Vartiosaarella tehdään noin 10 000 käyntiä kesäkaan. Noin 500 kävijää saapuu saareen vuoroveneellä. Suuren osan kävijöistä muodostavat Nuorisoasiainkeskuksen sekä sosiaaliviraston kesätoimintaan osallistuvat lapset ja nuoret.

Saarella on noin 7,5 kilometriä nykyistä polustoa. Pääosa poluista kulkee sisämaassa, sillä suurin osa rannoista on yksityisiä tai vuokrattujen huviloiden käytössä. Rannassa kulkeminen on ongelmallista, koska kulkija ei voi tietää, milloin liikkuu yksityisillä tai julkisilla alueilla. Vartiosaariseura ylläpitää luontopolkuja.

Saaren keskiosassa on palstaviljelyalue, jossa on 50 kpl aarin kokoisia viljelypalstoja. Vanhassa talissa on Vartiosaaren luonto- ja eläintalliyhdistyksen vuohia. Saarella on ollut myös lampaiden laidunalueita. Vartiosaarella on kallion kupeessa oleva hartauspaijka, jota kutsutaan metsäkirkoksi. Siellä on pidetty jumalanpalveluksia kesäunnuntaisin.

Vartiosaari sijaitsee alueella, jossa on paljon virkistysalueutta asukasta kohden. Vartiosaaren vaikutusalueella (Herttoniemi, Kulosaari, Laajasalo, Santahamina, Tammisalo, Vartiosaari) on tällä hetkellä viheralueita n. 190m<sup>2</sup> /asukas, joka on lähes kaksinkertainen määrä kaupungin keskiarvoon verrattaessa. Vartiosaari on nykyisellään pääosin virkistysmetsää. Vartiosaaren laajempaa virkistyskäytöötä estää saaren huono saavutettavuus.

Vartiosaarta kiertävät tärkeät veneilyväylät, jotka johtavat Marjaniemen, Puotilan, Roihuvuoren ja Tammisalon pienvenesatamista merelle Ramsinniemien ja Reposalmen kautta. Alueen satamissa on lähes 1 700 venepaikkaa (v. 2010). Huolimatta saarta kiertävistä veneilyväylistä, satunnaisen veneiliän on lähes mahdotonta rantautua laillisesti Vartiosaareen, koska yleisiä rantautumislaitureita ei ole.

Lampaita laitumella, N Strengell, Ksv



Laakson palstaviljelyalue, N Strengell, Ksv





Vartiokylänsiirros, Itä-Helsingin kulttuuriympäristön kehittämisen suunnitelma, Ympäristötoimisto, Ksv.

## 3.5 Muita lähtökohtia ja selvityksiä

### 3.5.1 Itäinen vihersormi eli Itä-Helsingin kulttuuripuisto

Vartiosaari kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämisseunnitelmaan. Suunnitelmissa pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maaseuran arvojen esilletoimista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nämä tavoitteet vuonna 2011 Itä-Helsingin kulttuuripuiston alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistöön pohjaksi.

### 3.5.2 Liikenne

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavahtioehdon. Laajasalon raitiotien ja Kruunusiltojen suunnittelu on käynnissä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.3.2016, että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Kruunusillat-hankkeen raitiotien yleissuunnitelmasi tarvittavat lausunnot. Raitiotien yleissuunnitelma ja Kruunusillat-hankkeen hankesuunnitelma muodostavat yhdessä kokonaisuuden, josta kaupunginvaltuusto päättää näillä näkymin syksyllä 2016. Kruunusiltojen rakentaminen ja sen mahdollistama suora raitiotieyhteys keskustasta Laajasalon kautta Vartiosaareen on edellytys kestävän yhdyskuntarakenteen toteutumiselle Vartiosaaressa. Ilman Kruunusiltoja Vartiosaareen ei ole mahdollista järjestää vaihdotonta joukkoliikenneyhteyttä kantakaupunkiin.

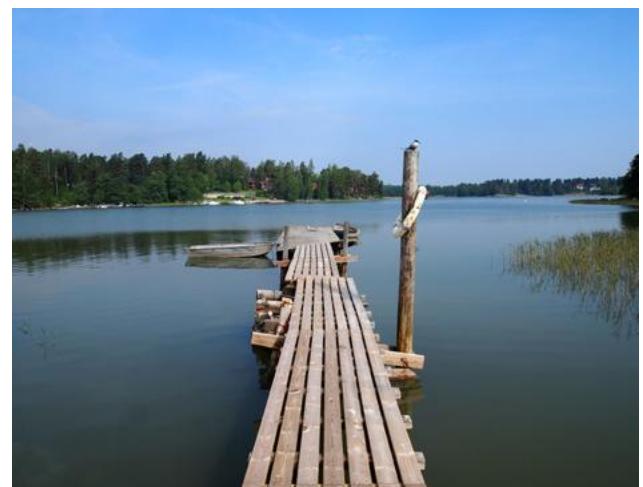
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.3.2013 hyväksyä pyöräilyn laatuksiäytävien eli baanojen verkkosuunnitelman soveltuvin osin jatkovalmistelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta totesi päätökseen: "Baanaverkon tarkoituksesta on lisätä pyöräilyn osuutta pidempien matkojen liikenneratkaisuna, joten koko verkon priorisoinnin kohteina tulee olla ensisijaisesti Helsingin esikaupungista toiseen ja niistä kantakaupunkiin suuntautuvat osuudet". Baanojen verkkosuunnitelmassa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Kruunusiltojen toteutuminen on myös baanayhteyden edellytyksenä. Vartiosaaren kautta kulkeva baanayhteys on merkitty myös Helsingin uuteen yleiskaavaan.

Kaupunginhallitus päätti 17.2.2014 hyväksyä Helsingin pysäköintipoliikan. Pysäköintipoliikalle määriteltiin strategisia linjauskia, joita olivat mm:

- Pysäköinti tukee ekologisesti kestävää ja viihytäviä kaupunkirakennetta ja liikkumista.
- Pysäköinti tukee asumiskustannusten kohtulistamista.
- Pysäköinnin hinnoittelussa vahvistetaan läpinäkyvyttä ja "käyttäjä maksaa"-näkökulmaa.
- Pysäköinnissä otetaan huomioon asukkaiden, yritysten ja muiden käyttäjien erilaiset tarpeet.



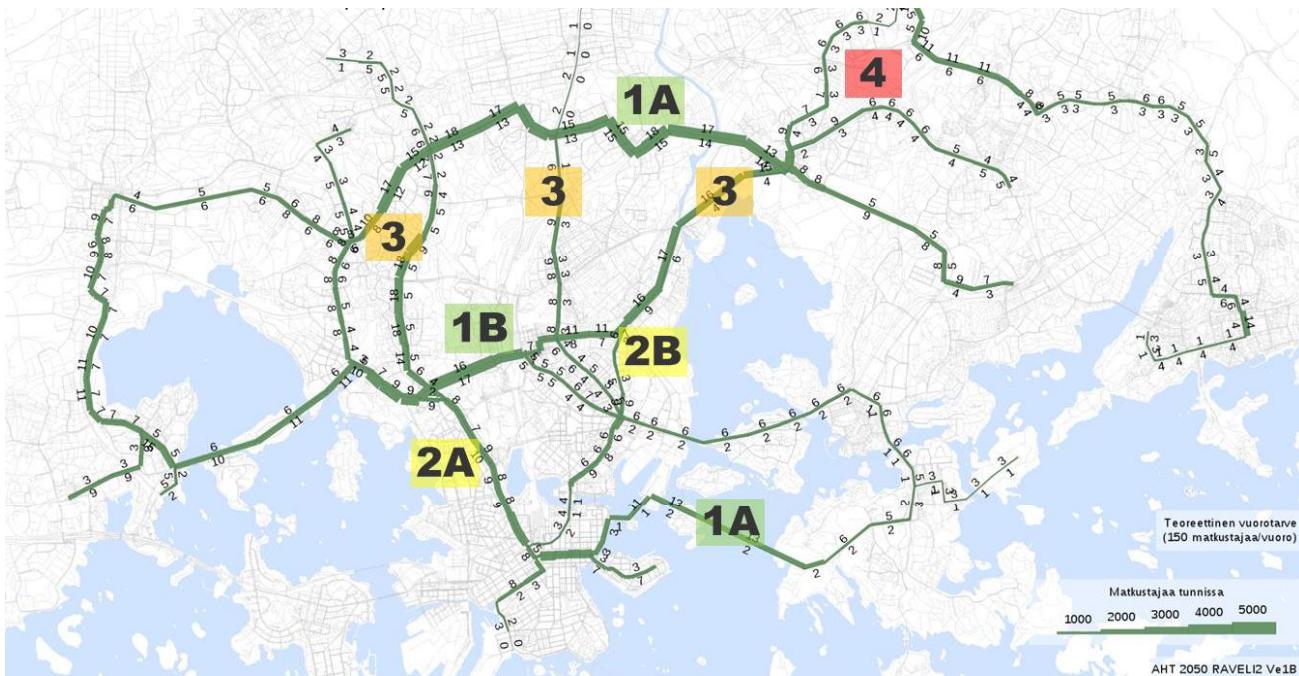
Furubackan kesätoimintaa, H Ahvenainen, Ksv.



Laituri rantakaislikossa, H Ahvenainen, Ksv.

Kaupunginhallitus päätti 12.1.2015 merkitä tiedoksi Helsingin liikkumisen kehittämisojelma -asiakirjan ja hyväksyä sen ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelmissa määriteltiin Helsingin liikennejärjestelmälle tavoitteita ja toimintalinjauksia, joilla tavoitteet saavutetaan. Yhtenä tavoitteena mainitaan, että saavutettavuus kestäävillä liikennemuodoilla nostetaan kilpailukykyiseksi autoliikenteen saavutettavuuden kanssa arjen matkoilla. Toimintalinjauksista Vartiosaaressa suunnittelun liittyvät ainakin seuraavat:

- Joukkoliikenteen runkolinjastosta tehdään selkeä ja sujuva kokonaisuus, jolle taataan ruuhkista riippumaton kulku ja vaihdot suunnitellaan kokonaisuutena.
- Toteutetaan pyöräliikenteen runkoyhteysverkko.



Raideliikenteen verkkoselvityksen (raveli s. 61) mukainen ehdotus pikaraitiotieverkon toteutuksen alustavasta tärkeysjärjestyksestä, 2015, Strafica.

Keväällä 2015 valmistui "Raideliikenteen verkkoselvitys" (Strafica), jossa tarkasteltiin strategisella liikennejärjestelmässä Helsingin yleiskaavan tavoitteita tukeavaa raideliikenteen verkkoa. Vartiosaaren raitiotie on mukana kaikissa selvityksen vaihtoehdoissa Laajasalon raideyhteyden jatkeena. Selvityksessä Laajasalon raideyhteyts on priorisoitu yhdessä muiden poikittaisten raitelinjojen kanssa kaupungin runkoraidetiehankkeista tärkeimmiksi, sillä se vaikuttaa houkuttelevan paljon matkustajia.

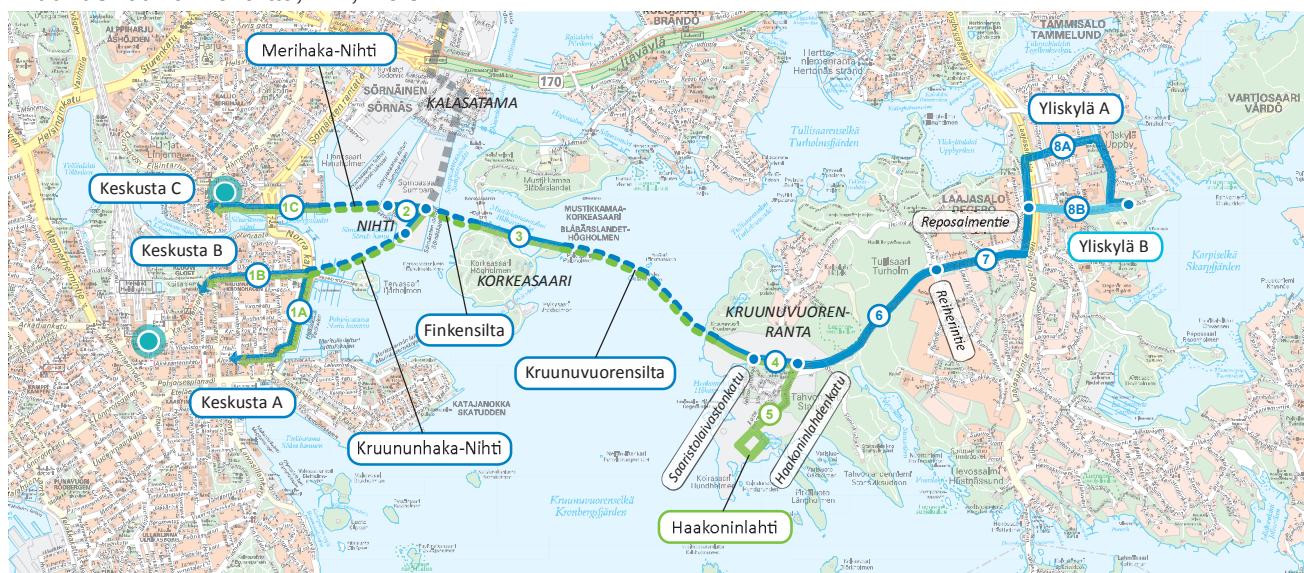
Osayleiskaavan liikennesuunnittelun lähtökohtana on "Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet" (Ksv/L-os, 2013). Raportissa on tarkasteltu Vartiosaareen joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun, ajoneuvoliikenteen sekä vesiliikenteen nykytilaa, ratkaisuvaihtoehtoja ja suunnitteluperiaatteita. Vartiosaaren vesiliikenteestä tehty erilliselvitys (Strafica, 2013) sisältyy raporttiin. Vartiosaaren silloista on tehty alustava viitesuunnitelma (Fundatec 2012).

Vartiosaaren liikennejärjestelmäraportissa "Vartiossaaren liikennejärjestelmä 24.11.2015, muutettu 3.5.2016" on tarkasteltu Vartiosaaren nykyistä saavutettavuutta ja tulevaa liikennejärjestelmää, joka pohjautuu Helsingin kaupungin strategiaohjelmaan. Lisäksi raportissa arvioidaan liikenteellisiä vaikuttuksia eri liikkumismuodoilla. Liikennejärjestelmäraportti toimii lähtökohtana asemakaavaston liikennesuunnittelulle.

### 3.5.3 Tekninen huolto

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman 23.10.2013. Sen mukaan Vartiosaari on kaavoitukseen perustuva vesihuollon kehittämisalue vuosina 2015–22.

Kruunusillat-hankekartta, Hkr, Helsinki.



## **4 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUN TAVOITTEET**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin strategiaohjelman, jossa esitetään kaupungin keskeiset tavoitteet ja kehittämiskohteet sekä tärkeimmät toimenpiteet valtuustokaudelle 2013–2016. Strategiaohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja kehittämiskohteet ohjaavat myös Vartiosaaren suunnittelua ja tulevaisuutta.

### **Merellisyys**

Strategian tavoitteena on elinvoimainen Helsinki, jossa Meri-Helsinki tarjoaa elämyksiä kau-punkilaisille ja matkailijoille sekä liiketoimintahollisuksia yrityksille. Kaupunki on si-toutunut edistämään yritystoiminnan, matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuksia ranta-alueilla ja saaristossa sekä vesiliikenteen kehittymistä.

Tavoitteena on tuoda Vartiosaari osaksi merellis-tä Helsinkiä ja avata sen tarjoamat mahdollisuudet virkistykkseen ja matkailuun kaikkien helsinkiläisten käyttöön. Vartiosaaren kulttuurihistoriallinen huvila-alue ja luontokohteet liitettyinä osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja sen virkistysreittejä tuovat Itä-Helsingiin uuden virkistys- ja lä-himatkailukohteen, jonka kävijämäärä voi tarjota mahdollisuksia vesiliikenteen ja erilaisten vapaa-ajan ja matkailun palvelujen kehittämiselle.

### **Omaleimainen kaupunginosa**

Strategian tavoitteena on toimiva Helsinki, jossa kaupunginosat kehittyvät eloisina ja houkuttelevina. Uusista alueista kehitetään toiminnoinaan ja rakennetulta ympäristöltään persoonallisia sekä asukasrakenteeltaan monipuolisia kau-punginosia. Uusien alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa luodaan kaupunkimaista ympäris-töä ja alueiden identiteettiä vahvistavia paikkoja.

Tavoitteena on suunnitella ja rakentaa Vartiosaa-resta omaleimainen ja persoonallinen uusi saaristokaupunginosa. Helsinkiin on viime vuosina suun-niteltu merellisiä uusia urbaaneja asuinalueita satamalta vapautuville täytemaille. Vartiosaari tarjoaa erilaisen merellisen saaristoypäristön. Tavoitteena on, että Vartiosaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila-alue, monipuolin luonto, vaih-televa maasto, rannat ja maisema tarjoavat läh-tökohdan viihtyisälle, vahvan identiteetin omaavalle ja vetovoimaiselle asuin- ja virkistysalueelle.

### **Kaupunkirakenteen eheytyminen ja saavutettavuus**

Strategian mukaan toimivassa Helsingissä kau-punkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta. Toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että tiivistämällä nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien varteen. Tavoitteena on myös parantaa jalankulku- ja pyö-

räilyverkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta. Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Itä-Helsingin kaupunkirakennetta ja tulevaisuudessa keskusta-sa Kruunuvuoren rannan kautta Vuosaareen raken-tuva saaristokaupunginosien nauhaa. Tavoitteena on parantaa Vartiosaaren saavutettavuutta ja liittää se silloilla Laajasaloon ja Vuosaareen. Siten mah-dollistetaan uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn, jalankulun yhteyksiä ja virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. Ta-votteena on mahdollistaa keskustasta Kruunuvuo-reen suunnitellun raitiotien jatkaminen Vartiosaa-reen ja myöhemmin Vuosaareen sekä johtaa pyöräilyn laatuksiä keskustasta Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Tavoitteena on myös liittää Vartio-saari osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuistoa ja Vartio-kylänlahden ympäri suunniteltuja virkistysreittejä.

### **Asuminen**

Strategian mukaan toimiva Helsinki tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa. Helsingin väestö kasvaa 5000 - 6000 asukasta vuodessa ja väestöennuste mukaan Helsingissä asuu 650 000 asukasta vuonna 2020 ja 700 000 asukasta vuonna 2030. Asuntotuotannolla vastataan kasvavan Helsingin tarpeisiin. Valtuiston päätöksen mukaan Helsinkiin rakennetaan vuosittain 5500 asuntoa ja laaditaan asemakaavoja asuntotuotan-toon vähintään 500 000 k-m2. Erikoisille kotitalouksille on tarjottava laadukkaita, kohtuuhintaisia ja elämäntilanteeseen sopivia asumisvaihtoehtoja. Kaupungin asumisen ja maankäytön ohjaamisessa noudatetaan voimassa olevan AM -ohjelman (asu-misen ja maankäytön toteutusohjelma) linjauksia.

Vartiosaari tarjoaa hyvät edellytykset vetovoimaiselle uudelle kaupunkirakentamiselle ja asuinalueelle ainutlaatuisesa paikassa: saarella meren äärellä. Tavoitteena on suunnitella monipuolin, erityyppisiä asuinalueita ja asumismuo-toja sisältävä kaupunginosa, jossa on monipuolin väestörakenne ja joka tarjoaa laadukkaita sekä myös kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja.

### **Ekologia ja ilmastonmuutos**

Helsingin strategiaohjelma nostaa tavoitteeksi toimivan Helsingin, jossa kaupungin toiminta on kesi-tävä, vaikuttavaa ja tehokasta. Uuden kaupunginosan suunnittelun tavoitteeksi tulee asettaa ener-giatehokas kaupunkirakenne ja rakentaminen. Il-mastonmuutokseen sopeutumisen vuoksi suun-nittelussa tulee varautua tulva- ja hulevesien sekä lumen hallintaan sekä sään ääri-ilmiöihin. Ta-votteena on monipuolisella kasvillisuudella kom-pensoida rakennettujen alueiden tuottamia kas-vihuonekaasupäästöjä sekä edistää uusiutuvi-en ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormit-tavien rakennusmateriaalien kuten puun käyttöä. Vartiosaaren suunnittelun antaa suuntavii-voja myös "Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ympäristöohjelma 2015–2017" ympäristöasioita painottavana ohjausvälineenä.

## 5 VARTIOSAAREN SUUNNITTELUPERIAATTEET

### Maankäyttövaihtoehdot

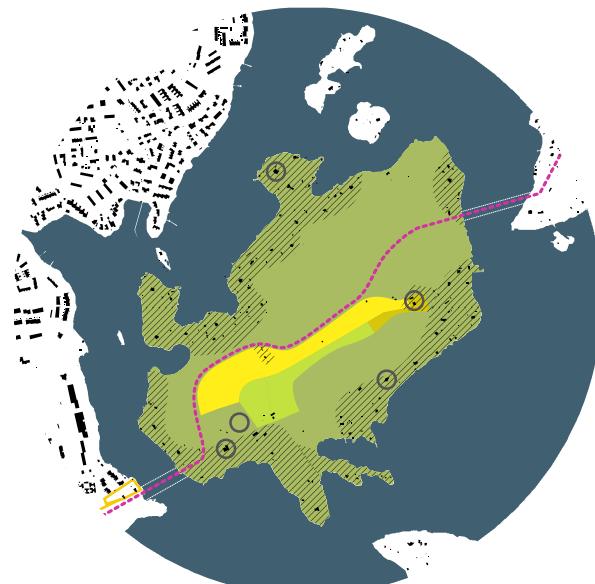
Suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten tutkittiin kolmea erilaista maankäyttövaihtoehdoa: yhtä virkistysvaihtoehdoa VEA ja kahta asuinaluevaihtoehdoa VEB ja VEC, jotka erosivat asukasmääärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikenneratkaisun puolesta. Kaikissa vaihtoehdoissa tavoitteena oli Vartiosaaren saavutettavuuden parantaminen, sekä saaren kulttuurihistoriallisen ympäristön, luonnonarvojen sekä maiseman ja maaiston erityispiirteiden huomioon ottaminen suunnittelussa.

"VE A virkistysalue" -vaihtoehdossa aluetta kehitettiin nykytilanteeseen verrattuna aktiivisempana virkistysalueena. Saavutettavuutta parannettiin rakentamalla saaren läpi merellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti kevyen liikenteen siltoineen. Alueelle sijoitettiin koko kaupunkia palvelevia virkistyspalveluja sekä siirtolapuutarhamökkejä ja viljelypalstoja. Huvila-aluetta kehitettiin loma- ja virkistyspalvelujen käyttöön.

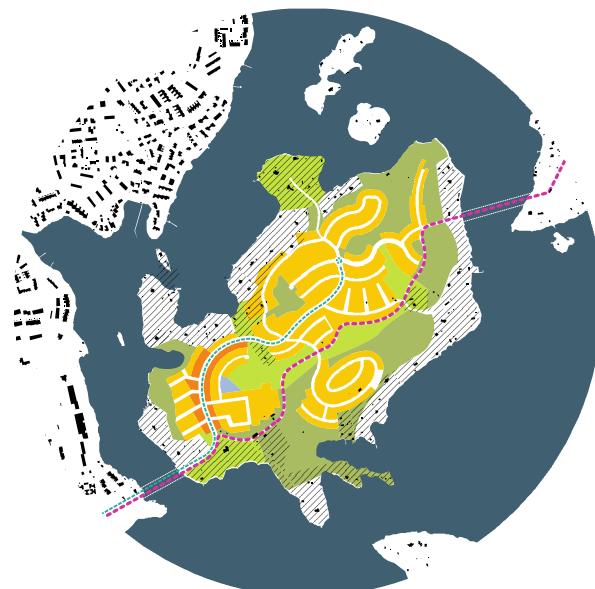
"VE B pientalovaltainen asuinalue" -vaihtoehdossa Vartiosaarta kehitettiin pientalovaltaisena asuin- ja virkistysalueena tavoitteena tiivis ja matala moderni huvilakaupunki. Huvila-aluetta kehitettiin asuinalueena sekä virkistys- ja julkisten palvelujen alueena kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilyttäen. Alue mitoitus oli 2000–4000 asukkaalle, ja kerrosalatavoite oli 100 000–200 000 k-m<sup>2</sup>. Joukkoliikenne perustui bussiliikenteeseen, jonka alueelle esitetty asukasmäärä mahdollisti. Saaren läpi kulki jalankulku- ja pyöräilyreitti Vuosaaresta Laajasaloon.

"VE C tiivis asuinalue" -vaihtoehdossa Vartiosaarta kehitettiin tiiviinä ja monipuolisena asuin- ja virkistysalueena, jonka tavoitteena oli maastonmuotoja huomioiva merellinen kakkulakaupunki, jossa on erityyppisiä ja luonteisia asuinalueita. Rantoja kiertävä huvila-aluetta kehitettiin virkistys- ja julkisten palvelujen lisäksi asumiseen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilyttäen. Alue oli mitoittettu 5000–7000 asukkaalle, ja kerrosalatavoite oli 250 000–350 000 k-m<sup>2</sup>. Mitoituksen perusteena oli, että raitiotieyhteys edellyttää vähintään 5000 asukasta. Joukkoliikenne perustui Helsingin keskustasta Kruununvuoren ja Laajasalon kautta kulkevaan raitiotiehen tai, bussiliikenteeseen. Saaren läpi kulki kevyen liikenteen reitti Laajasalosta Vuosaareen.

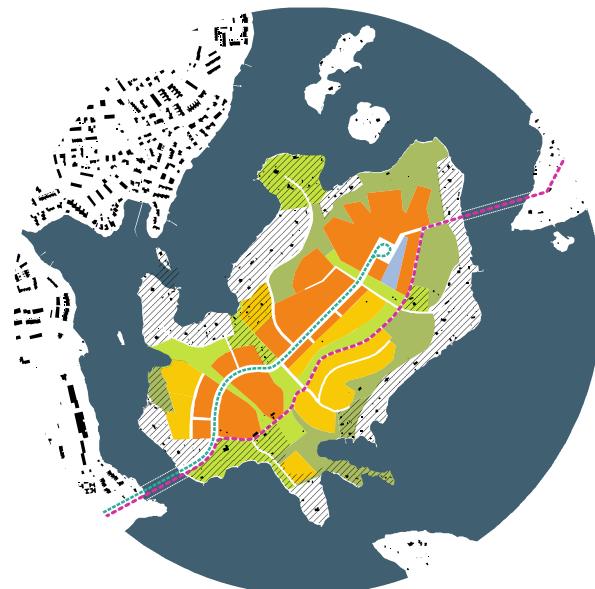
Maankäyttövaihtoehdoja vertailtiin ja arvioitiin suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti arvioitiin myös vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Vaihtoehdot olivat nähtävillä kesällä 2013, ja niistä käyty keskustelu ja saadut mielipiteet olivat osa vaikutusten arviointia.



VE A virkistysalue



VE B pientalovaltainen asuinalue



VE C tiivis asuinalue

## **Suunnitteluperiaatteet**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 jatkosuunnittelun pohjaksi Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet, jotka perustuivat tiiviin asuinalueen vaihtoehtoon VEC. Yhteenvetona ja johtopäätöksinä todettiin, että Vartiosaaren kehittäminen asuinalueeksi on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteysiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsingin. Tiiviisti rakennettu 5000–7000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikenne-ratkaisua ja on ekologisten ja ilmastopolitiittisten tavoitteiden mukaista. Tiivis rakentaminen mahdollistaa myös monipuolisen asuntotuotannon sekä erilaiset asuntojen hallintamuodot ja turvaa siten monipuolisen väestörakenteen. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta alueen merkittävä kulttuuriympäristö ja tärkeimmät luontoarvot voidaan säilyttää. Arvokkaan huvila-alueen korjaaminen ja kunnostaminen on rakentamisvaihtoehdossa taloudellisesti kannattavaa, kun taas alueen rakentamatta jättämisen vaarana on kulttuuriarvojen heikentyminen.

Vartiosaaren sijainti lähellä Helsingin keskustaa ja valmiin kaupunkirakenteen keskellä antaa asuinrakentamiselle edulliset kaupunkitaloudelliset lähtökohdat. Alueen toteuttamisen suurimmat kynnykustannukset ovat liikenteellisiä ja riippuvat jatkossa valittavasta tavasta parantaa Laajasalon ja Kruunuvuoren rannan suunnan liikenneoloja. Kaikkiaan Vartiosaari on kaavataloudellisesti edullisesti, ilman suuria suunnittelua- ja prosessivaikeuksia sekä verrattain nopeasti kehitettävässä asumiskäytöön. Virkistysaluevaihtoehdossa, kun otetaan huomioon kaupungin viimeaiset voimavarat tähän tarkoitukseen, virkistyspalveluiden toteuttaminen vienee hyvin pitkän ajan tai edellyttää palveluiden toteuttamista pääasiassa yhdistys- tai liiketoimintapohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaan Vartiosaaressa suunnitellaan omaleimainen, monipuolinen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on sekä asumista että kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja.

## **Kaupunkirakenne**

Saari liitetään silloilla Laajasaloon ja Vuosaareen osaksi Itä-Helsingin tuulevaisuudessa rakentuvaa merellisten kaupunginosien nauhaa. Suunnitellaan saaren rantavyöhykkeet ja silhuetti siten, että ne luovat uuden rikastavan kerrostuman Vartiokylänlahden maisemaan. Itäsaariston puoleinen rantamaisema pyritään säilyttämään vihreänä, mutta suurMaiseman silhuetissa rakentaminen voi näkyä.

## **Mitoitus**

Vartiosaari suunnitellaan 5 000–7 000 asukkaalle, kerrosalatavoite on 250 000–350 000 k-m2.

## **Asuminen**

Laadukkailla ja erityyppisillä asuinalueilla pyritään monipuoliseen väestörakenteeseen ja tarjotaan erilaisia asumisen vaihtoehtoja niin toteutus- ja hallintamuotojen kuin asunto- ja talotyyppien osalta.

## **Työpaikat ja palvelut**

Alueen työpaikat painottuvat perinteisten palvelualojen ohella vapaa-aikaan, virkistykseen ja kulttuuriin. Julkiset ja kaupalliset palvelut mitoitetaan ja sijoitetaan ottaen huomioon Laajasalon palvelut ja niiden kehittäminen.

## **Virkistys ja luonto**

Vartiosaari liitetään osaksi Itä-Helsingin kulttuuri-puistoa ja sen virkistys- ja matkailupalveluja. Saaren arvokas kulttuuriympäristö ja monipuolinen luonto ovat virkistysalueiden suunnittelun lähtökohtana. Virkistysalueiden suunnittelussa painotetaan merellisyttä. Saaren ympäri suunnitellaan luonto- ja huvilakulttuurikohteita hyödyntävä elämyksellinen rantareitti ja rantoja avataan julkiseen käyttöön.

## **Liikenne**

Vartiosaaren joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuoren rannan kautta voi jatkuva Vartiosaireen. Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaareen suunniteltua pyöräilyn laatu-käytävää. Alueen pysäköinti perustuu kerrostalovaltaisilla alueilla pääosin laitospysäköintiin.

## **Kaupunkikuva**

Pääosa uudisrakentamisesta suunnataan saaren keskiosiin, jossa tavoitteena on tiivis, maaston huomioiva ja näkymiä rannoille ja merelle tarjoava kukkulakaupunki. Rantavyöhykkeellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila-alueen puutarhamainen ilme ja ominaispiirteet ohjaavat asuin- ja virkistysalueen täydennysrakentamista. Julkinen kaupunkitila on laadukas, omaleimainen ja saaristokaupungin identiteettiä vahvistava.

## **Ilmastonmuutos ja ekologia**

Viheralueiden huolellisella suunnittelulla, monipuolisella kasvillisuudella, viherkatoilla ym. kompensoidaan rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä ja luonnonvaraisen kasvillisuuden vähennemistä. Vaihtoehtoisia uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinkoenergian käyttöä edistetään kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Puurakentamisen ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakenne-materiaalien käyttöä pyritään edistämään.



Lautakunnan tekemät muutokset suunnitteluperiaatteisiin (26.11.2013) ovat seuraavat:

- Tiivistelmän toisen kappaleen kaksi viimeistä lausetta muutetaan muotoon: "Tavoitteena on liittää Vartiosaari osaksi Kruunuvuoren siltojen kautta kulveava raitiotieverkostoa sekä vaihtoehtona selvittää liityntäliikenne Herttoniemen, Rastilan ja Vuosaaren metroasemien kautta raitiovaunuilla tai busseilla. Lisäksi tarkoituksesta on johtaa pyöräilyn laatuksi tävä Vartiosaaren kautta Vuosaaresta keskustaan. Sillat liittävät Vartiosaaren myös osaksi Itä-Helsingin kulttuuripuiston virkistysreittejä."

- Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluojelmaa 19.11.2013 (liite 3) muutetaan siten, että osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty siitova päätös.
- Erikseen selvitetään, onko mahdollista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdollisimman lähellä siltaa.
- Alueen liikenneverkko suunnitellaan siten, etteivät autoilijat voi käyttää saarta läpiajoon Vuosaaresta Laajasaloon.

## 6 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 6.1 Kokonaisrakenne

Vartiosaaren uusi merellinen kaupunginosa tukeutuu keskustasta Laajasalon kautta kulkevaan raitiotieyhteyteen. Saaren vihreä rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, vaihteleva topografia ja luonto ovat suunnittelun lähtökohtana ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen.

Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoittuu saaren keskiosiin sen halki kulkevan pääkadun ja raitiotien varrelle. Asuinalue jakaantuu luontevasti saaren topografiaa seuraten kolmeen omaleimaiseen raitiotiepysäkin ympärille rakentuvaan kylään, joiden väleihin jäävät saaren poikki ulottuvat rannoille johtavat vihervyöhykkeet. Vihreä rantavyöhyke muodostaa laajan ja monipuolisen virkistys- ja asuinalueen, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokasta puutarhamaisista huvila-alueista täydennysrakennetaan matalallisesti ja uuden rantareitin varteen rakennetaan monipuolisia virkistyspalveluja.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus, havainnekuva 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



## 6.2 Kokonaismitoitus

Osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaikkiaan noin 300 000–350 000 k-m2. Asuinrakentamista on noin 270 000–320 000 k-m2 ja toimitiloja noin 30 000 k-m2. Alueelle tulee noin 5 000–7 000 asukasta ja noin 500 työpaikkaa. Rakentaminen jakaantuu kolmeen ”kylään” siten, että kussakin on noin 100 000 k-m2 ja noin 2 000 asukasta.

Vartiosaaren huivila- ja ranta-alueella on tällä hetkellä noin 10 000 k-m2, josta noin 2 500 k-m2 on talousrakennuksissa. Huivila- ja ranta-alueelle on osoitettu lisärakentamista noin 5 000 k-m2.

Meri on vahvasti lähellä kaikilla osa-alueilla. Merenrantaan on asuinalueilta enintään noin 400 m ja usein meri näkyy joko asunnon ikkunasta, pihalta, kadulta tai puistosta. Vartiosaressa meri, luonto ja kulttuuriympäristö tarjoavat edellytykset monipuolisille ja laadukkaille virkistysalueille ja vapaa-ajan palveluille, jotka nostavat asumisen ja elämisen laatuua.

## 6.3 Osa-alueet ja asuminen

Vartiosaareen on mahdollisuus luoda erityisen identiteetin omaava merellinen ja persoonallinen saaristokaupunginosa, josta vahva kulttuurihistoria, monipuolin luonto, maisema ja meri tekevät houkuttelevan ja ainutlaatuisen asuinypäristön. Saaren kolme erilaista ”kylää” sekä huivila- ja ranta-alueen täydennysrakentaminen tarjoavat monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Alueella voidaan kehittää uudentyyppistä kerrostaloasumista, rinnearkkentamista, kaupunkimaisia pienituloja ja vaikka pa moderneja kaupunkihuiviloita täydennysrakentamiseen. Alueelle voidaan soveltaa normaalien rakennuttamis- ja rahoitusmuotojen muotojen lisäksi myös omatoimista rakentamista ja rakennuttamista kuten ryhmärakentamista. Perinteisten asumismuotojen rinnalla Vartiosaareen voidaan suunnitella myös erityisasumista, yhteisöllisiä asumismuotoja sekä työn ja asumisen yhdistelmiä.

*Vartiosaaren osayleiskaavan 3d-malli. 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*





*Ilmauvatasovitus koillisesta, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*



*Ilmauvatasovitus etelästä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*

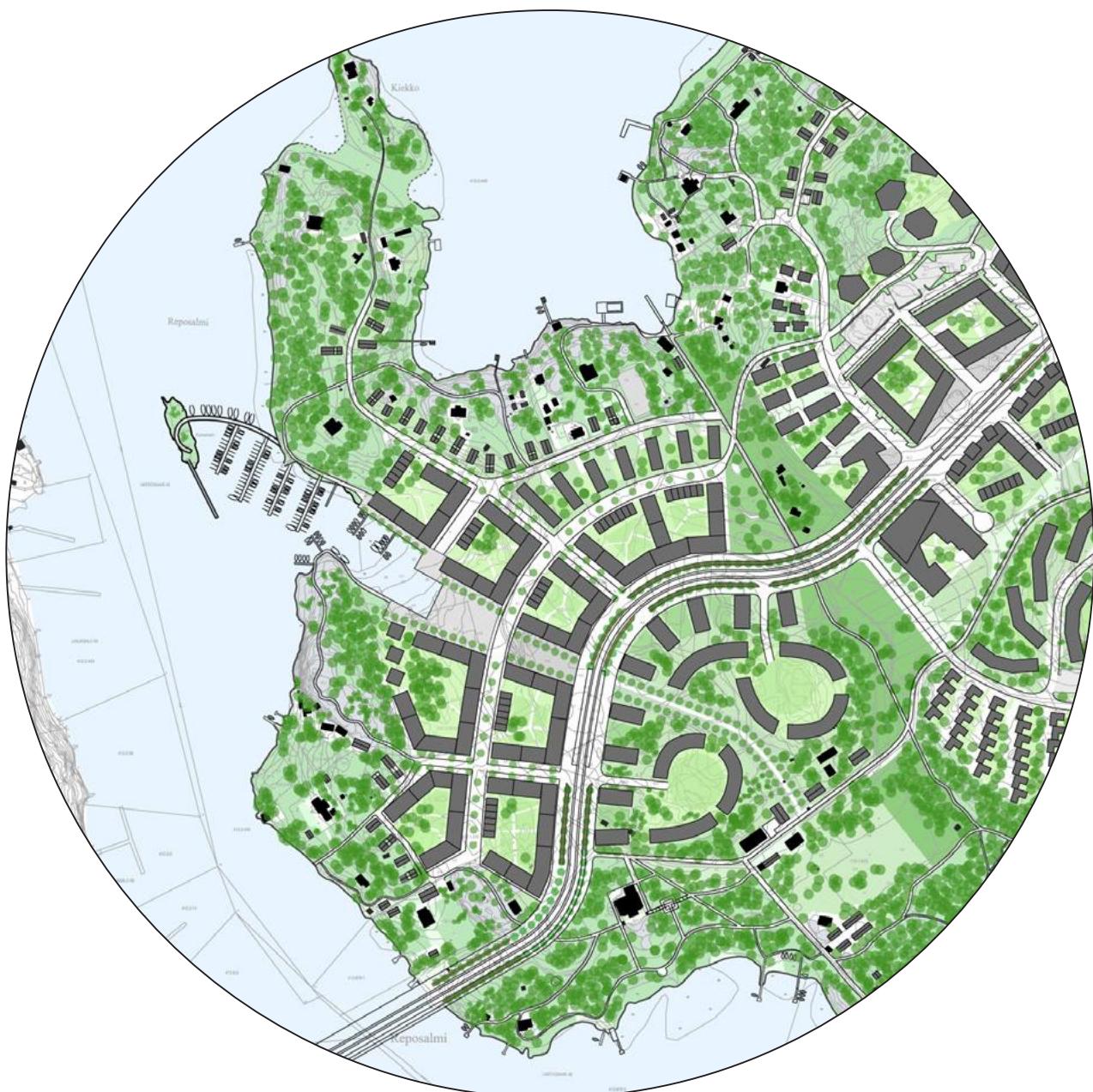
## Huvilaranta

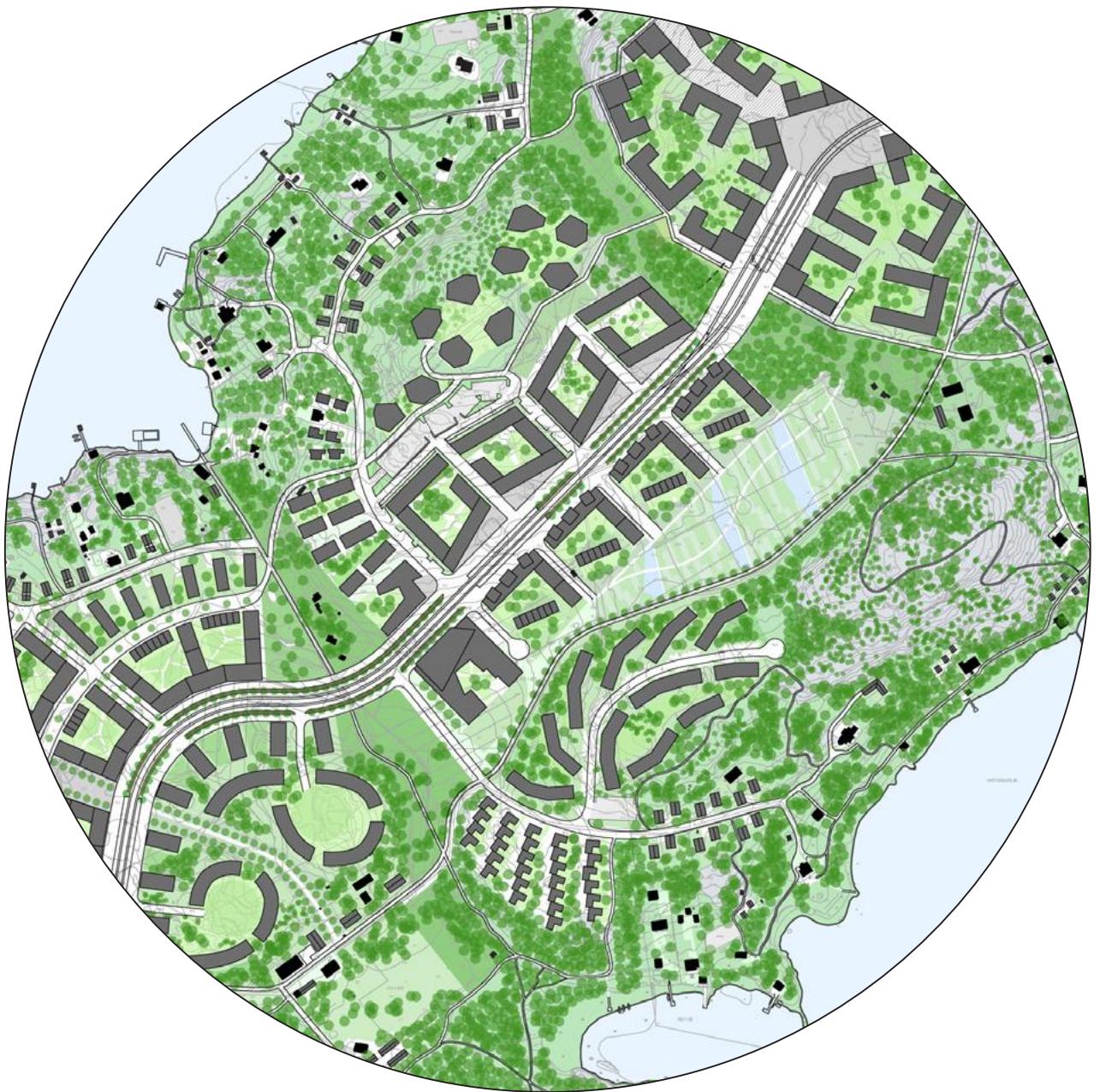
Eteläisin "kylä" eli Huvilaranta on sisääntulo Vartiosaareen lännestä saavuttaessa. Pääkatua reunustavat keskialueen kerrostalot. Huvilaranta rakentuu länsirantaan avautuvan pienvenesataman ympärille. Siitä muodostuu saaren vilkkain paikka, jossa saarella ja merellä liikkujat kohtaavat. Sataman ympärille asetuu merellisiä pienpalveluja. Rannassa sijaitsee toriaukio, josta johtaa viheryhteys kylän eteläisen rannan Sunnanvikin huvilan ympärille muodostuvaan laajaan puistoon. Huvilarannan länsi- ja pohjoisreunalla keskialueen kerrostalorakentaminen loiventuu pienimittakaavaisemmaksi huvila-alueutta reunustavaksi kylänraitiksi. Diplomityön "HOME 2040 - A Vision for Vartiosaari" (Aalto University, Niina Rinne 2015) aiheena oli visio kestävän kehityksen mukaisesta asuinalueesta Vartiosareen pohjautuen analysiin tulevaisuuden megatrendeistä ja niiden vaikutuksesta asuinrakentamiseen. Työssä esitetty konseptuaalinen suunnitelma on sijoitettu Huvilarantaan.



Näkymä Huvilarannan satamasta, 2014,  
H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus,  
havainnekuvauote Huvilarannasta,  
2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus,  
havainnekuvaote Kesälaaksosta,  
2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Kesälaakson asuinalue puistoakselineen, 2014,  
H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.

### Kesälaakso

Keskimmäinen "kylä" eli Kesälaakso rakentuu saaren keskellä olevan laakson kaakkois- ja luoteispuolelle kukkuloille. Laakson nykyinen palstaviljelyalue laajenee ja muodostaa osan Sunnanviken puistosta kohti koillista johtavasta viheralueesta, jonka toisessa päässä on nykyisen tallialueen ympärille asettuva leikkipuisto. Palstaviljelyalue on alueen sydän, joka jatkaa saaren viljelyperinteitä osana nykytaikaisista kaupunkielämää. Pääkadun varren rakentaminen on tiivistä kerrostalarakentamista, ja yhteis- ja liiketiloja sijoittuu kadun varrelle. Kesälaakson lounaisreunassa saaren poikki johtavan puiston laidassa on varaus koululle ja päiväkodille. Laakson eteläpuoleisen kukkulan rakentaminen on matalampaa, koska saaren itärannan julkisivu halutaan säilyttää vihreänä. Kaakkosrannan jugend-huivilolle Stuganiin ja Jannebergiin johtavan raitin varrelle rinteelle asettuu pienalaja kylämäiseksi sommitelmaksi.





## Vartiokallio

Pohjoisin "kylä" eli Vartiokallio sijoittuu rakentamisalueista korkeimmalle kukkulalle ja itälaidalla onkin Vartiosaaren komein näköalapaikka, joka tunnetaan myös nimellä "Viikinkikallio". Keskeisen torin ympärillä on korkeita tornimaisia rakennuksia, joiden pohjakerroksissa on palvelu- ja yhteistiloja. Muurimaiset asuinrakennukset rajaavat neljää rinteesseen sijoittuvaa pihojen ympärille rakentuvaa suurkorttelia, joiden väleissä pihakadut polveilevat. Merinäköala avautuu useimmista asunnoista ja meri ja luonto näkyvät talojen välistä, pihoilta ja kujilta. Vartiokallion Itäisin asuinkortteli muodostuu korkean harjun laella kulkevan kadun molemmin puolin rinteen sijoittuvista kerrostaloista, joiden pihat avautuvat luontoon ja metsään. Korttelin suunnitelma perustuu diplomyöhön, jossa tutkittiin kestävien elämäntapojen mukaista asumista ja puurakentamista ("Dwellings promoting sustainable lifestyles in Vartiosaari", Aalto University, Timo Arjanko 2015).

*Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus, havainnekuvaote Vartiokallista, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*

*Vartiokallion sisäpihanäkymä, 2014, H Ahvenainen, Vartiosaari-projekti, Ksv.*





Öinen näkymä koillisesta Vartiokallioon, 2015, T Arjanko, Aalto-yliopisto, Ksv.



Näkymä Vartiossaaren puistotieiltä, 2015, R Aamunkoi, J Yang, Vartiosaari-projekti, Ksv.

Näkymä Huvilarannan aukiolta, 2015, N Rinne, Aalto-yliopisto, Ksv.





Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

Etelärannan huvila Janneberg ja sopeutuvaa täydennysrakentamista, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

## 6.4 Huvila- ja ranta-alueiden suojeleukohteet

Huvila- ja ranta-alueen kortteli- ja virkistysalueilla tavoitteena on säilyttää maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Vartiosaaresta suojellaan yhteensä noin 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluva rakennusta tai rakennelmaa kuten rantasaunoja ja talousrakennuksia. Huvilarakennusten lisäksi suojelevaksi on osoitettu säilytettäviä saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita. Kaikilla suojelevaksi merkityillä alueilla korostetaan kulttuurihistoriallisten ja puutarhahistoriallisten arvojen säilyttämistä. Huvila- ja uudisrakennustonttien tarkempi rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos-, korjaus- ja säilyttämisen periaatteet määritellään tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Yhtenä suunnitelmaa ohjaavana tekijänä on ollut rantaviivan ja merellisten näkymien säilyminen metsäisinä. Rantavyöhykkeen tuntumassa tapahtuvan täydennysrakentamisen mittasuhteet noudattavat vanhaa huvilakantaa. Periaatteena on, että varsinaiselle huvilavyöhykkeelle ei osoiteta päärakennukseen verrattavissa olevaa uutta rakentamista, vaan pääsääntöisesti uudet rakennusryhmät sijoittuvat vanhojen huviloiden taakse ja muodostavat oman kokonaisuutensa. Vanhan huvilan ja uuden rakennusryhmän välinen tila jää vehreäksi puistomaiseksi alueeksi: luonnontilaiseksi metsäksi tai istutetuksi puutarhaksi. Itse rantavyöhykkeelle osoitetaan ainostaan mittakaavaltaan pieniä, peruskorjattavia tai uusia uimahuoneita, venevajoja tai rantasaunoja.

Uudet asuin- ja talousrakennukset vanhan huvilan yhteydessä joko täydentävät ja tukevat olemassa

olevaa pihapiiriä tai erottuvat omana huvilalle aliseisena kokonaisuutenaan. Lisärakentamisen paikat osoitetaan kunkin huvilan ja sen ympäristön ominaispiirteiden mukaisesti ja tämän vuoksi voi syntyä tapauskohtaisesti hyvin erityyppisiä ratkaisuja. Uudet täydennysrakentamisen paikat muodostavat joko kylänraitteja tai pihapiirejä. Kylänraitit sijoittuvat saaren keskiosan korkeamman rakentamisen ja huvila-alueen väliin siirtymävyöhykkeelle. Vyöhyke toimii taustana huviloille ja paikoittain myös sosiaalisena rajana julkisen ja yksityisen tilan välissä saaren asukas- ja kävijämäärän kasvaessa. Uudet modernit pihapiirit taas muodostavat rakennettuja saarekeita pääosin julkiseen huviloiden taustametsään.

Arvokkaimmat kaupungin omistamat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat huvilat Sunnanvik ja Kaislikko on osoitettu julkisiksi puistoiksi ja palvelualueiksi. Tavoitteena on myös saada Stuganin, Jannebergin ja Tirrebon huvilat ympäristöineen yleisölle avoimiksi palvelutiloiksi. Näihin kohteisiin liittyy tavoitteena myös huvilapuutarhoiden restaurointi.

Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) ja saaren kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen turvaamiseksi ja rantavyöhykkeen kehittämisen pohjaksi laadittiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueiden kehittämисsuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo ky, 2014). Työn tarkoituksesta oli laatia kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle huvila- ja ranta-alueelle tarkemmat suunnittelua- ja kehittämisperiaatteet, jotka turvaavat alueen ympäristön, maiseman ja rakenuskannan arvojen säilymisen ja mahdollistavat alueen kehittämisen nykyistä aktiivisempaan ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön.



Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

*NyTorp ja taustalla uudet rakennusryhmät mereltä pään, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.*

Suunnittelun työkaluksi tehtiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen aluekehityskartta, jossa on eritelty rannalla sijaitsevia merkittäviä alueita ja määritetty sekä kulttuurihistoriallisesti että luontoarvoiltaan tärkeitä kohteita. Arvokkaille alueille on esitetty erityyppisiä vaihettumisvyöhykkeitä, joilla pyritään säilyttämään ranta-alueen arvoja. Erityisesti on tarkasteltu kerrostalarakentamisen ja huvila-alueen rajapintoja. Osaan paikoista on osoitettu rakennettua siirtymävyöhykettä eli portaittain madaltuvaa rakentamista, jolloin saaren rannoilla säilyy edelleen

tunnelma pienimittakaavaisesta huvilarakentamisesta ja vehreästä, metsäisestä huvilapuutarhamiljööstä. Toisiin paikkoihin on esitetty uuden rakentamisen ja vanhan huvilan pihapiirin väliin jäävää huvilaan liittyvä metsävyöhykettä, jolla on sekä maismallisia että luontoarvoja vaalivaa merkitystä.

Tärkeät kulttuuri- ja maisema ja luontokohteet on suunnitelmassa pyritty säätämään ja kehittämään niitä osana rantojen viher- ja virkistysalueita.

*Näkymä Nordanvikin huvilalta, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.*



Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

VARTIOSAAREN VIRKISTYSALUEIDEN YLEISSUUNNITELMA 24.11.2015

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

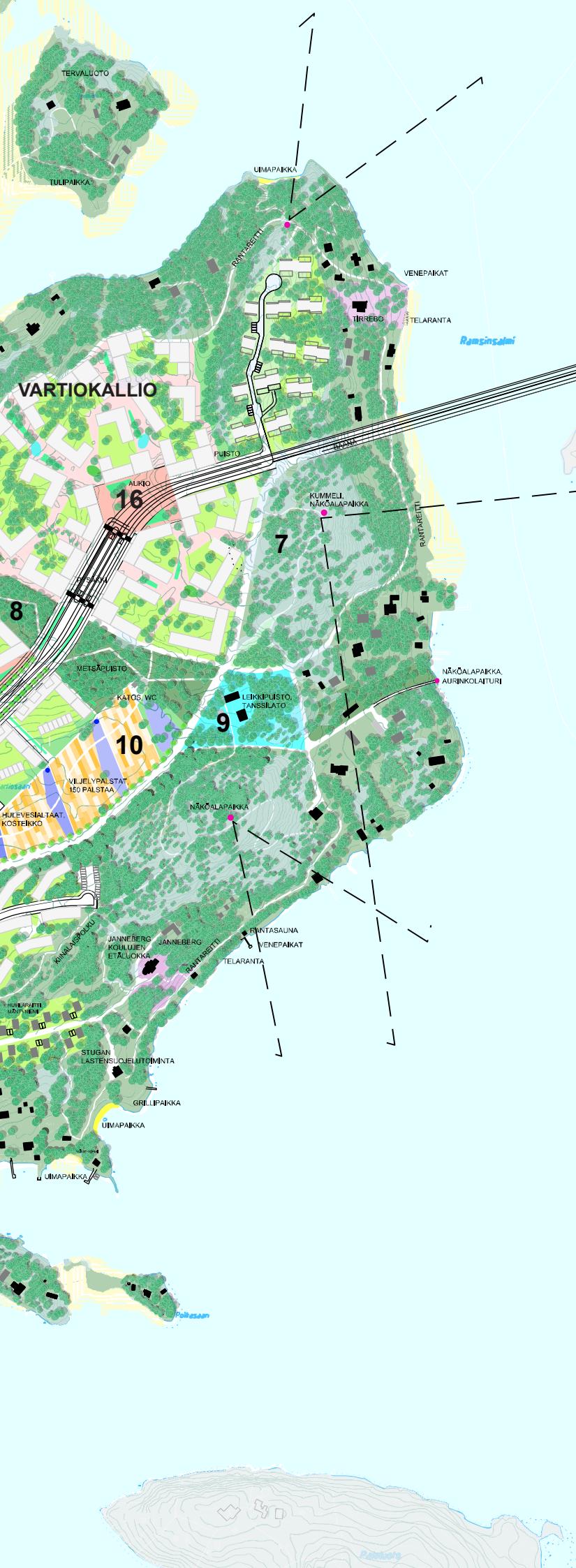
A-os, Ympäristötoimisto ja Vartiosaari-projekti, 2015, Ksv

**Huvilaranta** on saaren merellisin kaupunginosaa. Torialue ja rantabulevardi johtavat uuteen pienvenesatamaan, joka talvisin palvelee talviuintikeskuksena. Satamaan sijoittuu myös merellisiä palveluja ja rantakadun varteen kahviloita ja ravintoloita.

**Kesäläakson** teemat liittyvät kaupunkiviljelyyn ja hulevesiin: uusi, laaja palstaviljelyalue sijoittuu laaksoalueelle ja erilaiset hulevesiratkaisut kulkevat läpi alueen niin pääkadulla kuin viheralueilla. Korttelipihat ovat vähreitä ja puutarhamaisia. Kaupunkiviljely korttelipihoilla ja viljelypalsta-alueella jatkaa Vartiosaaren puutarhakulttuuriperinnettä.

Vartiokallion teemoina ovat kalliot ja vaihtelevat kallutilat. Autopaijanne on alueella kallioluolassa, mikä vapauttaa laajat kallutilat pihakatuikäytöön, jolloin tilat talojen välissä toimivat kulkuväylinä, mutta myös pienimuotoisina oleskelu- ja leikkipaikkoina. Korkealla sijaitsevan kukkulaläyän pihakatujen pääteinä avautuu komeita näkymiä merelle.





**1 Rantareittiä** pitkin on mahdollista kokea ranta-alueiden vahreä huvilamilljöö. Itäisen saariston merelliset maisemat ja Vartiosaaressa hienot luontokohteet. Vartiosaaressa rannat pyritään avaamaan yleiseen käytöön.

**2 Vartiosaaressa pienvenesatama** on saaren merellinen keskus. Rantabulevardin ja aukion varrella on kahviloita ja ravintoloita. Pienvenesatamassa on myös vierailulaituri saareen poikkeaville veneilijöille. Pienvenesatama on ympäri vuotisessa käytössä, talvisin se toimii talviuintikeskuksena.

**3** Koko saaren yhteiselle **kaupunginosapuistolle** sijoittuvat saaren suurimmat virkistystoiminnot. Kaupunginosapuistossa on laajoja oleilunurmia, pelikenttää ja lähiliikuntapaikka. Sunnanviken vanhan kasvihuoneen ympärille kehittyvä kaupunkiviljelykeskus, joka tarjoaa opastusta ja yhteistä tekemistä. Puistoalueen osana on hulevesipuisto.

**4 Vartiosaaressa pääkatu** on bulevardimainen puiden reunustama katu, jota rytmittävät pienet aukiot. Aukioita hyödynnetään myös hulevesien käsittelyssä.

**5 Vartiolylanhallitettu Villa Kaislikon** puutarha hienoine graniittimuureineen kunnostetaan Itäisen kulttuuriuiston kohokohdaksi.

**6 Pitkospuuyhteys** Tervaluotoon kulkee ruovikkoluuhdan halki. Tervaluodon saarella on yleinen tulipaikka ja esim. ympäristötaidetta.

**7 Vartiokallion näköalapaikalta** avautuu huикаa maisema Itäiseen saaristoon. Kalliolta näkyy myös uusi Ramsinsalmi siltä.

**8 Vartiosaaressa pohjoisempia puistoalueita** yhdistää saaren itä- ja länsirannat puustoisella **metsäpuistolla**, joka toimii tärkeänä yhteytenä saaren lepakkokannalle. Metsäpuistossa kulku on ohjattu puisia rakenteita pitkin, jotta kulumiselle arka seläninemestä pohjakasvillisuus säilyy.

**9 Vanhasta talli- ja viljelypäristöstä** ja sen pihapiiristä tulee osa **Vartiosaaressa leikkipuistoa**. Tallissa voidaan myös järjestää erilaisia kaupunginosan tapahtumia ja juhlia.

**10 Laaksossa** sijaitsee laaja 150 palstan **viljelyalue**, jota rytmittävät hulevesialtaat kosteikkokasveineen. Palstaviljelyalueista on ollut pulaa Helsingissä, Vartiosaaressa palstat ovat avoimia kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.

**11 Hulevesistä** ja niiden käsittelystä tulee virkistysalueita rikastava elementti, joka näkyy kaupunginosan ilmeessä viherkatoista ja kaupunkimaisista vesiuomista viehättäviin vesialtaisiin, joissa hulevesiä koottaan, pidätetään ja puhdistetaan.

**12 Vartiosaaressa** rinnemaisemiin porrastuneiden talojen katot muodostavat uuden, mielenkiintoisen elementin. Autohallien kattoille voidaan sijoittaa erilaisia urheilu-, leikki- ja lähiliikuntapaikkoja. Asuintalojen kattoja voidaan käyttää **kattopuutarhoina tai -terasseina**. Viherkatoilla luodaan esteettisesti mielenkiintoinen kattomaailma ja toisaalta ne toimivat myös hulevesien pidätysmenetelmänä ja biodiversiteettikattoina esim. niitylajiston osalta.

**13 Vartiosaari** tarjoaa merellistä virkistystä: saareen on tulossa useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvenevalkama ja rantautumispaijkoja kanootteille.

**14 Sunnanviken huvilassa** on aikoinaan ollut hieno puutarha sadan puun omenatarhoinen, kasvihuoneinen ja poikkeuksellisen laajoine kalliokasvikoelmineen. Sunnanviken puutarha kunnostetaan puistoksi ja huvila voisi toimia Vartiosaaressa kaupunginosatalona.

**15 Ranta-alueilla** on useita kaupungin omistamia **saunoja**, jotka kunnostettuna toimivat saaren yhteiskäytössä.

**16 Saaren läpi** kulkee pyöräilyn laatu käytävä eli **baana**, joka nopeuttaa monen itähelsinkiläisen työmatkareittejä. Monien siltojen kautta kulkeva saaristobaana tarjoaa upeita näkymiä merelle.

**17 Vartiosaaressa** saaristoliikenteen **vuorovenelaiturille** pääsee sujuvasti raitiovaunuun yhteydellä. Kehittyyvä vuorovenelikenne avaa koko Itäistä saaristoa laajempaan virkistyskäytöön.



Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ateljee Suojo Ky ja VSU maisema-arkkitehdit Oy

Sunnanvikenin huvila virkistys- ja palvelukäytössä, 2015, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.

## 6.5 Virkistys

Vartiosaaren virkistysalueilla on erityisen hyväät lähtökohdat saaren kulttuurihistorian, merellisen sijainnin ja maisemien sekä omaleimaisen maisemarakenteen ja sen muovaamien monipuolisten luontokohteiden vuoksi. Vartiosaaren tulevaa virkistysympäristöä on tutkittu laajemmin "Vartiosaaren virkistys ja maisema" -yleissuunnitelmassa (Ksv, Ympäristötoimisto, 2015).

Virkistysalueasuunnittelun lähtöpisteenä ovat olleet saaren hienojen huviloiden ja niiden pihapiirien säilyttäminen ja mahdollinen uudelleenkäyttö virkistystarkoituksiin sekä hienoimpien huvilapuutarhojen kunnostaminen. Kaavoituksen lähtökohtana on ollut avata rantoja julkiseen käyttöön. Saaren ympäri suunniteltu rantareitti avaa merellisiä näkyimiä ja sen varrelle sijoittuu mm. uimapaikkoja, saunoja, lähiliikuntamahdollisuuksia ja venelaitureita.

Vartiosaaresta rakentuu uusi, ekologisesti kestävä kaupunginosa. Saaren läpi kulkee pyöräilyn laatuksittävä eli baana, joka nopeuttaa monen itähel-sinkiläisen työmatkareittejä. Kaupunkiviljely korttelipihoilla ja viljelypalsta-alueilla jatkaa saaren puutarhakulttuuriperinnettä. Hulevesistä ja niiden käsittelevästä tulee virkistysalueita rikastava elementti, joka näkyy kaupunginosan ilmeessä viherkatoista ja kaupunkimaisista vesiuomista viehättäviin vesialtaisiin, joissa hulevesiä koitaan ja puhdistetaan.

Vartiosaaren uudisrakentamisen volyymi ja sen aiheuttama asukasmäärä johtavat luonteraltaan melko kaupunkimaisiin, laadukkaisiin ja rakennettuihin puistoihin. Rantavyöhykkeet, osa puistoakselista ja kallioalueista säilyvät luonnonmukaisempina alueina.

*Hulevesipainanne kasveineen,  
N Strengell, Ksv.*





*Vesi on virkistysalueiden kiehtovin ja puoleensa-  
vetävin elementti - Vartiosaaren merellinen sijainti,  
pitkä rantaviiva ja upeat näkymät itäiseen saaristoon  
tarjoavat virkistysalueille hienot lähtökohdat, 2014, H  
Ahvenainen, Ksv.*



*Rantareitti puuterassilla, H Ahvenainen,  
Vartiosaari-projekti, 2014, Ksv.*

Saaren virkistysalueiden rungon muodostavat saaren poikki kulkevat kolme viherakselia. Nämä akselit muodostavat toisaalta ekologisen yhteyden lepakokannalle ja toisaalta tarjoavat nopean yhteyden rantaan saaren suljetummasta sisäosasta. Viherakselit vaihtelevat luonteeltaan: saaren eteläisin viherakseli on melko kaupunkimaista ja rakennettua kau punktilaista torialueineen ja venesatamineen, keskimäiselle viherakselille sijoittuu suuri kaupunginosapuisto ja pohjoisin viherakseli on moderni metsäpuisto tarjojen lepakkokannalle turvallisen yhteyden saaren poikki. Vartiosaaren rantoja kiertää vehreä, luonnonmetsien kehä, myös saaren itäpuolen korkeat kallionlaet lakimetsiköineen jäävät entiselleen.

Vartiosaareen ei esitetä uusia, suuria urheilutoimintoja, koska Laajasalon liikuntapuisto monipuolisine liikuntakenttineen sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä.

Vartiosaareen tulee kaksi pienvenesatamaa sekä useita pienimuotoisempia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvene- ja kanoottivalkama sekä telarantoihin. Saaren länsiosaan, Huvilanrantaan, si joittuu suurempi, yli satapaikkainen pienvenesatama, jossa on myös vierailulaituri. Vanhasta Draknäsin huvilasta on mahdollista kunnostaa veneilyyn tukikohta kahvilapalveluineen ja sosiaalitiloineen. Perinteisesti venesatamat ovat talvisin autioita, mutta Vartiosaaren venesatama-alueelle on ajateltu vuorottaiskäytöä talviuintikeskuksena, jolloin samat palvelut toimisivat vuoden ympäri.

*Vartiosaaren viheralueverkoston runko, 2015.  
N Strengell, Vartiosaari-projekti, Ksv.*



## 6.6 Luonnonympäristö

Rakentaminen tulee muuttamaan Vartiosaaren luonnonympäristöä paljon: rauhallisesta luontoidyllistä muovautuu merellinen kaupunginosa. Rakentamisesta huolimatta Vartiosaaren hienoimmat luontoalueet ja tunnuspiirteet tulevat säästymään. Hienoimmat kalliot on osoitettu kaavassa viheralueiksi ja kulttuurihistoriallista rantavyöhykettä kehitetään asuin- ja virkistysalueena siten, että luonnonympäristöä voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.

Vartiosaaren voimakas maisemarakenne turvaa saaren ominaisluonnetta; kallioselänteiden suoissa rantojen vehreä kulttuurimiljöö säilyy, samoin rantojen hienot luontoalueet kuten tervaleppälulta, laajat ruovikkoalueet, osa lehtometsistä ja rantaruttojuuren esiintymä säilyvät osana viher- ja virkistysalueita.

Vartiosaaren itä- ja pohjoisrannalle jää melko laajoja, yhtenäisiä metsäalueita, joten Vartiosaari on jatkosakina osa Helsingin metsäistä verkostoa.

## 6.7 Ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys

Ekologisella kestävyydellä tarkoitetaan toimimista luonnon kantokyyn rajoissa, luonnonvarojen kestävää käyttöä ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys tarkoittaa oikeudenmukaisuutta, erilaisuuden hyväksymistä, tasa-arvon toteutumista, turvallisuutta, avoimuutta ja yhteistyötä. Se liittyy myös elinympäristön laatuun ja viihdyyteen, terveyteen, hyvinvointiin ja elämänlaatuun, osallistumis- ja vaikuttusmahdolisuuksiin, syrjäytymisen ehkäisyn ja yhteisöön kuulumiseen. Kulttuurinen kestävyys puolestaan käsittää kulttuurisen monimuotoisuuden ja kulttuuri-identiteetin vaalimisen, kulttuuriperinnön ja arvokkaiden maisemakohteiden säilymisen. Vartiosaaren osayleiskaavan tärkeä tavoite on mahdolistaa ilmastonkestävän kaupunginosan rakentaminen. Ilmastonkestävä / "climate proof" Vartiosaari on ilmastotavoitteisiin pyrkivän Helsingin tapa tehdä uusi kaupunginosa.

Alueesta pyritään tekemään kestävä liikkumista edistävä ja mahdollisimman riippumaton autoilusta. Joukkoliikenne suunnitellaan siten, että raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta jatkuu Vartiosaareen. Vartiosaaren poikki suunnitellaan pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka on osa laajempaa keskustasta Vuosaareen suunniteltua pyöräilyn laatuksäädä. Laadukas kevyen liikenteen suunnittelu ja järjestäminen edistää kestävää liikkumista. Lähimatkaileja edistetään saarella ja saareen. Tarkempaan kaavoitukseen pyritään integroimaan strategista ja laajaa tukea puurakentamiselle, joka on tehokas keinotekoinen rakentamisen aikaisten päästöjen hillitsemiseksi. Myös muita ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakentamistapojen, rakenteiden ja materiaalien käyttöä edistetään.



Esimerkki hulevesilammesta, N Strengell, Ksv.

Viheralueiden huolellisella suunnittelulla, monipuolisella kasvillisuudella, viherkatoilla ym. kompensoidaan rakennettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä ja luonnonvaraisen kasvillisuuden vähennemistä.

Alue rakennetaan mahdollisimman tiiviaksi saaren keskiosaan, ja ranta-alueet säilyvät virkistykseen. Saaren kulttuuriperintö ja tärkeimmät maisemakohteet huomioidaan. Rakennukset suunnataan edullisiin ilmansuuntiin. Yhteistilojen suunnittelulla (asukastilat, saunat, yhteiset viljelypalstat) ja yhteisöllisyyden mahdolistamisella edistetään sosiaalista kestävyyttä.

Energianäkökulma on yhtenä merkittävänä osana mukaan Vartiosaaren suunnittelussa. VTT tutki alueellisten energiajärjestelmien energiantuontovaihtoehtoja, ja laati case-kohteena Vartiosaan energiantarpeiden ja -tuotannon selvityksen, joka pohjautuu ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävään rakentamiseen. Yhteistyössä Helen Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa on laadittu energiaselvitys "Paikallista energiota asuinalueella. Esimerkinä Helsingin Vartiosaari" (VTT, 2015). Selvitys tutkii aluetason mahdolisuuksia ja energiavirtoja painottuen lämmitys-, jäähdytys- ja sähköönkäytöön, uusiutuvan energian hyödyntämispotentiaaliin ja vaihtoehtoisten energiantuotantopojen kasvihuonekaasupäästöihin. Tutkimushankkeen tuloksia hyödynnetään jatkossa Vartiosaaren energiajärjestelmän suunnittelussa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumistoimet huomioidaan suunnittelussa. Ne liittyvät pääasiassa rakentamisen korkoon suhteessa vesistöihin, hulevesien hallintaan ja mikroilmaston huomioimiseen. Osayleiskaavaprosessiin liittyen teetettiin Vartiosaan hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, 2015). Vartiosaaressa on luontoarvoja, jotka ovat herkkiä vesiolosuheteiden muutokselle. Suunnitelman tarkoituksena on välttää ja ehkäistä näiden haittojen syntymistä ja toisaalta rikastuttaa kaupunkiympäristöä ja nähdä hulevedet elinympäristön elinvoimaisuuden lähteenä ja arvokkaana voimavarana myös rakennetuilla alueilla. Vartiosaan hulevesien hallinnassa hyödynnetään veden luontaisia kiertoprosesseja ja painotetaan avoimia hulevesijärjestelmiä.



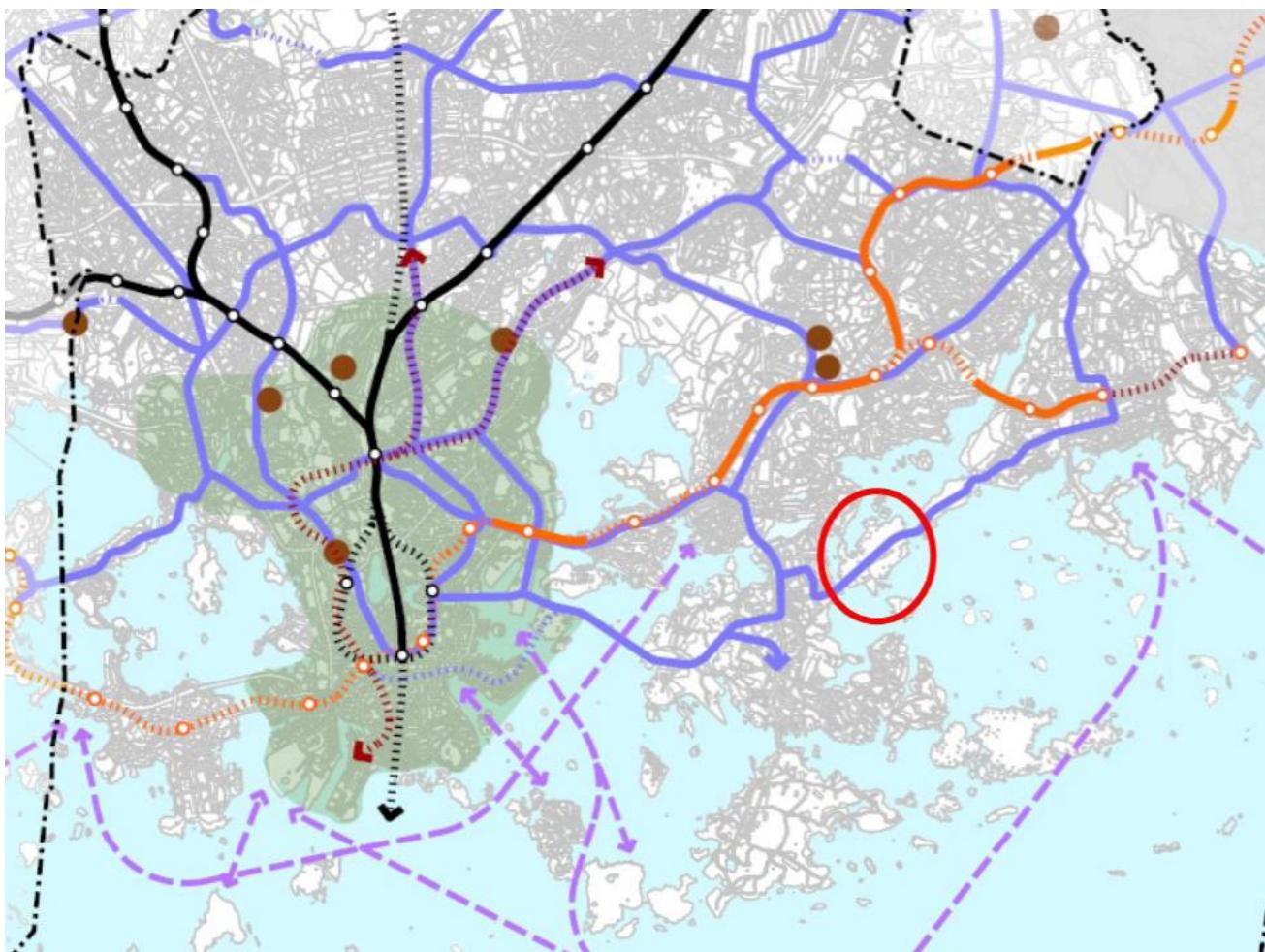
Ekotehokkuuden kannalta saaren massatasapainon hallinnalla on suuri merkitys. Tämä tarkoittaa, että pääosa saarella kävetuista tai louhituista massoista pyritään käyttämään Vartiosaarella. Massatasapainon hallinta tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa, esim. massojen säilytykselle ja käsittelylle tulee osoittaa niille soveltuvat väliaikaiset paikat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) Helsingin kaupunki ja Suomen arkkitehtiliitto SAFA järjestivät 16.6. - 30.11.2015 "Vartiosaari – Asu-

mista kaikille!" ARA-suunnittelukilpailun, jolla haettiin konseptuaalisia ja yleispäteviä ratkaisuja kesävän, energiatehokkaan ja kohtuuuhintaisen asunto- ja asuinalueiden suunnittelun ajankohtaisiin kysymyksiin. Vartiosaari toimi kilpailussa alustana uusien näkökulmien esille nostamisessa. Kilpailuehdotusten ideoita hyödynnetään myöhemmin asemakaavoituksessa. Kilpailu ratkesi 16.3.2016, ja siitä on julkaistu "Vartiosaari – Asumista kaikille! ARA-suunnittelukilpailu - arvostelupöytäkirja 2.3.2016", joka on ladattavissa ARA:n nettisivuilta ([wwwара.fi](http://wwwара.fi)).

*Piirroskuva: M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.  
Alla olevan kuvan läheenä käytetty valokuva, joka löytyy osoitteesta: <http://static1.businessinsider.com/images/51ccace069bedd932700001c-1200/fueled-office-tour-bi-dng-8980.jpg>*





*Uusi yleiskaava, joukkoliikenne 2050, 2015, Y-os, Ksv.*

## 6.8 Liikenne

### 6.8.1 Autoriippumaton Vartiosaari

Vartiosaaresta tehdään autoriippumaton asuinalue. Se tarkoittaa, että tulevat asukkaat voivat elää Vartiosaaressa normaalilla arkea kaikissa elämäntilanteissa tarvitsematta päivittäiseen liikkumiseen välttämättä autoa. Autoriippumattomuus ei ole itsessään selvyys, vaan sen toteutuminen vaatii suunnittelua. Vartiosaaressa toteutumisedellytykset ovat hyvät, koska alue tukeutuu raitiotiehen ja uuden alueen liikenneratkaisut voidaan suunnitella alusta lähtien autoriippumattomuus huomioiden.

Autoriippumattomalla asuinalueella korostuvat joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräliikenteen suunnittelu. Joukkoliikenteen palvelutason täytyy olla riittävä, jotta joukkoliikennematkat ovat houkuttelevia eikä auton omistamista tarvitse kokea välttämätömyytenä. Polkupyörällä tehtäviin matkoihin ohjataan ja kannustetaan tekemällä selkeää ja jatkuvaan pyöräliikenteen infraa, joka on käytettävissä ympäri vuoden. Jalankulkijoille taataan viihtyisä, turvallinen ja helppo ympäristö liikkuja ja hyvät yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

Autoriippumattomuuteen vaikutetaan myös palvelujen sijoittumisella. Vartiosaaressa sijaitsevat

peruspalvelut (mm. päivittäistavarakauppa, koulu ja päiväkodit), mutta suurelta osin Vartiosaaressa tukeutuu Laajasalon palveluihin. Tämä edellyttää joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksien suunnittelemistä myös palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta.

Autoriippumaton asuinalue ei tarkoita autotonta asuinalueutta. Auton omistaminen on mahdollista ja pysäköintipaikkoja suunnitellaan tarpeen mukaisesti mm. joukkoliikenteen palvelutaso huomioiden.

### 6.8.2 Joukkoliikenne

Vartiosaren suunnittelu perustuu Laajasalon raitiotieyhteyden ja Kruunusiltojen toteuttamiseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta täydensi Vartiosaren suunnitteluperiaatteita 26.11.2013 siten, että osyleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Määräys on sisällytetty osyleiskaavaan. Sitovalla päätöksellä tarkoitetaan raitiotiestä kaupunginvaltuustossa tehtävää hanke-

päästötä. Valtuoston tekemää hankepäätöstä varten laaditaan Vartiosaaren kaavoituksen aikataulussa raitiotien yleissuunnitelma sekä hankesuunnitelma. Vahvana tavoitteena jatkosuunnittelussa on, että Vartiosaaren alueella liikennöisi raitiovaunu, kun ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.3.2016, ettei kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Kruunusilta-hankkeen raitiotien yleissuunnitelmasta tarvitsevat lausunnot. Yleissuunnitelmassa raitiotie kulkee kiertäen Yliskylän kautta Ilomäentien ja Reposalmentien kulmaan. Kantakaupungissa raitiotie kulkee Merihaan ja Hakaniemen kautta.

Helsingin uuden yleiskaavan ehdotuksessa on esitetty raitiotielle jatko Vartiosaresta Ramsinniemestä kautta Vuosaareen (ns. Saaristoratikka). Vartiosaaren kaavoituksessa varaudutaan yhteyden toteuttamiseen myöhemmin. Yhteys liittäisi Vartiosaren myös Vuosaaren monipuolisiiin palveluihin sekä poikittaiseen joukkoliikenteen runkoyhteyteen (ns. Jokeri 2). Yhteys voidaan toteuttaa myös bussilla.

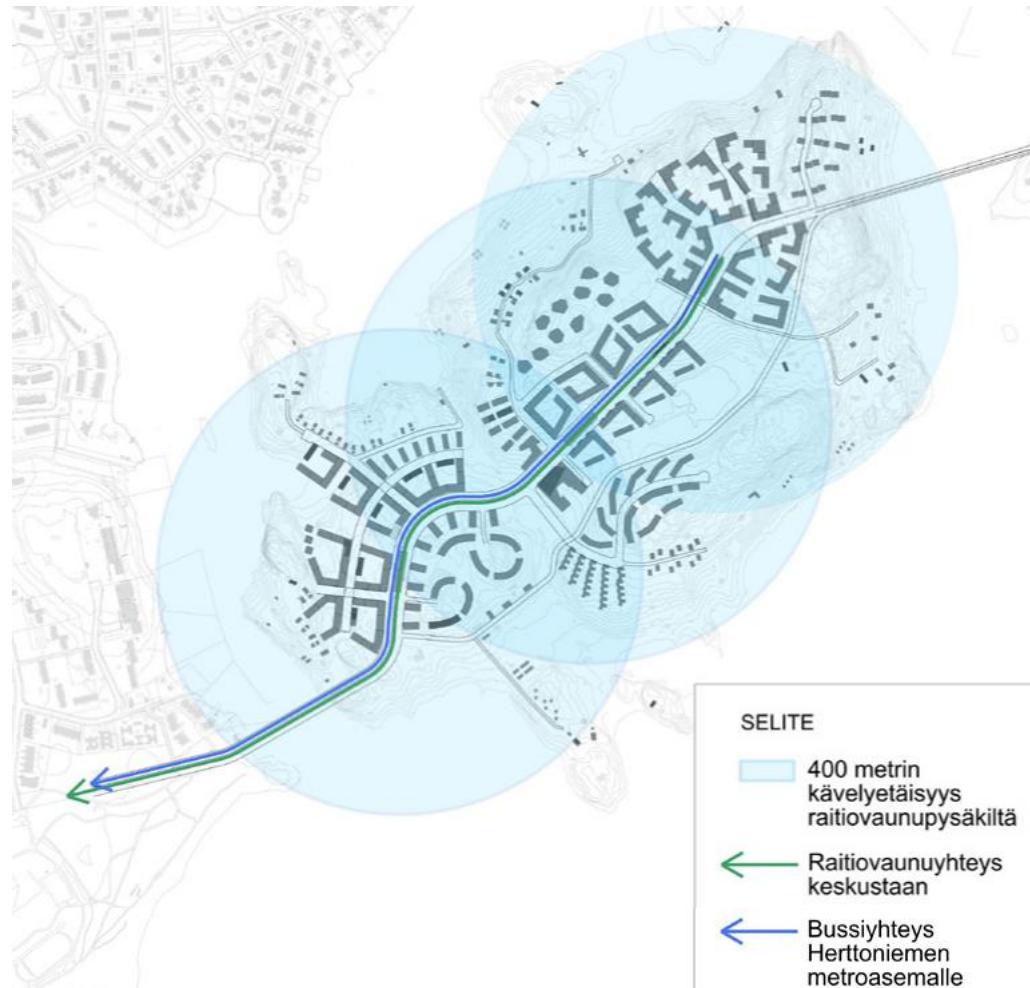
Vartiosaaren raitiotien palvelutaso on Vartiosaren kokoiselle alueelle hyvä. Kruunusiltojen raitiotieyhteyden yleissuunnitelman mukaan vuoroväliksi voi muodostua ruuhka-aikaan jopa 5 min. Matka-aika raitiovaunulla Vartiosaresta keskustaan on arviolta n. 30 min.

Kantakaupunkiin suuntautuvan yhteyden lisäksi myös Laajasalosta Kalasataman kautta Pasilaan suuntautuva linja on mahdollinen. Molemppien linjojen toteutuessa Vartiosaren joukkoliikenneyhteydet ovat erittäin monipuoliset.

Vartiosaaren katujen suunnittelussa raitiotie priorisoidaan korkealle. Reposalmen sillalla raitiovaunulla on joko omat kaistat tai sille järjestetään etuus liikennevaloilla. Myös Vartiosaren läpi kulkevalla kokoojakadulla Vartiosaren puistotiellä raitiotielle varataan omat kaistat.

Vartiosareen on alustavasti suunniteltu kolme raitiotiepysäkkiä, joista yksi on Vartiosaren linjan päätepysäkki. Pysäkkien välinen etäisyys on tällöin noin 350–400 metriä, ja ne sijaitsevat keskeisesti maankäyttöön nähden. Kävelyetäisyys pysäkeille on enintään 400 metriä. Pysäkkien määrä on voimakkaasti sidoksissa maankäyttösuunnitelmissa esitettyyn rakenteeseen "kolmesta kylästä". Pysäkit mitoitetaan palvelemaan kahden vaunuuyksikön pituisia raitiovaunuja. Vartiosaren päätepysäkki suunnitellaan ensisijaisesti liikennöitäväksi vaunuille, joissa on ohjaamot molemmissa päissä (vrt. Raide-Jokeri), jolloin muulta maankäytöltä tilaa vievää käänösilmukkaa ei tarvitse toteuttaa vaikeisiin maasto-olosuhteisiin.

400 metrin etäisyydet raitiovaunupysäkeiltä, 2015, L-os, Ksv.



Kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista päättäessään vaihtoehtona selvittämään liityntäliikenne Herttoniemestä, Rastilan ja Vuosaaren metroasemien kautta raitiovaunuilla tai busseilla.

Vartiosaaren tulevien asukkaiden liikkuminen ei suuntaudu ainoastaan keskustaan. Autoriippumattomuutta tukemaan tulisi myös Herttoniemestä ja siitä itään suuntautuville tarjota kilpailukykyinen joukkoliikenteen vaihtoehto. Tilanteessa, jossa Vartiosaareen ei ole bussia Herttoniemestä, esimerkiksi metrolla itään haluavat joutuvat tekemään kaksi vaihtoa: ensin Laajasalossa bussiin ja sitten Herttoniemessä metroon.

Kokonaismatka-aika bussilla Vartiosaaresta Herttoniemeen olisi arvolta 15–20 min. Bussin liikennöintiin Vartiosaareissa varaudutaan sekä pysäkkien että käänköpaikan osalta, jotta mahdollistetaan vaihdoton Herttoniemestä yhteys.

Laajasalon raitiotien suunnittelussa on joka tapauksessa tärkeää suunnitella Yliskylän keskuksen houkuttelevat vaihtoyhteydet Laajasalon busseihin.

Helsingin uuden yleiskaavan taustaselvitykseksi tehdysä "Raideliikenteen verkkoselvityksessä" (Strafica, 2015) on tarkasteltu strategisella liikenneyjärjestelmässä Helsingin yleiskaavan tavoitteita tukevaa raideliikenteen verkkoa. Vartiosaaren raitiotie on mukana kaikissa selvityksen vaihtoehtoissa Laajasalon raideyhteyden jatkeena. Selvityksessä käytössä olleilla maankäytön ja liikenteen lähtötiedolla yhteiskuntataloudellisen kannattavuuden kannalta paras vaihtoehto oli VE1B eli ns. suppea maanpäällinen raideliikenteen verkko. Vaihtoehdossa ei ole Saaristoraitiotietä Vartiosaaren ja Vuosaaren välillä. Selvityksessä Laajasalon raideyhteys on priorisoitu yhdessä muiden poikittaisten raidelinjojen kanssa kaupungin runkoraidenhankkeista tärkeimmiksi.

Joukkoliikenneyhteys Vartiosaaresta Vuosaareen (ns. Saaristoratikka) voidaan mahdollisesti toteuttaa

myös bussiyhteytenä ennen raitiotien toteutumista. Tällöin saattaisi olla mahdollinen esimerkiksi bussilija Herttoniemestä Vartiosaaren ja Ramsinniemen kautta Vuosaareen. Yhteyden toteuttaminen edellyttää joka tapauksessa Ramsinsalmen sillan rakentamista ja Ramsinniemen katuyhteyden parantamista sekä voimakasta maankäyttöä Ramsinniemeen.

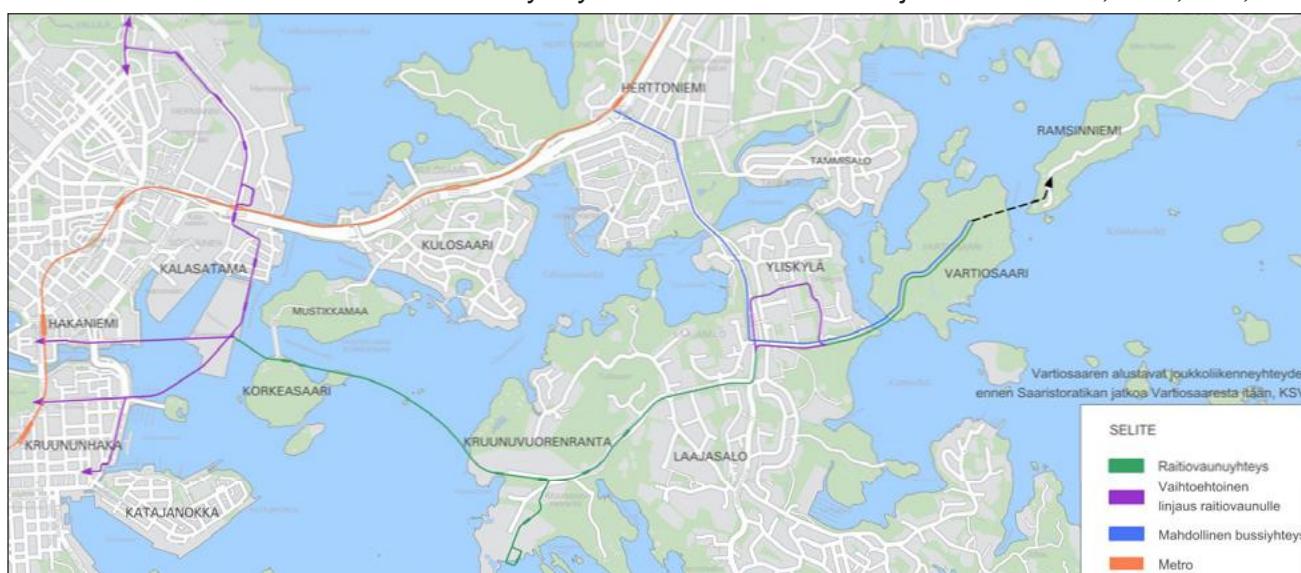
### 6.8.3 Pyöräliikenne ja jalankulku

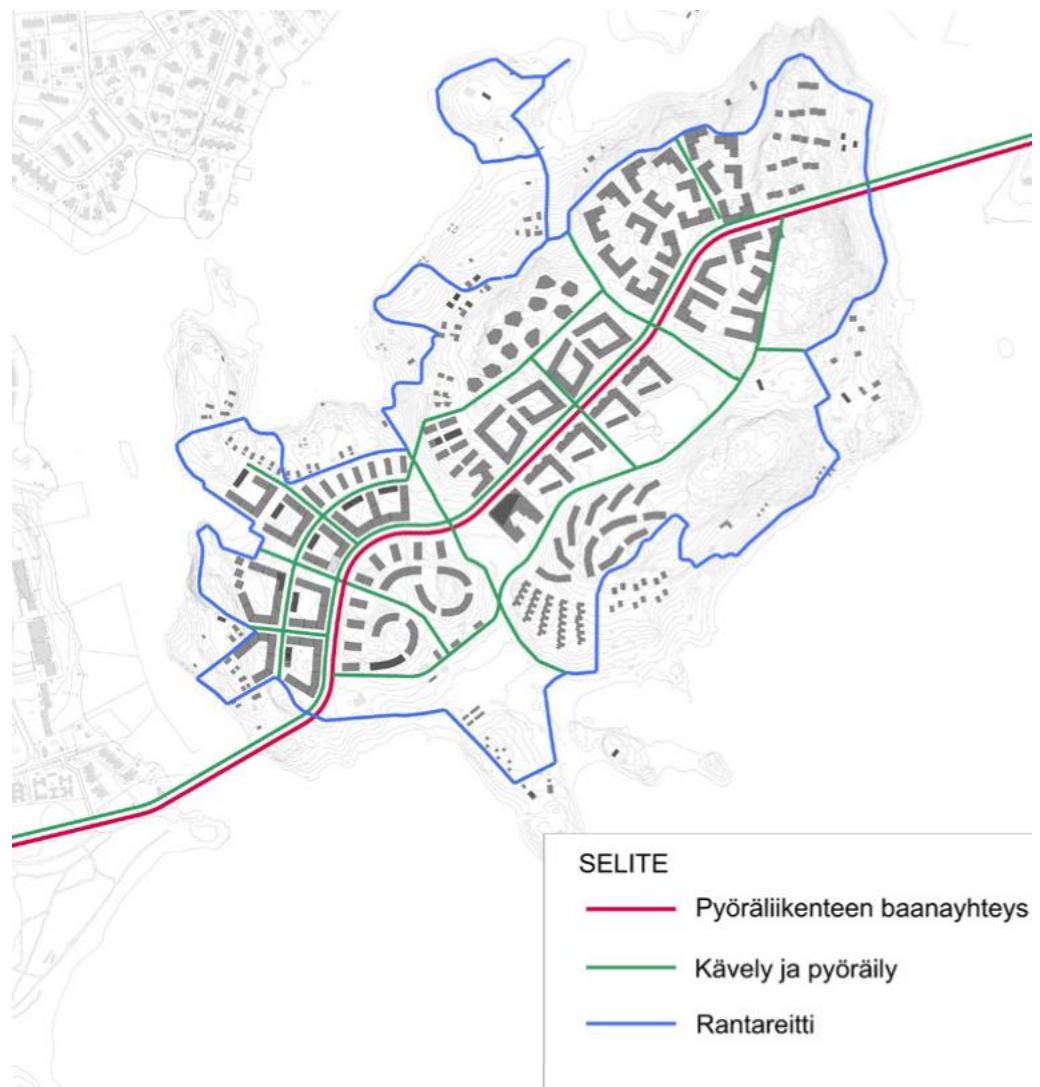
Autoriippumattomalla asuinalueella päivittäiset peruspalvelut tulisi olla saavutettavissa kävelien, polkupyörällä tai vähintään joukkoliikenteellä. Vartiosaaren sisäiset välimatkat ovat lyhyitä, jojen jalankulku ja pyöräily tulevat olemaan kilpailukykyisiä liikkumismuotoja. Vartiosaan suunniteltujen peruspalvelujen lisäksi Laajasalon keskuksen palvelut ovat alle kahden kilometrin ja Vuosaaren noin neljän kilometrin päässä Vartiosaaresta, mikä mahdollistaa päivittäispalveluiden käytämisen kävelien tai polkupyörällä.

Vartiosaari on osa tulevaa pyöräilyn laatuksiä eli baanojen verkostoa. Baanojen verkkosuunnitelmissa on esitetty yhteys keskustasta Kruunuvuoren rannasta, Laajasalon ja Vartiosaaren kautta Vuosaareen. Baanaverkon toteutuessa Vartiosasta on nopea yhteys polkupyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin. Baanaverkko on merkitty myös Helsingin uuteen yleiskaavaehdotukseen (Kslk 10.11.2015).

Osayleiskaavassa baana eli pyöräilyn pääreitti on osoitettu kokoojakadulle, Vartiosaaren puistotieille. Osayleiskaavaluonnoksessa esitettiin, että varaudutaan baanan toteuttamiseen omalle väylälle eriliseksi autoliikenteestä ja, että ensi vaiheessa baana-yhteys esitetään pyöräteinä Vartiosaren kokoojakadulla. Osayleiskaavassa on kuitenkin luovuttu erillisestä baanavarauksesta ja kokoojakadun varteen suunnitellaan myös lopputilannetta (baana Vuosaaresta keskustaan) palveleva pyöräliikenteen infra.

*Alustavat liikenneyhteydet ennen Saaristoratikan jatketta kohti itää, 2015, L-os, Ksv.*





Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Vartiosaaressa, 2015, L-os, Ksv.

Erillinen baana ja kokoojakadun baana olisivat reiteinä likimain samanpituisia. Baanalle on korkeusasemien kannalta paremmat edellytykset kokoojakadulla raitiotien kaltevuusvaatimusten johdosta. Kokoojakadun baana palvelee myös huomattavasti paremmin Vartiosaaren keskeisintä maankäytöä, mikä tukee osaltaan autoiippumattomuuden tavoitetta. Luonnosvaiheessa esitetty erillinen baanavaaraus kulki alueen keskeisen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan virkistysalueen läpi ja sen kautta oli lisäksi ohjattu tonteille suuntautuvaa autoliikennettä. Baanan ohjaaminen kokoojakadun kautta tarkoittaa kuitenkin, että suunnitteluratkaisuissa tulee edelleen korostaa turvallisia ja selkeitä risteämiskohtia niin jalankulkijoiden kuin autoliikenteenkin kanssa.

Tavar- ja sähköavusteisten polkupyörien käytön mahdollinen yleistyminen pyritään huomioimaan tarkemmassa suunnittelussa.

Vartiosaari on jalankulkijoille erityisen sopiva ja mieluihin paikka. Kävelyetäisyysdet ovat lyhyitä, kaikista asunnoista raitiotiepysäkki, meri, virkistysmahdollisuudet ja tärkeimmät palvelut ovat alle 400 m etäisyydellä. Katuypäristöistä teh-

dään viihtyisiä. Yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille tehdään mahdollisimman houkutteleviksi. Esteettömyys huomioidaan katujen suunnittelussa, jotta yhteydet ovat kaikkien saavutettavissa.

Vartiosaarta kiertää rantareitti, jonka tavoite on palvella koko Itä-Helsingin asukkaiden virkistyskäytöä. Reitin mitoitus ja luonne tehdään virkistyskäytön lähtökohdista.

#### 6.8.4 Autoliikenne

Tavoitteena on autoiippumaton alue, jossa autoliu on mahdollista, mutta ei välttämätöntä ja suunnitteluratkaisuilla kannustetaan kestävien kulutapojen käyttöön. Autoliikenne on välttämätön osa jokaista asuinalueita, joten myös autoliikenteelle varataan riittävä olosuhteet. Autoliikenteen yhteydet palvelevat asukkaiden ja vieraiden lisäksi mm. huolto- ja pelastusliikennettä.

Vartiosaaren katuverkko perustuu alueen keskellä kulkevaan kokoojakatuun Vartiosaaren puistotiehen sekä sitä täydentäviin tonttikatuuihin. Läpajoliikenne

Vartiosaaresta Ramsinniemeen ei ole sallittua. Kokoojakadun liikennemäärität ovat suurimmillaan alueen lounaisosassa (arviolta 6000–8000 ajon/vrk) ja pienimmillään alueen koillisosassa. Kokoojakadun ja tonttikatujen liittymistä suunnitellaan turvallisina niin, että autoliikenteen konflikteja raitiovaunujen, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kanssa olisi mahdollisimman vähän. Nopeusrajoitus on todennäköisesti kokoojakadulla 40 km/h ja tonttikaduilla 30 km/h.

Ramsinsalmen sillalla autoliikenne on kielletty lukuun ottamatta pelastusajoa ja joukkoliikkennettä. Saaren läpiajon estäminen rakenteellisilla ratkaisuilla on tärkeää jatkosuunnittelussa.

### 6.8.5 Pysäköinti

Vartiosaaren pysäköinnin suunnittelua ohjaa kaupunginhallituksen 17.2.2014 hyväksymä Helsingin pysäköintipolitiikka. Vartiosaaren pysäköinnin tulee mm. tukea kestävää liikkumista sekä asumiskustannusten kohtuullistamista.

Autoriippumattoman asuinalueen tavoitteisiin liittyy erityisesti hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja hyvät jalankulku- ja pyöräilymahdolisudet. Myös pysäköinnin ja siihen liittyvien palvelujen, kuten alueellisten yhteiskäytöautojen, tulee tukea tavoitetta.

Osayleiskaavan pysäköintipaikkojen mitoitukseen taustalla on kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymä autopaikkojen laskentamääritö, jonka mukaan alle Alle 600 metrin päässä raitiliikenteen pysäkitä asuinkerrostaloalueilla tarvitaan 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Vartiosareessa 300 000 k-m<sup>2</sup> tarkoittaisi tällöin noin 2500 autopaikkaa. Keskiittämällä pysäköintiä laitoksiin (vähintään 100 nimeämätöntä pysäköintipaikkaa) voidaan vähentää pysäköintipaikamääriä 10 %. Edellyttämällä yhteiskäytöautojen pysäköintipaikkoja voidaan ohjeen mukaan tarvittavaa paikamääriä vähentää 3 %. Pysäköintinormit määritellään asemakaavassa, jossa käytetään sillä hetkellä voimassa olevaa autopaikkamäärien laskentaohjetta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.12.2015 uudet asuintontien pysäköintipaikamäärien laskentaohjeet, joissa alle 600 metrin päässä pikaraitiotien pysäkitä kerrostaloalueella mitoitusohje on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>.

Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti selvitystä, onko mahdollaista tehdä alueesta vähäautoinen sijoittamalla pysäköintipaikat tai pysäköintiluolan suuaukko Laajasalon puolelle tai saaren puolella mahdolisimman lähelle siltaa. 2500 autopaikan sijoittaminen pienelle alueelle tarkoittaisi mittavia pysäköintiluolien tai -laitosten rakentamista. Saaren Laajasalon puoleisessa päässä ei ole merkittäviä kallioresursseja, joita voisi hyödyntää kallioluolan rakentamisessa. Yksi mittava pysäköintiluola saaren etuosassa edellyttäisi rakentamista 4-5 kerrokseen ja osin merenpinnan alapuolelle sekä mahdolisesti kolme ulosajoyhteyttä. Pysäköintiluolan rakentamis-

kustannukset kasvaisivat ratkaisussa tarpeettoman suuraksi. Kävelyamatkat saaren muista osista muodostuisivat myös kohtuuttoman pitkiksi. Lisäksi suuret pysäköintilaitokset sijoisivat toteutusajan kohtaansa usean asuntorakentamishankkeen, jolloin hankkeiden käynnistyminen vaikeutuu.

Osayleiskaavassa määritäään, että kerrostalovaltaisilla alueilla pysäköinti on keskitettyä; maanalaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksissa tai pihakansien alla. Muilla alueilla pysäköinti on maantasossa. Pysäköintin keskittäminen sopivassa mittakaavassa on järkevää. Pysäköintilaitoksissa autopaikkojen nimikointitomuuksia mahdollaistaan niiden tehokkaan käytön, jolloin tyhjiä autopaikkoja on mahdolisimman vähän.

Pysäköinnin rakennuskustannuksiin vaikuttaa erityisesti se, missä pysäköintipaikat sijaitsevat. Lähtökohdaisesti kalleinta on pysäköinti kallioluolassa ja edullisinta pysäköinti maantasossa tai maanpäällisessä pysäköintilaitoksessa. Suuremmissa pysäköintilaitoskokonaisuksissa päästään pääsääntöisesti autopaikkaa kohden alhaisempiin kustannuksiin. Pysäköintiratkaisujen tulisi osaltaan tukea myös rakentamiskustannusten kohtuullistamista huomioiden kuitenkin asuinalueen viihtyvyteen liittyvät arvot.

Vartiosaaren uuden asuinalueen kolme "kylää" mahdolistavat erilaisia ja erihintaisia pysäköintiratkaisuja. Huvilarannassa ja Kesäläaksossa pysäköintipaikat on suunniteltu pääosin keskitetyistä laitoksiin, pihakansien alle tai rinteeseen porrastuvina pysäköintikansina. Kylien reuna-alueilla, joissa rakentaminen madaltuu, on myös tonttikohtaista maantasopysäköintiä. Vartiokallion kohdalla olevat hyvät kalliorerurssit mahdolistavat kylän alle keskitetyn 2-kerroksisen kalliopysäköintiluolan. Pysäköinnin tarkempaa suunnittelua jatketaan asemakaavavaiheessa.

Keskitettyjen pysäköintiratkaisujen osalta oli hyvä tutkia vaiheittain rakentamisen mahdolisuuksia. Esimerkiksi pysäköintilaitosten laajentamismahdolisudet tarvittaessa tulisi selvittää. Vaiheittain toteutumisen suurimpana haasteena on kuitenkin uusien paikkojen rakentaminen, jos niiden toteutusvastuu on tulevilla taloyhtiöillä.

Vartiosari rakentuu todennäköisesti 2020-luvulla, joten liikkumistottumosten muutosta tulee seurata ja kyettä ennakoivaan suunnittelun. Pysäköintiin liittyytävä voimakkaasti liikkumisen ohjaus, yhteiskäytöautojen tulevaisuus sekä muut liikkumisen ja pysäköinnin innovatiot. Näiden asioiden huomioiminen suunnittelussa on tärkeää. Mm. rakennettujen robotiparkkien kokemuksia voidaan hyödyntää jatkossa.

Polkupyörien pysäköintipaikkoihin kiinnitetään myös erityistä huomiota, mukaan lukien tavara- ja sähköavusteiset polkupyörät.



*Reposalmensilta, 2012, Fundatec Oy, Ksv.*

### **6.8.6 Vesiliikenne ja sillat**

Vartiosaareen on suunniteltu siltoja Laajasalosta Reposalmen yli ja Vuosaaresta Ramsinsalmen yli, Vartiosaaren sillat, Alustava viitesuunnitelma (Fundatec Oy, 2012). Reposalmen sillalla kulkevat jalankulkijat, pyöräilijät, joukkoliikenne ja autot. Reposalmen sillan alikulkukorkeus on noin 5 m, jolloin moottoriveneet ja vesibussit mahtuvat sen ali. Purjeveneet ja muut korkeammat veneet kulkevat jatkossa Ramsinsalmen kautta.

Ramsinsalmen silta on tarkoitettu jalankulkijoille, pyöräilijöille sekä joukkoliikenteelle. Sillalla varaudutaan uuden yleiskaavan mukaiseen raitiotieyhteen, Saaristoratikkaan. Ramsinsalmen molemmat rannat ovat maastoltaan sellaisia, että silta tulee luonnostaan sijaitsemaan hyvin korkealla. Sillan alikulkukorkeudeksi tulee yli 20 m, jolloin suurin osa purjeveneistä pääsee sillan ali.

Siltayhteyksien lisäksi on tarkasteltu, olisiko vesiliikenteeseen perustuva liikennejärjestelmä tarkoitusmukainen (Straifica, 2013). Tarkastelussa todetaan, että jos Vartiosaari muutetaan asuinkäyttöön, on silta käytännössä ainoa järkevä tapa hoitaa liikenneyhteydet. Lossityyppisen järjestelmän ongelmia olisivat mm. kustannukset, liikennöinnin kapasiteetti ja henkilöautojen pysäköinnin järjestäminen.

Vartiosaaren säädöllisen vesireittiäliikenteen kehittäminen liittyy tiivisti koko Helsingin ja pääkaupunkiseudun saariston virkistysmahdollisuksien parantamiseen. Raitiotieyhteyden varrella oleva Vartiosaari on luonteva lähtö- ja pysähdyspaikka saaristoon suuntautuvalle reittiliikenteelle.



*Ramsinsalmensilta, 2012, Fundatec Oy, Ksv.*



Vartiosaaren puistotie -näkymä, N Rinne, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

## 6.9 Palvelut ja toimitilat

Kruunuvuorenrannan, Laajasalon ja Vartiosaaren asukasluku kasvaa oleellisesti uudis- ja täydennysrakentamisen myötä. Alueen suunnitelmat mahdollistavat rakentamista lähes 30 000 uudelle asukkaalle. Lisäys on merkittävä ja tukee palvelu- ja elinkeinotoiminnan kehittymistä koko saarinaapurustossa. Vartiosaari näyttää hyvin houkuttelevana erityisesti virkistysnäkökulmasta, kun mahdolliset uudet liikkumisyhteydet Laajasalosta Vartiosaareen ja edelleen Vuosaareen parantavat alueen saavutettavuutta ja sitovat sen osaksi saaristokaupunginosien nauhaa.

Vartiosaaren palveluita on tarkasteltu yhdessä Laajasalon kanssa, jossa lähin liike- ja palvelukeskusta on Yliskylässä. Erikoispalvelut löytyvät Herttoniemestä, Itäkeskuksesta ja kantakaupungista. Kun tulevaisuuden mahdollinen yhteys Ramsinniemien kautta Vuosaareen toteutuu, on myös Vuosaaren monipuolin keskusta liikkeineen, kulttuuripalveluineen, urheilu- ja virkistyspalveluineen sujuvasti saavutettavissa. Tulevaisuudessa Laajasalon palvelut muuttuvat, kun uusi liikekeskus korvaa nykyisen ja Laajasalon terveysasema siirtyy Kalasataman terveysasemalle. Suunnitelmiin mukaan Laajasalon kirjasto ja nuorisotilat rakennetaan uuden liikekeskuksen yhteyteen ja vanha kirjastorakennus puretaan.

Vartiosaari tukeutuu osin Laajasalon palveluihin, mutta peruspalvelut löytyvät omalta saarelta. Lisäksi Vartiosaireen varataan tilaa yksityiselle liike- ja palvelutoiminnalle. Vartiosaaren toimitilat sijoittuvat kolmeen "kylään", saaren keskellä kulkevan kokoojakadun varren kivijalkatoimitiloihin sekä rantavyöhykkeen huvila-alueille.

### Tilavaraukset

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnonkseen on tehty tilavaraukset peruspalveluille sekä yksityisten toimijoiden toimitilarakentamiselle. Toimitiloja alueelle on arvioitu toteutuvan yhteensä noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Osayleiskaava mahdollistaa myös tätä suuremman määrän.

Koulu- ja päiväkotipalveluille on varattu tilaa yhteensä noin 15 000 k-m<sup>2</sup> julkisten ja yksityisten toimijoiden käyttöön. Muulle yksityiselle liike- ja palvelutoiminnalle on arvioitu rakennettavaksi noin 15 000 k-m<sup>2</sup> alueen kivijalkatiloihin, erityisesti toiminnallisesti aktiivisiin paikkoihin, kuten sataman alueelle ja joukkoliikenneyksikkien läheisyyteen. Edellisten lisäksi alueen ranta- ja huvilavyöhykkeelle on mahdollistettu tilaa elinkeino- ja palvelutoiminnalle nykyisten huviloiden sekä alueen täydennysrakentamisen yhteyteen. Jokaisella alueella on mahdollista edistää myös kotona tai yhteisössä tehtävää paikallista työtä. Palvelutarjontaa lisäävät myös virkistysmahdollisuudet Vartiosairen rannoilla.

### Julkiset palvelut

Vartiosaireen on varattu tilaa koululle, kahdelle julkiselle päiväkodille sekä yksityisen palvelutarjoajan päivähoitotoiminnalle. Koululle ja yhdelle päiväkodille on varattu tilat alueen keskimmäisestä kylästä, Kesälaaksosta. Toisen päiväkodin ja yksityisten toimijoiden tilavaraukset ovat alueen kivijalkatiloissa, muualla asuinkortteleissa tai huvila-alueella.

Vartiosairen peruskoulu on mitoitettu 580–800 oppilaalle sekä saaren 1–2 päiväkotia 300–400 lapselle. Koulun kooksi on arvioitu 8 000–10 000 k-m<sup>2</sup> ja yhden päiväkotiyksikön kooksi noin 1 500 k-m<sup>2</sup>. Kivijalkapäiväkotien ulkoilutoiminnoille on varattava tilaa tonttilta, läheisestä puistosta tai päiväkotien pihoilta. Vartiosaireen on varattu myös tilaa leikki-

puistolle. Koulun tarvitsemat isommat liikuntapaikat ja kentät sijaitsevat Laajasalon liikuntapuistossa.

Koulu- ja päiväkotitilojen yhteydessä on mahdollista järjestää muiden hallintokuntien palvelutoimintaa, esimerkiksi nuorisotoimen, työväenopiston tai kaupunginmuseon pedagogista toimintaa. Vartiosaaren asuinrakentamisen yhteyteen on mahdollista rakentaa sosiaali- ja terveyspalveluiden erityisasumiskohteita, esimerkiksi vanhuksille, mielenterveys- ja päihdepalveluasiakkaille ja vammaisille.

### Elinkeinot ja kauppa Vartiosaressa

Vartiosaari on asumisen ja virkistyksen saari, jonka työpaikkarakentaminen on pienimittakaavaista ja työ pääosin pienet yksityisten toimijoiden työtä. Alueen asukasluku mahdollistaa lähinnä paikallista liiketoimintaa, mutta merellisyys voi houkutella alueelle myös paikkaan sopivia erikoisliikkeitä ja palveluita, erityisesti vapaa-aikaan, virkistykkeen, lähimatkailuun ja kulttuuriin liittyvät työpaikkoja. Tilaa elinkeinoiminnalle on varattu rakennusten kivijalkoihin saaren kylissä, mutta myös alueen rantavyöhykkeelle.

Saaren kolmen "kylän" työpaikkaprofiilit erottuvat toisistaan. Huvilarannan alueella työpaikat painottuvat merelliseen virkistykkeen ja alueen kaupallisiin palveluihin, Kesäläakso on julkisten palvelujen ohella yksityisten kivijalkaliiketilojen aluetta ja itäisin kylä, Vartiokallio, on kivijalkojen yksityisten liikkeiden ja palveluiden alue. Vartiosaaren asukaspohja mahdollistaa 1–2 päivittäistavarakauppa ja erikoisliikkeitä. Kaupalle arvioitu tila Vartiosaareessa on noin 5 000 k-m2. Kysyntää riittää esimerkiksi pienelle liike-toiminnalle ja palveluille; erikoisliikkeille, kahviloille, ravintoloille ja alueella tehtävälle toimistotyölle.

Huvilarannan ja Vartiokallion alueille on mahdollis-

ta toteuttaa paikallisia ominaispiirteitä hyödyntäviä vetovoimaisia vierailukohteita. Tällaisia kohteita voivat olla esimerkiksi pieni saaristouimala, sauna- ja kylpylärakennus tai majoitusliikkeet. Arviointi tilantarve vetovoimaisten kohteiden toiminolle Vartiosaaressa on noin 2 000–7 000 k-m2.

### Huvila- ja ranta-alueen palvelut ja työpaikat

Huvila- ja ranta-alueen toiminnot kohottavat Vartiosaaressa profilia virkistys- ja lähimatkailualueena. Rantojen yhteydestä löytyvät merellisen elinkeinotoiminnan sekä virkistykkseen liittyvien julkisten ja yksityisten palveluiden mahdolliset paikat.

Osayleiskaava mahdollistaa palvelutoiminnan rantavyöhykkeen huiviloissa. Huvilavyöhykkeeltä löytyy mahdollisuksia niin yksityisille kuin kolmannen sektorin toimijoille sekä julkisille palveluille. Saaren arvokkaimmat, kaupungin omistamat huville Sunnanvik, Kaislikko, Tirrebo, Janneberg ja Stugan on osoitettu palvelukäyttöön. Muissa huiviloissa on mahdollistettu sekä asuminen että palvelutoiminta. Tällä hetkellä moni huiviloista on vuokrattu kaupungin hallintokunnille tai yhteisölle, joiden toiminta voi niissä jatkua tulevaisuudessa.

Vartiosaaren ympäri kulkeva rantareitti, saaren puistot, huiviloiden tulevat palvelut sekä saaren satamat ja ranta-alueet saunoineen, uimapaiKKoineen, laitureineen sekä veneilijöiden ja melojien pysähdyspaikat ovat kaupungin ja yksityisten toimijoiden tarjoamia mahdollisia virkistyspalveluita. Alueen kahteen satamaan on varattu yhteensä noin 170 venepaikkaa asukkaiden sekä muiden kauppunkilaisten ja vierailijoiden käyttöön, mikä mahdollistaa merellisen liiketoiminnan veneilyn yhteydessä. Alueen vetovoimaiset kohteet löytyvät todennäköisesti myös rantavyöhykkeen tuntumasta.

*Kotona ja yhteisöissä tehtävä työ on mahdollisuus, joka elävöittää ja lisää yhteisöllisyyttä Vartiosaaren kylissä, perspektiivikuva 2014, T Arjanko, Aalto-yliopisto, Ksv.*



## **6.10 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaava-alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon palvelut, jotka liitetään noin kilometrin päässä sijaitseviin Laajasalon teknisen huollon runkoverkostoihin. Kaava-alueen alustava vesihuoltoverkosten yleissuunnitelma on laadittu osayleiskaavan ehdotusvaiheessa. Osana vesihuollon järjestämisen tarkasteluja on laadittu "Hulevesien hallintasuunnitelma" (Ramboll 2015). Hulevesien hallintasuunnittelulla on tarkoitus parantaa ympäristön vesitasapainon säilymistä, hulevesien hyödyntämistä ja vesistä saatavaa elämyksellisyyttä. Vartiosaaren hulevesien hallinnassa hyödynnetään veden luontaisia kiertoprosesseja ja painotetaan avoimia hulevesijärjestelmiä.

Yhteistyössä Helen Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa on laadittu energiaselvitys "Paikallista energiaa asuinalueella. Esimerkkinä Helsingin Vartiosaari" (VTT, 2015). Selvitys käsittelee mm. aluetason mahdollisuksia ja energiavirtoja painottuen lämmitys-, jäähdytys- ja sähkökäyttöön, uusiutuvan energian hyödyntämispotentiaaliin ja vaihtoehtoisten energiantuotantopojen kasvihuonekaasupäästöihin. Uusiutuvina energialähteinä selvityksessä on aurinkolämpö ja -sähkö, maalämpö sekä SunZed-konseptissa tapahtuva energiavirtojen kierrätyks.

Osayleiskaava-alueelle laaditaan asemakaavavaiheessa yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelma, jossa tutkikaan myös alueen liittämistä Laajasaloon ja sen mahdollisesti edellyttämää runkoverkosten ja -laitosten tehostamista Laajasalossa. Suunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon myös edistyksellinen, alueellinen ja yhdistetty kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmä, joka hyödyntää rakennuskannassa tuotettua ja syntyvää uusiutuvaa energiaa osana alueellista järjestelmää.

## **6.11 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen**

Hyvästä maaperästä johtuen lähes kaikki uusi rakentaminen voidaan perustaa suoraan pohjamaan tai kallion varaan. Saaren keskiosan pehmeiköllä vähäinen esirakentaminen voidaan toteuttaa toimijakohtaisesti. Läntisen venesatama-alueen ja sitä sivuavan torin ja asuinkortteleiden esirakentaminen toteutettaneen alueellisesti. Topografian jyrkkäpiirietyys asettaa paikoin haasteita maankäytön jatkosuunnittelulle. Asemakaavavaiheessa saaren pohjatutkimuksia täydennetään ja laaditaan yleissuunnitelmat pohjarakentamisesta ja aluerakentamisen tuottamista louhinta- ja maamassoista.

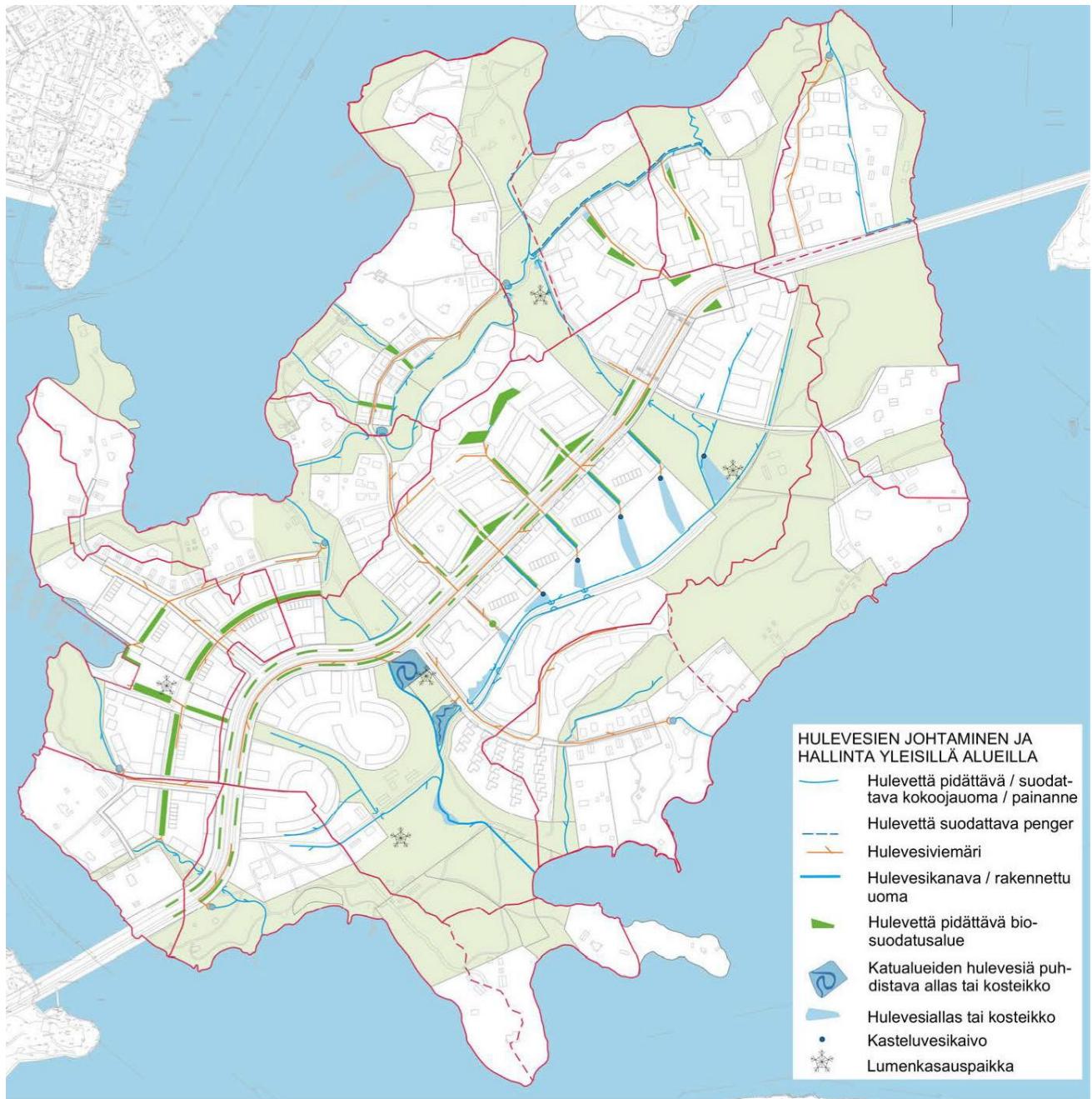
## **6.12 Ympäristöhäiriöt**

Valtioneuvoston asettamat melun ja ilmanlaadun ohjeavrot sekä raideliikenteen aiheuttamat täriän ja runkoänen suositusavrot voidaan ottaa huomioon ja saavuttaa asemakaavoitusvaiheessa.

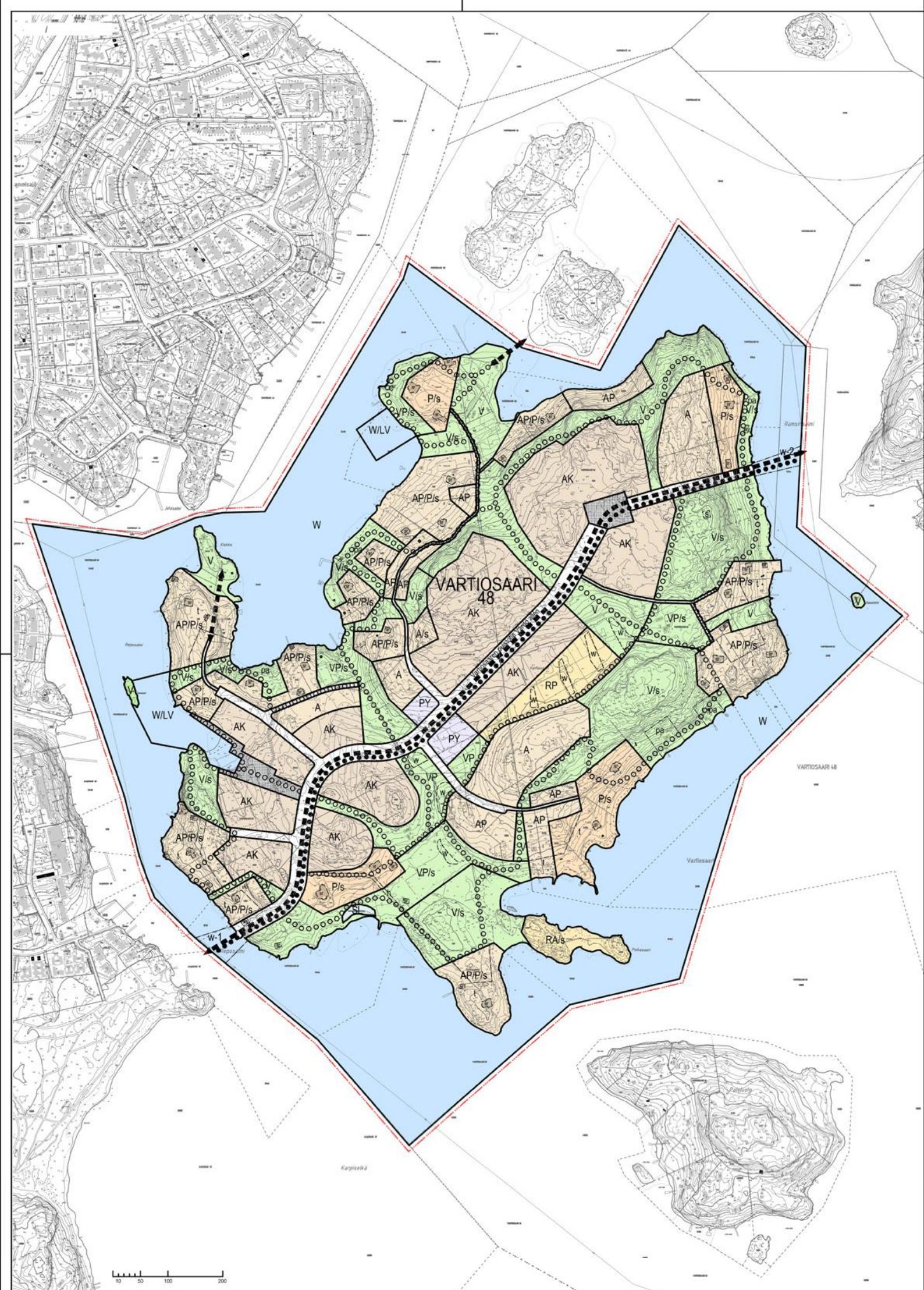
## **6.13 Nimistö**

Vartiosaarella suoritettiin kesällä 2014 nimestys eli nimien keruu. Nimiä kerättiin haastattelemalla saaren asukkaita ja muita käyttäjiä. Nimestyksen tuloksena saatiiin 334 nimeä, jotka jakautuivat 202 eri kohteelle. Nimestyksen tulos on tallennettu myös Kotuksen (Kotimaisten kielten keskus) nimiarkistoon. Nimienkeruusta valmistui myös opinnäytettyö "Tutkimus Helsingin Vartiosaaren paikannimistä" (Annimaria Mäkipyrö, Helsingin yliopisto, 2015). Kerättyjä nimiä voidaan hyödyntää Vartiosaaren nimistösuunnittelussa.

Nimestötoimikunta on esittänyt 16.9.2015 Vartiosaareen seuraavia nimiä: Ramsinsalmensilta - Ramsösundsbron, Reposalmensilta - Rävsundsbron ja Vartiosaaren puistotie - Vårdöallén. Lisäksi Vartiosaaren asuinalueen kolmen "kylän" nimiksi esitettiin Huvilaranta - Villastrand, Kesälaakso - Sommardalen ja Vartiokallio - Vårdberget.



*Kuva: Hulevesien johtaminen ja hallinta yleisillä alueilla. Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll, Kaupunkisuunnitteluviraston Asemakaavaosaston selityksiä 2015:4, s. 16.*



OSAYLEISKAAVAAMERIKKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sisältää valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin höyritylaivareiden kesähuvila-asutus).

A

Asuntoalue.  
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistysen ja asuinypäristön soveltuviin toimintoihin käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpin kerrosiin saa osoitata palveluja, työ- ja toimistoja sekä liikeltöitä.

A/s

Asuntoalue.  
Alueen luonto-, maisema-, kulttuurihistorialiset ja geologiset arvot tulee säilyttää. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistysen ja asuinypäristön soveltuviin toimintoihin käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpin kerrosiin saa osoitata palveluja, työ- ja toimistoja sekä liikeltöitä.

AK

Kerrostalovaltainen asuntoalue.  
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistysen ja asuinypäristön soveltuviin toimintoihin käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpin kerrosiin saa osoitata palveluja, työ- ja toimistoja sekä liikeltöitä. Pysäköinti tulee rajoitusta keskeytettiä; maanalaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksiissa tai pihakansiin alla.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue.  
Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistysen ja asuinypäristön soveltuviin toimintoihin käyttöön.

AP/P/s

Pientalovaltainen asuntoalue ja/tai palveluiden ja hallinnon alue.  
Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialiset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista sitten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavallaan ja sijainnitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

P/s

Palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialiset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoitata talousrakennuksia siihen, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavallaan ja sijainnitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

PY

Julkisten palveluiden ja hallinnon alue.

V

Virkistysalue.

V/s

Virkistysalue, jonka luonto-, maisema-, puutarha ja kulttuurihistorialiset sekä geologiset arvot tulee säilyttää.

VP

Puisto.

VP/s

Puisto, jonka luonto-, maisema-, puutarha ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää.  
Alueelle saa sijoittaa puisto toimintoihin liittyviä rakennuksia/rakenteita siihen, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavallaan ja sijainnitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

RA/s

Loma-asuntoalue, jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialiset arvot tulee säilyttää.

RP

Palstaviljelyalue.

SL

Luonnon suojelealue.

W

Vesialue.

W/LV

Venesatama-alue.

w-1

Vesialue, jolle saa rakentaa sillan joukko- ja ajoneuvo- sekä kevyelle liikenteelle.

w-2

Vesialue, jolle saa rakentaa sillan joukko-, huolto- ja kevyelle liikenteelle.

---

8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viva.

---

Osa-alueen raja.

48

Kaupunginosan numero.

VAR

Kaupunginosan nimi.

---

Suojeltava rakennus.

---

Suojeltava rakennus, jonka saa siirtää.

---

Byggnad som ska skyddas.

---

Suojeltava rakennus, jonka saa siirtää.

---

Byggnad som ska skyddas som får flyttas.

---

Suojeltava alueen osa (kummeli).

---

Del av område som skall skyddas (kummeli).

---

Alue osa, jolle saa rakentaa talousrakennuksia.

---

Del av område där ekonomibyggnader får byggas.

---

Del av område reserverad för service- eller byggnadstrafik.

---

Alue osa, jolle saa rakentaa virkistystoimiloihin liittyviä palveluja. Alueen rakentaminen tulee soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavallaan ja sijainnitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

---

Rikuttavine huvileisien käsitellyalue.

---

Alue varataan huvileisien käsitellyä varten toteutetavalle kostekolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle.

---

Katuaalue.

---

Katuaukio, tori.

---

Pyöräilyn pääreitti.

---

Huvudled för cykeltrafik.

---

Rikuttavine huvileisien yhteystarve.

---

Förbindelsebehov för en led för lätt trafik.

---

Förbindelsebehov för spårvägstrafik.

DELGENERALPLANEDETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

Planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Sommarbebyggelsen vid ängbtäckarna i Helsingfors).

Bostadsområde.

Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamheter som lämpar sig för boendemiljön. I detaljplanen får i bostadshusens nedera våningar anvisas service-, arbets- och verksamhetslokaler samt affärer och verksamhetsutrymmen samt affärsutrymmen.

Bostadsområde.

Området natur-, landskaps- och kulturhistoriska samt geologiska värden ska bevaras. Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamheter som lämpar sig för boendemiljön. I detaljplanen får i bostadshusens nedera våningar anvisas service-, arbets- och verksamhetsutrymmen samt affärer och verksamhetslokaler.

Bostadsområde dominerat av flerväningshus.

Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamheter som lämpar sig för boendemiljön. I detaljplanen får i bostadshusens nedera våningar anvisas service-, arbets- och verksamhetsutrymmen samt affärer och verksamhetslokaler.

Bostadsområde dominerat av småhus.

Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamheter som lämpar sig för boendemiljön.

Bostadsområde domineras av småhus och/eller område för service och förvaltning.

Området landskaps-, trädgårds- och kulturhistoriska värden ska bevaras. Områdets kompletteringsbyggnande är möjlig sålunda att byggandet till sin skala, till byggnadssättet och till sin placering anpassas till den befintliga byggnationen och den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Område för service och förvaltning.

Rekreationsområde.

Rekreationsområde vars natur-, landskaps- och kulturhistoriska samt geologiska värden ska bevaras.

Park.

Park vars natur-, landskaps-, trädgårds- och kulturhistoriska värden ska bevaras.

På området får placeras byggnader/konstruktioner som anknyter till parkens verksamheter sålunda att byggandet till sin skala, till byggnadssättet och till sin placering anpassas till den befintliga byggnationen och den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Område för offentlig service och förvaltning.

Naturskyddsområde.

Vattenområde.

Område för småbåthamn.

Vattenområde där en bro för kollektiv- och fordonstrafik samt för lätt trafik får byggas.

Vattenområde där en bro för kollektiv- och servicetrafik samt för lätt trafik får byggas.

Linje 8 m utanför delgeneralplaneområdets gräns.

Gräns för delområde.

Stadsdelsnummer.

VAR Namn på stadsdel.

Byggnad som ska skyddas.

Byggnad som ska skyddas som får flyttas.

Del av område som skall skyddas (kummeli).

Del av område där ekonomibyggnader får byggas.

Del av område reserverad för service- eller byggnadstrafik.

Del av område därför att rekreationsverksamhet får byggas. Området byggande ska till sin skala, till byggnadssättet och till sin placering anpassas till den befintliga byggnationen och den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Rikttavande behandlingsområde för dagvatten.

Området reserveras för vattmark, en sedimenteringsbassäng eller en damm som ska byggas för behandling av dagvatten.

Gatuområde.

Öppen plats/Torg.

Huvudled för cykeltrafik.

Rikttavande friflötsled.

Förbindelsebehov för en led för lätt trafik.

Förbindelsebehov för spårvägstrafik.

Tontti- ja katualueilla louhinnan ja täytöjen määrää tulee minimoida ja maastonmuodot huomioida.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suosittava energiatehokkuus ja ympäristövälillisä menetelmät, rakenteita ja materiaaleja.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää.

Asemakaavaihainen suunnitellessa otetaan käyttöön Helsingin viherkerroinimenetelmä tonnit viherpinta-alan riittävän määrän ja laudun turvaamiseksi.

Kaikkien maankäyttömuotojen alueelle, paitsi SL, saa sijoittaa pysyvä ja välilläkäisesti aluerakentamista palveluihin liittyviä, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, ililoja ja latteita. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnitelussa selvitysten ja ympäristövaikuttavuusointien perusteella.

Kortteli- ja yleisiltä alueilta syntyvien hulevesien virtauksia tulee hidastaa ja niiden hyödyntämistä edistää.

Kaikissa rannan läheisyydessä ja alavilla paikoilla tapahtuvassa rakentamisessa ja toimintojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ajanjaisesta suositukset alimmista rakentamiskorkeusista.

Alueella sijoitetaan luonnonsuojelualue 49 §:n perusteella suojelluja lepakoiden lisääntymis- ja levähyospaikkoja tai talvenheitinsipaikkoja, joita ei saa heikentää eikä hävittää. Puusto on hoitettava lajien elinolot huomioi ottaen.

Rantavyöhykkeellä huville ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhamiljöiden suojittaminen ja palautustarpeet sekä säälytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavalioihin tarkemmin.

Alueelle sijoitetaan historialliset rakenteiden ja kerrostumiens poistaminen on sallittu vain entisistä syistä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa, ennen kuin raijovaunuuyhteydestä saarenne tehty sitova päätös.

Pi tomt- och gatuområden ska schaknings- och utflödnadsarbetena kvantitet minimeras och terrängformationerna beaktas.

Vid bygande och inom den samhällstekniska servicen ska energieffektiva och miljövänliga metoder, konstruktioner och materialval befrämjas.

I detaljplaneskedet införs Helsingfors grönitysfaktor för att säkerställa en tillräcklig kvalitet och kvalitet av grönområde på tomter.

På alla former av markanvändningsområden, förutom SL, ska placeras områden, utrymmen och aggregat för trafiken, den samhällstekniska servicen och hanteringen av jordmassor som varaktigt och tillfäligt befrämjar områdesbygande. Placeringen avgöras av mera detaljerade planeringar på utredningar och miljökonsekvensbedömningar.

Fördjörning av dagvattenflöden som uppstår från kvarteren och allmänna områden och dagvattnets utnyttjande ska befrämjas.

Vid allt bygande och placering av verksamheter ska sker nära stranden och på låglänta platser ska gällande rekommendationer för lägsta bygghöjder beaktas.

På området finns på basen av naturskyddslagen 49 § skyddade förförings- och rasplatsplatser eller övervintringsplatser för fladdermöss som inte får försämras eller förstöras. Trädbeständet ska värdes med beaktande av arternas levnadsförhållanden.

Inom strandzonerna ska villa- och nybyggnadstometras avgränsning från miljön, parkkonpositionerna placering och återställningsbehov samt åndnings- och reparationsbehovet av de byggnader som ska bevaras utredas i detaljplaneskedet mera detaljerat.

Rantavyöhykkeellä huville ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhamiljöiden suojittaminen ja palautustarpeet sekä säälytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavalioihin tarkemmin.

Rantavyöhykellä luonnonsuojelualue 49 §:n perusteella suojelluja lepakoiden lisääntymis- ja levähyospaikkoja tai talvenheitinsipaikkoja, joita ei saa heikentää eikä hävittää. Puusto on hoitettava lajien elinolot huomioi ottaen.

Undanröjande av historiska konstruktioner och skikt området är tillåtet endast av särskilda skäl och efter tillräcklig arkeologisk dokumentation.

Museimyndigheter ska höras angående planer för området.

Flervänghusbetonat bostadsbyggnad får inte inledas på området innan bindande beslut om spärvagnsförbindelse till ö har tagits.

# HELSINKI HELSINGFORS

## VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA

### 48. kaupunginosa Vartiosaari

## DELGENERALPLAN FÖR VÄRDÖ

### 48. stadsdelen Värdö

#### HELSSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO HELSSINGFORSTADSPLANERINGSKONTOR

#### ASEMAKAAVAOASATO DETALJPLANEAVDELNINGEN

12373

KSLK 1.12.2015

STPLN 18.12.2015-29.1.2016

PIIRUSTUS  
RIVÄYS  
PAVÄYS  
DATUM  
LAATNUT  
LAATNUT  
UPPGJORD AV  
PIIRITYANT  
Ritva Luoto, Maria Isotupa  
Mari Paju, Kimmo Kivilalo  
RITAD AV

HYÄKSYTTY  
GODKÄND  
TULLUT VOIMAAN  
TRATT I KRAFT

## **7 OSAYLEISKAAVA**

Vartiosaaren ominaispiirteet: kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö, luontoarvot ja vaihteleva topografia ovat ohjanneet osayleiskaavan laadintaa. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat normaalina yleiskaavaa tarkemmat ja pienipiirteisemät erityisesti saaren huvila- ja ranta-alueella.

Suunnittelualue on periaatteeltaan jaettu kahteen osaan. Rantavyöhykkeellä rakentaminen tulee sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Keskiosaan tiivis ja kerrostalovaltainen alue rakennetaan omaleimaiseksi saaristokaupunginosaksi.

### **7.1 Asuntoalueet (A, AK, AP, AP/P/s, RA/s, A/s)**

Uudisrakentamisella on kolme asuntoaluemerkitä: asuntoalue (A), kerrostalovaltainen asunto-alue (AK), pientalovaltainen alue (AP). Asuinkortteleiden merkitöihin sisältyvä myös palvelut, työ- ja toimitilat, liiketilat, pienet sisäiset kadut ja korttelipuistot. Kerrostalovaltaisella (AK) alueella pysäköinti on keskitettyä.

Pääosa huvila-alueesta on osoitettu pientaloasumiseen ja/tai palvelujen ja hallinnon alueeksi (AP/P/s) siten, että rakentaminen soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Asuntoaluemerkitä (A/s), jossa alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää, sisältää kyseisiä arvoja, ja ne tulee tutkia ja rajata tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Rantavyöhykkeelle on osoitettu muutamia pientalovaltaisia alueita (AP) arvokkaan huvilavyöhykkeen taakse täydennysrakentamalueiksi. Myös muutama nykyinen loma-asuntokohde, jolla ei ole suojuvarvoa, on merkitty pientaloalueeksi.

Yksi erillisessä saarella sijaitseva alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA/s), jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää.

### **7.2 Palvelujen ja hallinnon alueet (P/s)**

Arvokkaimmat kaupungin omistamat huvilat, Sunnanvik, Kaislikko, Stugan, Janneberg ja Tirrebo jotka sijaitsevat puistoalueiden yhteydessä, on osoitettu palvelukäyttöön. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

### **7.3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. (PY)**

Suunnittelualueelle on varattu kaksi korttelia koulua ja päiväkotia varten. Mikäli tilatarpeita on enemmän, kerrostalojen kivijalat ja myös huvilat mahdollistavat palvelutoiminnat.

### **7.4 Virkistysalueet (V, VP, V/s, VP/s, RP)**

Virkistysalueeksi (V) on merkitty alueet, joilla ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia tai luonto-arvoja. Virkistysalueet, joiden luonto-, maisema-, ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää (V/s), sisältävät kyseisiä arvoja ja ne tulee tutkia ja rajata tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Puistoiksi (VP) on merkitty rakennettavat puistoalueet, jotka sisältävät myös erilaisia virkistykkseen liittyviä toimintoja. VP/s -merkityissä puistoissa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi myös puutarha-arvot. Alueelle saa sijoittaa puiston toimintoihin liittyviä rakennuksia/rakenteita siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Saaren keskeinen laakso on merkitty palstaviljelyalueksi (RP).

Ulkoilureiteiksi on merkitty rantoja kiertävä reitti ja tärkeimmät saaren poikki johtavat viherreitit. Merkityt ulkoilureitit ovat ohjeellisia, tarkempi sijainti määritellään asemakaavavaiheessa.

### **7.5 Suojelualue (SL)**

Suunnittelualueella on yksi pieni luonnonsuojelualue, rantaruttojuuren kasvupaikka.

### **7.6 Venesatama-alueet (W/LV)**

Alueelle on varattu kaksi venesatamaa. Reposalmen pohjoispuolella olevaan lahteen osoitetun pienvenesataman venepaikat palvelevat pääasiassa Vartiosaaren asukkaita. Satamassa on myös vuorovenelaituri. Toinen pienempisatamavaraus on Kaislikon länsirannalla jaseon varattu lähinnä Vartiosaaren asukkaiden purjeveneille.

### **7.7 Vesialueet (W, w-1, w-2, w)**

Vesialueeksi (W) on merkitty Vartiosarta ympäröivät vesialueet.

Merkintä w-1 osoittaa sillan likimääräisen paikan Reposalmessa. Silta on suunniteltu joukko- ja ajoneuvo- sekä kevyelle liikenteelle. Merkintä w-2 osoittaa Ramsinsalmen sillan likimääräisen paikan. Silta on suunniteltu joukko-, huolto- ja kevyelle liikenteelle.

Kaavakarttaan on merkitty myös ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita, jotka on tarkoitettu kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle.

## **7.8 Katu- ja liikennealueet**

Katualueeksi on osoitettu kokoojakatu ja tärkeimät tonttikadut. Kokoojakadulle on osoitettu raitiolikenteen yhteystarve sekä pyöräilyn pääreitti eli baana. Molemmat ovat yleiskaavallisista pitkän matkan yhteystarpeita keskustasta Vuosaareen. Tonttikadut sisältvät yleensä korttelialueiden merkin-tään. Huvila- ja ranta-alueille on merkity muutamia tärkeimpää katuyhteyksiä. Kaikkien katujen tarkempi linjaus suunnitellaan asemakaavavaiheessa. Kevyen liikenteen yhteystarpeet on osoitettu kahteen erilliseen saareen, Kiekkoon ja Tervaluotoon.

## **7.9 Suojelukohteet, säilytettävät rakennukset ja historiallinen rakennelma (sr, srs, s)**

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Rky 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).

Suurin osa saaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaista huviloista ja osa talousrakennuksista on suojeeltu sr-merkinnällä. Tarkemmat suojeleumerkinnät tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yksi suojeeltu talousrakennus (srs) on siirrettävä pääkadun alta pois. Uusi sijainti määritellään asema-kaavassa.

Saaren koillisosassa sijaitseva kummeli on merkity kohdemerkinnällä ja siihen liittyvällä suojeleumerkinnällä (s).

Yleismääräyksenä rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommittelmienvsijoittuminen ja palautustarpeet sekä säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

## **7.10 Yleisiä määräyksiä**

Suunnittelualueen maasto on paikoin jyrkkäpiirtistä ja maaperä kallioista. Tästä johtuen tontti- ja katualueilla louhinnan ja täytöjen määrä tulee minimoida ja maastonmuodot huomioida.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöstavallisesti menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Tällä määräyksellä halutaan edistää energiatehokkuutta ja ympäristöä vähän kuormittavien rakennustapojen käyttöä.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää. Tällä määräyksellä halutaan edistää mm. aurinkoenergian käyttöä.

Asemakaavavaiheen suunnittelussa otetaan käyttöön Helsingin viherkerroinmenetelmä tonttien vi-

herpinta-alan riittävän määrän ja laadun turvaamiseksi. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä.

Myöhempin ilmenevien maankäyttötoimintojen ja palvelujen sekä rakentamistoimien toteuttamisen mahdollistamiseksi kaavassa on seuraava määrärys: Kaikkien maankäyttömuotojen alueille, paitsi SL, saa sijoittaa pysyviä ja väliaikaisesti aluerakentamista palvelevia liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja massahuollon alueita, tiloja ja laitteita. Si-jainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa selvitysten ja ympäristövaikutusarvointien perusteella.

Vartiosaari on kallioista aluetta, joten hulevesien imetytäminen Helsingin hulevesistrategian ja lainsäädännön tavoitteiden mukaisesti ei ole pääsääntöisesti mahdollista. Kortteli- ja yleisiltä alueilla syntyvien hulevesien virtausta tulee hidastaa ja niiden hyödyntämistä tulee edistää.

Lähelle rantaviivaa ja alaville paikoille rakennettessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset suosituksset alimmista rakentamiskorkeuksista. Vartiossaressa on muutamia hyvin alavia kohtia, joillan ytsjaitseeruksia. Uusia rakennuspaikkoja ei näihin voi osoittaa.

Vartiosaari on luokiteltu 1. luokan lepakkoalueksi. Tämän luontoarvon säilymiseksi määritään, että alueella sijaitsee luonnonsuojeleulain 49§:n perusteella suojeiltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvehtimispalikoja, joita ei saa heikentää eikä hävittää. Puustoja on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen.

Rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustontien rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommittelmienvsijoittuminen ja palautustarpeet sekä säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia asemakaavavaiheessa tarkemmin.

Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmissa on kuultava museoviranomaisia.

Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Sitovalla päätöksellä tarkoitetaan Helsingin kaupunginvaltuoston ai-kanan tekemää päätöstä Vartiossaaren raitiotiestä, jota varten laaditaan asemakaavoituksen ai-kataulussa raitiotien yleissuunnitelma ja hanke-suunnitelma. Vartiossaaren suunnittelussa halutaan edistää tehokkaan ja toimivan julkisen liikenteen käyttöä. Asukkaille halutaan tarjota raitiovaunuuyhteyks jo uudisrakentamisen alkuvaiheessa.

## **8 TOTEUTTAMISEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

### **8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Kun Vartiosaari yhdistetään mantereeseen silloilla, syntyy paikallinen joukko- ja kevyen liikenteen yhteys Helsingin keskustaan ja tulevaisuudessa myös Vuosaareen. Suora raitiotieyhteys Laajasalon ja Kruunuvuoren kautta keskustaan tuo Vartiosaaressa n. 8 km päähän ja ajallisesti noin 30 minuutin päähän Helsingin keskustasta. Yhteyden myötä Vartiosaaressa kauppirakenteellinen asema Itä-Helsingissä muuttuu keskeisemmäksi. Vartiosaaressa rakentaminen tukee Itä-Helsingin kehityssuuntaa ja muodostuu osaksi merellisten kaupunginosien "nauhaa" (Kalasatama - Kruunuvuori - Laajasalo - Vartiosaari - Vuosaari).

Vartiosaari liittyy tiiviisti Laajasalon kaupunkirakenteeseen, ja itäisen Helsingin kaupunkirakenne jatkuu Vartiosaaressa kautta Vuosaareen. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy paikallisesti, ja on tämän myötä ekologisesti ja taloudellisesti kestävämpää.

Siltayhteyksien myötä Vartiosaari muuttuu eristyneestä saaresta uudeksi asuin- ja virkistysalueeksi, joka on kaikkien tavoitettavissa. Siltayhteydet Vartiosaaressa merellisessä ympäristössä suunnitellaan siten, että myös jalankulkijat ja pyöräilijät voivat niitä käyttää. Kevyen liikenteen yhteys jatkuu Kruunusiltoja pitkin Vartiosaaressa läpi Ramsiniemen kautta aina Vuosaareen ja siitä eteenpäin.

Rakentaminen vähentää virkistysalueita Vartiosaaressa, mutta jäljellä olevat virkistysalueet etenkin rannoilla saadaan laajemman yleisön käyttöön. Saaresta tulee selkeä osa Itä-Helsingin laajempaa viher- ja virkistysverkkoa. Kun rannat avautuvat kaikkien lähialueen asukkaiden käyttöön, kytkeytyvät lähialueen kaupunginosat uusista suunnista rantaan ja merellisiin virkistysalueisiin. Vartiosaaressa rakentaminen lisää huomattavasti Vartiosaaressa huviloiden ja rantojen käyttöä, ja luo taloudelliset edellytykset huviloiden ja puutarhojen kunnostamiselle ja kehittämiselle. Tämä ja ranta-alueen harkittu ja kestävä täydennysrakentaminen kytkee ranta-alueen myös toiminnallisesti muuhun saareen. Siltayhteydet mahdollistavat rantojen helpon saavutettavuuden ja keventävät osaltaan kantakaupungin läheisyydessä sijaitsevien virkistysalueiden käyttöpainetta.

*Vartiosaari Marjaniemen rannasta pään katsottuna, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.*





Näkymä Vartiosaareen itäisestä saaristosta, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

## 8.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakentaminen muuttaa huvilasaaren luonteen ja ympäristön täysin toisenlaiseksi. Merkittävin muutos on lähes luonnontilaisen saaren muuttuminen rakennetuksi noin 7000 asukkaan kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Suurin muutos tapahtuu saaren keskiosassa, joka muuttuu virkistysmetsästä täysin rakennetuksi.

Korkea rakentaminen saaren keskiosassa näkyy Vartiokylänlahden ja itäisen saariston suurmaisemassa ja silhuetissa. Tammisalon ja Laajasalon puoleinen rantamaisema muuttuu rakennetummaksi, itäsaariston puoleinen rantamaisema säilyy vihreämpänä. Itse saarella luonnonympäristö, kulttuurimaisema ja kaupunkikuva muuttuvat kokonaan toisenlaiseksi.

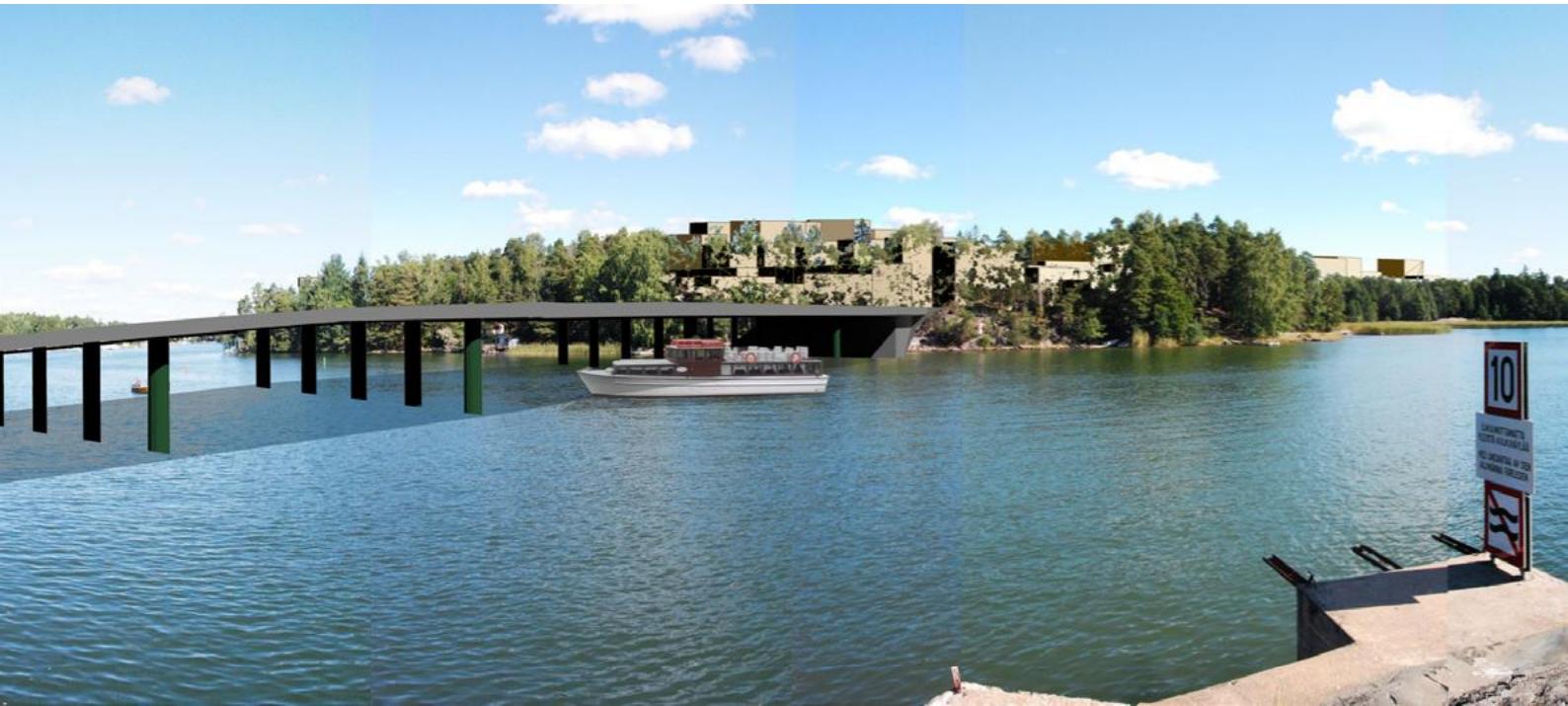
Rannan huvilavyöhykettä täydennysrakennetaan ympäristön arvoja säilyttää ja mittakaavaa, arkkitehtuuria ja materiaaleja kunnioitta-

en. Rantavyöhyke ja rannan maisemakuva säilyvät itäsaariston suuntaan pääosin nykyisen kaltaisena, mutta huviloiden ja puutarhojen kunnostaminen vähentää rannan metsittymistä ja umpeen kasvamista. Pohjoisen, lounaan ja luoteen suuntaan rantavyöhyke muuttuu rakennetummaksi.

Sillat muuttavat maisemaa. Reposalmen silta muuttaa Reposalmen ja Laajasalon puoleisen rannan luonnetta rakennetuksi ympäristöksi, jonka uusi elementti on ajoneuvo- joukko- ja kevytliikennettä välittävä silta. Ramsinniemien joukko- ja kevyen liikenteen silta uutena elementtinä muuttaa myös Ramsinsalmen ja Ramsinniemien kärjen luonnetta rakennetuksi.

Alueesta on laadittu pienoismalli, 3D-mallijaperspektiivikuvia. Naiden avulla voidaan arvioida lähimaisemassa ja suurmaisemassa tapahtuvia muutoksia.

Vartiosaari Laajasalon itärannalta pään katsottuna, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



### 8.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

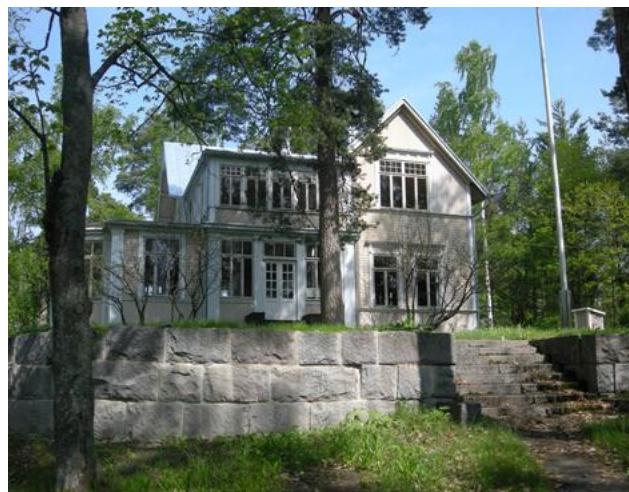
Museoviraston luokittelun mukaan koko Vartiosaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö osana Helsingin höyrylaihareittien kesähuivila-asutusta (RKY 2009). Sen mukaan Vartiosaaren huvila-alue koostuu ranta- ja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Tämä luokittelut korostaa, että koko saari on valtakunnallisesti arvokas. Vartiosaaren lisäksi samaan RKY-alueeseen kuuluvat Helsingissä Degerön kartano, Itä-Jollas, Matosaari, Stansvik - Hevossalmi, Tullisaari sekä Villinki. Espoon puolella RKY-alueeseen kuuluvat Soukanniemi, Tallholma, Pentala ja Suvisaaristo.

Helsingin höyrylaivareittien kesähuivila-asutus koostuu useista eri saarista ja on kokonaisuudena vielä erittäin hyvin säilynyt. Tulevalla itäisen saariston asemakaavalla turvataan Villingen ja muiden keskeisten saarten kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Vaikka Vartiosaaren luonne muuttuu rakennetuksi, muu Helsingin itäinen saaristo säilyy pääosin huvilaympäristönä.

Osayleiskaavan mukainen Vartiosaari tulee olemaan rakennettu ja urbaani kerrostalovaltainen alue, jossa rakentaminen keskittyy erityisesti saaren keskiosiin ja jossa korkeimmat rakennukset nousevat selvästi Vartiosaaren metsäisen silhuetin yläpuolelle. Lukuun ottamatta Vuosaaren Cirrusta ja Laajasalon puolella olevia terassitaloja maiseman yläpuolelle nouseva korkea rakentaminen on poikkeuksellista Helsingin itäisen saariston maisemakuussa ja historiallisten höyrylaivareittien ja siihen liittyvän kesähuivila-asutuksen alueilla. Käytännössä koko saaren sisäosa muuttuu hyvin tiiviaksi, kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Maiseman voimakkaaseen urbanisoitumiseen erityisesti Laajasalon ja Reposalmen puolella vaikuttaa olennaisesti uusi katu- ja siltayhteys sekä rantaan saakka ulottuva rakentaminen sataman kohdalla. Myös käännöksessä koko saaren sisäosa muuttuu loma-asutuksen saaresta moderniksi asuinalueeksi, jossa vanhat huvilat muodostavat mereltä pään katsottuna uuden kerrostalovaltaisen alueen vihreän jalustan. Vanhoilla säilytettävillä huviloilla ja pääosin vihreänä säilyvällä rantavyöhykkeellä on kuitenkin tärkeä merkitys uuden saaristokaupunginosan toiminnallisena monipuolistajana sekä saaren identiteettikijänä.

Saaren itärannalla on mahdollisuus säilyttää Vartiosaaren olennaisesti kuulunut metsäinen huvilapuutarhakulttuurin vyöhyke saaren länsiosaa leveämpänä ja laajempana yhtenäisenä vyöhykkeenä ja tästä kautta liittää itäinen rantavyöhyke Helsingin itäisen saariston perinteisen maisemakuvan osaksi. Tällä Vartiosaaren rakennetun kulttuuriympäristön osalla onkin paremmat edellytykset säi-



Villa Kaislikko, A-K Aalto, Ksv.

lyä Helsingin höyrylaivareittien kesähuivila-asutuksen perinteisen maisemakuvan mukaisena ja tästä maisemakuvaa on myös historiallisten puutarhien restauroinnin, näkymien avaamisen ja muiden toimenpiteiden avulla mahdollista kohentaa. Tämä Vartiosaaren itärannalla säilyvä metsä- ja puutarhakulttuurin vyöhyke edesauttaa ja turvaa siten osaltaan RKY 2009:n tavoitteiden mukaisen valtakunnallisesti merkittävän höyrylaivareitteihin liittyneen kesähuivila-asutuksen ja siihen liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön ja sen maisemakuvan säilymisen edellytykset laajemmassa maisemassa.

Osayleiskaavan tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ja kehittyminen Vartiosaaren kesähuivila-asutuksen kannalta tärkeillä ranta-alueilla; sen sijaan osayleiskaava merkitsee suuria muutoksia vehreän huvilasaaren metsäiseen maisemakuvaan sekä ympäristöön saaren keskiosassa, joka osayleiskaavassa on osoitettu uudisrakentamiseen. Saaren keskiosan rakentumisen kautta osayleiskaavan toteutuminen muuttaa huvilasaaren kokonaismiljöön, luonteen ja ympäristön huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupunginosaksi. Se ei ole enää loma- ja virkistysalue, vaan nykyäikinen asuinalue puistoineen ja lähipalveluineen. Muistumana historiallisesta maataloustoiminnasta laaksossa säilyy kuitenkin pienimuotoista viljelypalstatoimintaa.

Kaavassa ei osoiteta merkittävää rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rantavyöhykkeille, vaan niille esitetään hyvin varovaista täydennysrakentamista. Nykyinen huvilarakentaminen ranta-alueilla on 10 000 k-m2, johon kaava esittää täydennysrakentamismahdollisuutta 5000 k-m2. Täydennysrakentaminen sijoitetaan huvilarakentamisen taakse, jotta rantavyöhyke jää rakentamattomaksi. Ranta-alueen täydennysrakentamisen mittasuheet, materiaalit ja arkkitehtuuri noudattavat vanhaa huvilakantaa ja sen ominaispiirteitä. Puutarhataiteellisten ja kulttuurihistoriallisesti kaikkein arvokkaimpien kohteiden yhteyteen ei esitetä lainkaan lisärakentamista (Kaislikko, Tirrebo ja Janneberg). Rantavyöhyke säilyy koko Vartiosarella luonteeltaan vehreänä.



### *Stuganin huvilan rannan täydennysrakentamista, alueleikkaus, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.*

Vartiosaaren voimakas maisemarakenne turvaa saaren kulttuurihistoriallisia arvoja ja miljöötä. Kallioiseen lähteiden rajaaman rantavyöhykkeen vehreä kulttuurimiljöö säilyy, samoin rantojen hienot luonto-kohteet kuten tervaleppälulta, laajat ruovikkoalueet, osa lehtometsistä ja rantaruttojuuren esiintymä.

Tärkeät kulttuuri- ja maisema- ja luontokohteet säestetään ja suojellaan, ja niitä kehitetään osana rantojen asuin-, viher- ja virkistysalueita. Rannan huvilavyyhykkeen pienimittakaavainen, vanhaan huvilakantaan sopeutettu täydennysrakentaminen mahdollistaa ympäristön arvojen säilyttämisen. Ranta-alueen täydennysrakentamisen mittasuhteet, materiaalit ja arkkitehtuuri noudattavat vanhaa huvilakantaa ja sen ominaispiirteitä. Huivila- ja ranta-alueen kortteli- ja virkistysalueilla säilytetään alueen maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot. Rantaviivan ja merelliset näkymät säilyvät metsäisänä, paikoin on rantaviivan osalta tavoitteena myös avata näkymiä merelle, erityisesti historiallisten arvohuiviloiden yhteydessä. Suojeltavaksi on merkitty yhteensä n. 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluva rakennusta tai rakennelmaa sekä huvilaputarhoja.

Osayleiskaavan liitteenä olevassa Vartiosaaren huivila- ja ranta-alueen kehittämisisuunnitelmassa on tarkemmin tutkittu ja suunniteltu saaren kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen keinuja ja mahdollisuksia, ranta-alueen täydennysrakentamista ja suojavöhykkeitä sekä kipupisteitä uuden ja vanhan rakentamisen välissä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden erityyppiset vaihettumisvöhykkeet tukevat ranta-alueen arvoja. Rakennettu portaittain madaltuva siirtymävyöhyke edesauttaa ranta-alueen tunnelman säilymistä pienimittakaavaisena ja vehreänä huvilamiljöönä. Uuden rakentamisen ja vanhojen huiviloiden pihapiirien väliin jäävät metsävyöhykkeet vaalivat maisemallisia ja luontoarvoja sekä erityisesti näkymiä Vartiosaaren suuntaan itäisestä saaristosta ja mereltä

Paikoin uudisrakentaminen ja myös kokoojakadun linjaus tulee saarella erittäin lähelle säilytettävä kulttuuriympäristöä ja niiden välinen suojavöhyke jää ohueksi, esimerkiksi alueelle saavuttaessa Sunninvikin alueella. Näitä potentiaalisia kipupisteitä tulee asemakaavoitusvaiheessa vielä tarkemmin tutkia.

Käytön intensiteetin lisääntyminen luo taloudellisia edellytyksiä merkittävimpien julkisessa ja yksityisesä omistuksessa olevien huiviloiden ja niiden puutarhojen kunnostamiselle, ja parantaa siten niiden säilymisedellytyksiä ja palauttaa alkuperäistä miljöötä. Osayleiskaavan mahdollistaa alueen ympäristön, maiseman ja rakennuskannan arvojen säilymisen ja alueen kehittämisen nykyistä aktiivisempaan ja monipuolisempaan virkistys- ja asuinkäyttöön. Käytön lisääntyessä huvilaputarhojen ja rantojen kulutus lisääntyy. Samalla täydennysrakentamisen vaativien tontille ajovalylien ja uusien pysäköintipaikkojen sijoittamiseen ja niiden sopeuttamiseen arkaan rantavyöhykkeeseen ja huvilaputarhamiljööseen tulee jatkossa kiinnittää erityistä huomiota, ja se on erityissuunnittelua ja -osaamista vaativaa.

Vartiosaaren rakentaminen asuin- ja virkistysalueeksi edistää sekä saaren kulttuuriympäristöjen säilymistä asuttuna että niiden käyttöä palveluntarjoajina. Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvityksen esinostamat Helsingin huvilakulttuurin kannalta merkittävät osa-alueet ja ranta-alue osana Itä-Helsingin huvilakulttuuria säilyvät. Koska ne sijaitsevat rakennetussa saaristokaupunginosassa osana uutta asuin- ja virkistysalueutta, niiden käyttöintensiteetti kasvaa ja sen myötä niiden kehittäminen, korjaus ja ylläpito mahdollistuvat nykytilaan verrattuna aivan toisella tavalla. Vartiosaaren kulttuurihistoriallisen huivila- ja puutarhakonaisuuksien säilyminen edellyttää taloudellisen yhtälön toimivuutta. Osayleiskaavan toteutumisen myötä rakennettu kulttuuriympäristö säilyy ja kehittyy tärkeillä ranta-alueilla.

### *Uudisrakentamista Nordanviken huilan ympäristössä, alueleikkaus, 2014, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, Ksv.*



## 8.4 Vaikutukset luontoon

### 8.4.1 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vartiosaaren rakentuessa luonnontilaiset ja monimuotoiset kasvualueet supistuvat. Luontotietojärjestelmän luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä metsäkohteita sekä lintu-, kasvillisuus- ja kääpäkohteita supistuu tai häviää. Monimuotoiset luontoalueet vähenevät merkittävästi ja osa häviää.

Toisaalta luonnontilaisen kasvillisuuden tilalle tulee uutta puutarha- ja puistokasvillisuudella, jolloin syntyy myös uusia, erilaisia biotooppeja. Vartiosaaren rinnerakentaminen on otollinen viherkattojen käytölle. Viherkatot voivat toimia biodiversiteettikattoina esim. kallioniittylajistolle muodostuen osaltaan uutta kallioluontoa. Myös uudet, avoimet hulevesijärjestelmät erilaisine lammikko- ja puroaiheineen voivat edistää monimuotoisuutta.

Vanhojen huvilapuarhojen kunnostaminen voi elvyttää vanhaa puutarhalajistoa. Saaren käyttökapasiteetin lisääntyminen luo taloudellisia edellytyksiä huvilaympäristöjen hoidolle ja entistämiseelle, jota kulttuuriympäristön kulttuurivaikuttisen kasvillisuuden säilyttäminen edellyttää.

### 8.4.2 Vaikutukset ekologiseen ja metsäverkostoon

Uudenmaan maakuntakaavassa Vartiosaari ei ole merkittävä ekologinen yhteys: maakuntakaavan viherjärjestelmässä itäinen vihersormi on merkitty virkistysalueeksi (V), mutta Vartiosaari ei kuulu merkinnän piiriin. Vartiosaareen ei ole osoitettu ekologiset verkostot kattavaa viheryhteystarvemerkintää (v). Myöskään Seija Väreen selvityksessä "Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan maakunnan alueella", yhteyttä Mustavuorelta Vartiokylänlahdelle ja siitä Vartiosaareen ei ole merkitty merkittäväksi ekologiseksi yhteydeksi. Sen sijaan Helsingin metsäverkostoselvityksessä (Ympäristökeskus 2015) Vartiosaari on jaotteltu seudullisesti merkittäviin ekologisiin yhteyksiin.

Paikallisella tasolla vihersormet muodostavat Helsingin ekologisen verkoston rungon. Itäinen vihersormi ulottuu Laajasalosta Mustavuoreen, jatkuen aina Sipoonkorpeen saakka. Itäisessä vihersormessa Vartiosaari sijaitsee mannerrannikolla kahden laajemman alueen, Vuosaaren ja Laajasalon, välissä.

Vartiosaaren ekologinen yhteys toimii lähinnä vesi- ja rantaeläinten sekä rakennettuun ympäristöön sopeutuneiden maaeläinten kulkureittinä Laajasalosta Mustavuoreen. Vartiosaari on veden rajamaa alue, millä on jonkinasteinen estevaikutus - ekologisen yhteyden toimivuus on ainakin osittain vuodenajasta ja jäätilanteesta riippuvainen.

Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015–2024 sekä metsäverkostoselvityksen laadittu rinnakkain keväällä 2015. Vartiosaarta ei ole otettu osaksi uutta luonnonsuojeluohjelmaa, eikä siellä ole metsäisiä luonnonsuojelualueita. Metsäverkosto koostuu metsäisistä suojojelualueista ja niitä yhdistävistä metsäalueista, eli Vartiosaaren metsät kuuluvat viimeksi mainittuihin.

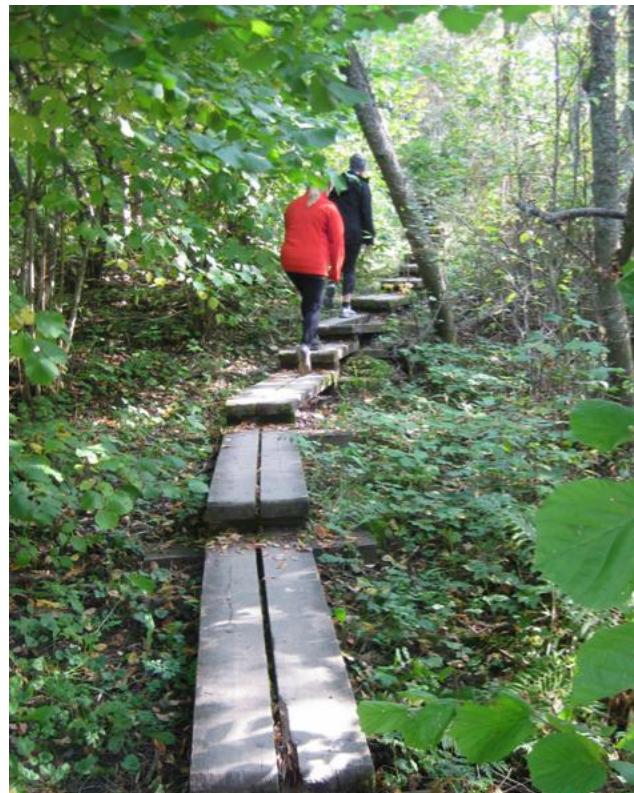
Metsäverkostoselvityksessä Vartiosaaren metsät (noin 64 ha) kuuluvat Helsingissä kokona puolesta laajimpin metsäalueisiin ja kuuluvat vähintään kolme luontoarvoa sisältäviin alueisiin, joten Vartiosaaren metsät täyttävät metsäverkostoselvityksen kriteerit.

Kun Vartiosaari rakentuu, saaren metsistä säilyy n. 22 hehtaaria, joista erityisesti saaren itä- ja eteläosan metsät suurelta osin säilyvät. Vartiosaaren metsät muodostavat tulevaisuudessakin osan Helsingin metsäistä verkostoa, mutta eivät enää kokona puolesta kuulu sen ydinalueisiin. Ekologinen yhteys Vartiosaaren kautta Laajasalon ja Ramsinniemen välillä on mahdollista säilyttää saaren kaakkois-koillisrannalla, joissa ranta-alueet säilyvät melko eheinä.

### 8.4.3 Vaikutukset kasvillisuuteen

Uudisrakentamisen volyymin aiheuttama asukasmäärä ja sen myötä tehostuva virkistyskäyttö tulee rasittamaan luonnontilaista maastoa. Näitä vaikutuksia voidaan ehkäistä reitti-verkoston huolellisella suunnittelulla, toimivalla kulunohjauksella ja erilaisin pitkospuurakentein mm. herkillä kallioalueilla ja kosteikkopaikoissa.

*Esimerkkejä metsäluontoa säätävästä kulunohjauksesta, 2014, N Strengell, Ksv.*



Rakentamisen jälkeen Vartiosaareen jää yli 20 hehtaaria kaupunkimetsäalueita. Metsät ja muut luontoalueet muuttuvat luonteraan hoidetummiksi kau-punkimetsiksi. Vanhat ja uudet virkistysreitit aiheuttavat metsäalueiden pirstaloitumista, toisaalta tehotkas kulunohjaus säestää metsänpohjaa kulumiselta.

Huvila-alueen puutarhoissa on paljon vanhaa kulttuurikasvillisuutta, joka on taantunut hoidon puuteessa. Huviiden uudelleenkäyttö ja arvokkaimpien puutarhojen kunnostaminen julkiseen käyttöön voivat elvyttää saaren vanhaa kulttuurikasvillisuutta.

### Arvokkaat kasvillisuuskohteet

Luontotietojärjestelmässä Vartiossaressa on 5 kpl arvokkaita kasvillisuuskohteita ja yksi suojeletu kasvihede, Suomen ainoa rantaruttojuuren kasvusto. Lisäksi löytyy yksi kääpäkohde ja yksi metsäkohde.

#### **Rantaruttojuuren kasvusto, rauhoitettu luontokohde (Vartiossaaren lounaisranta)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta kasvustoon. Kasvustoa voidaan suojeilla kulunohjauksella, opastuksella ja tarvittaessa myös aitaamalla.

#### **Pohjois-Vartiossaaren lehdot (II lk.)**

Rakentamisella ei ole suoranaista vaikutusta lehtoalueeseen. Lehtoalueen halki esitetään uusi, nykyistä polustoa mukaileva virkistysreitti, joka johtaa Villa Kaislikkoon ja joka toimii myös tonttiliitymänä sekä huoltoajoreittinä Villa Kaislikkoon. Alueen hulevesitasapaino pyritään säilyttämään entisellään hulevesisuunnittelun keinoin.

#### **Rahkoniemens tervalepikko (II lk.)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta tervaleppäluhtaan. Tervalepikon hulevesitasapaino pyritään säilyttämään entisellään hulevesisuunnittelun keinoin. Alueen poikki kulkevan nykyisen polun tilalle tulee pitkospurakenteet, jotka säestävät tervalepikkoa ja sen hienoa kotkansiipikasvustoa kulumiselta. Tervalepikon pohjoispuolelle tulee puistoalue. Mikäli puiston käyttö ja toiminnot uhkaavat tervalepikkoa, niin puiston reuna voidaan rajata rakenteellisesti kulumisen estämiseksi.

#### **Vartiossaaren ja Tervaluodon välinen luhta (II lk.)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta luhtaan. Kaavassa on esitetty kevyen liikenteen yhteystarve luhtaluoneen poikki. Tämä virkistysyhteys tullaan toteuttamaan pitkospurakenteilla. Alueen vesitasapaino säilyy entisellään.

#### **Vartiossaaren kalliosoistuma (II lk.)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta kasvustoon. Soistuma on osoitettu kaavassa viheralueeksi. Alueen vesitasapaino säilyy entisellään.

### **Vartiossaaren luoteinen lehtoalue (II lk.)**

Vartiossaaren luoteinen lehtoalue jää osin rakentamisalueen alle. Luoteisen lehtoalueen osat, jotka on osoitettu kaavassa puistoksi, säilyvät osittain, mutta niiden halki tulee uusi nykyistä polustoa mukaileva virkistysreitti, joka johtaa rantaan.

### Arvokkaat metsäalueet (Metso)

Vartiossaaren Metso-kartoituksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeleuja luontotyyppejä.

Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä metsäalue on n. 2/3 osaa saaren metsistä. Näistä metsistä noin 2/3 jää rakentamisalueen alle ja noin kolmannes säilyy entisellään.

Metsien elinvoimaisuus muuttuvassa ympäristössä turvataan hulevesisuunnittelun ja ennakoivan met-sähoidon keinoin.

### Arvokkaat kääpäkohheet - Vartiossaaren itä- ja keskiosan metsät (II lk.)

Kääpäkohde muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta. Näistä pienempi läntinen alue jää rakentamisalueen alle. Suurempi itäinen alue jää osittain rakentamisalueen alle, noin kolmannes tästä säilyy nykyisellään.

Erityisen arvokkaita kääpiä Vartiossaressa on kaksi esiintymää: yksi salokääpäesiintymä (VU eli vaarantunut laji) sekä yksi huopakääpäesiintymä (NT eli silmälläpidettävä laji). Salokääpä- ja huopakääpäesiintymät ovat osayleiskaavan korttelialueilla, joiden rakentamisalueiden rajaauksia voidaan asemakaavioitusvaiheessa tarkistaa kääpäalueet huomioiden.

*Rahkoniemens tervalepikko, 2014, N Strengell, Ksv.*



#### **8.4.4 Vaikutukset eläimistöön**

##### **Linnusto**

Suuri asukasmäärä, uudisrakentamisen volyymi ja tehostuva virkistyskäyttö muuttavat linniston elinolosuhteita saarella. Käytön lisääntyessä metsäluonnon kulutus lisääntyy ja linnusto jonkin verran häiriintyy. Rakentamisen vuoksi tehtävät metsien hakkuut sekä kaislikkoisen lahden täyttö saaren länsiosassa heikentävät linniston elinoloja paikallisesti. Rakentamisen aikaiset meluhaitat voivat häirittää linnustoa erityisesti pesintääikana. On syytä arvioida rakennusvaiheessa, onko rakennustöiden melulla vaikutusta linnustoon.

##### **Arvokkaat lintukohteet**

###### **Vartiosaaren länsiosa (III lk.)**

Länsiosan lintukohteesta pääosa jää rakentamisalueiden alle rakentamisen seurauksena. Rannoille sijoittuvat lintukotheen alueet säilyvät pääosin nykyisellään, mutta linnusto voi häiriintyä lisääntyvästä virkistyskäytöstä.

###### **Vartiosaaren pohjoismetsä (III lk.)**

Pohjoismetsän lintukohteesta noin 2/3 jää rakentamisalueen alle. Säästettyä lintukotheen alue sijoittuu siten, että se säilyy melko entisellään jyrkistä maastonmuodoista johtuen.

###### **Laajasalon uimaranta (III lk.)**

Tämä lintukohde sivuaa Vartiosaarta ja osuu suunnittelualueelle lähinnä Reposalmen sillan osalta. Muun rakentaminen vaikuttaa lintukotheeseen lähinnä Reposalmen sillan osalta, rakentamisen suoranaiset vaikutukset ovat pienet.

##### **Muu eläimistö**

##### **Lepakot**

###### **Vartiosaari (I lk.)**

Vartiosaaresta löytyi lepakkoselvityksessä kahdeksan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä kaksi talvehtimispaijaa. Löydetyt talvehtimispaijat sijaitsevat maakellareissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rantavyöhykkeen vanhoissa huvilarakennuksissa tai niiden piharakennuksissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimispaijat säilyvät rakentamisesta huolimatta, koska kaavaratkaisu turvaa huvila-alueen rakennusten säilymisen. Mikäli Vartiosaareen ei rakenneta, uhkaa monia huvilarakennuksia hidas rappioituminen. Huvilarakennusten kunnossapito edistää myös lepakkojen talvehtimis-, lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilymistä.

Jotkin lepakkolajit viihtyvät rakennetulla alueella (pohjanlepakko), mutta joidenkin metsissä ruoakailleiden lepakkolajien (viiksi- ja isoviiksisiippa) ruokailualueet pienenevät rakentamisesta johtuen. Vesiippojen olosuhteet säilyvät lähes ny-

kyisenkaltaisina. Sillat ja kaislikkoalueiden poisto tarjoavat uusia saalistuspaikkoja vesiipolle.

Rakentamisen vaikutuksia lepakkoihin voidaan lieventää erilaisten toimenpiteiden avulla, mm. metsäalueita ei valaista touko-syyskuun välisenä aikana, valopylvääät sijoitetaan harvaan ja valot suunnataan alas päin. Rakentamisen ajoittamisella on myös vaikutusta lepakkojen elinolosuhteisiin.

##### **Muut eläimet**

Vartiosaaren eläimistö on tavallista kaupungistunutta lajistoa, jonka elintila vähenee rakentamisen seurauksena, mutta jotka lajeina ovat sopeutuneet kaupunkimaiseen ympäristöön.



*Vartiosaaren siirtolohkare, 2014,  
H Ahvenainen, Ksv.*

#### **8.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään**

Korttelialueiden pääasiassa erinomainen maa- ja kallioperä antaa hyvät edellytykset maarakentamiseelle. Vartiosaaren paikoin jyrkkäpiirteiseen maastoon ja kallioiseen maaperään kohdistuu rakentamisen myötä suuria muutoksia. Muutosten aiheuttamien haittojen vähentämiseksi ja saaren maaston ominaispiirteiden ja kallioden säilyttämiseksi osyleiskaavassa on määritty, että rakennustavan tulee tontti- ja katualueilla olla sellainen, jolla louhinnan ja täytöjen määrästä voidaan minimoida ja maastonmuodot huomioida. Tämä edellyttää huolellista toteutuksen ja rakentamismenetelmien suunnittelua.

Kaavassa osoitetut vesi- ja ranta-alueen täytöt vesesatama-alueella on tarkoitus tehdä louhinnasta syntyneellä maa-aineksella, ja ne on sijoitettu rakentamisteknisesti edulliselle kohdalle. Vartiosaaressa pyritään hallittuun massatasapainoon, jolloin saaresta louhittavat maamassat käsitellään saarella ja käytetään mm. täytöihin ja perustuksiin, millä on suuri vaiketus alueen ekotehokkuuteen.

## Geologiset tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet

Vartiosaarella on luontotietojärjestelmän mukaan kahdeksan geologisesti tai geomorfologisesti arvokasta kohtetta.

### **Arvokas kallioalue, Vartiosaari (1 lk.)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta kallioalueeseen, koska kallioalue sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella.

### **Hiidenkirnu, Vartiosaari (2 lk.)**

Hiidenkirnun alue on kaavassa virkistysalueita; rakentaminen ei vaikuta kohteeseen.

### **Kallioperän murroslinja, Vartiokylänlahti-Mustavuori (3 lk.)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta kallioperän murroslinjaan.

### **Muinaisrantakivikko, Vartiosaari (2 lk.)**

Puolel muinaisrantakivistä sijoittuu viheralueelle ja tulee säilymään nykyisen kaltaisena, hieman alle puolel jää rakentamisen alle.

### **Siirtolohkare, Vartiosaari (1 lk.)**

Rakentamisella ei ole vaikutusta siirtolohkareeseen, lohkare sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella.

### **Vanha liuskelouhos, Vartiosaari (3 lk.)**

Puolel vanhasta liuskelouhoksesta sijoittuu viheralueelle ja tulee säilymään nykyisen kaltaisena, noin puolel kohteesta jää rakentamisalueiden alle.

### **Kalkkipitoinen kallio, Vartiosaaren keskiosa (3 lk.)**

Kalkkipitoinen kallion esiintymä jää pääosin rakentamisalueen alle.

*Vartiosaaren luonnonranta, 2012, T Kuusisto, Ksv.*

## **Kalkkipitoinen kallio, Vartiosaaren itäosa (2 lk.)**

Kalkkipitoinen kallion esiintymä on kaavassa viheralueutta, rakentaminen ei vaikuta kohteeseen.

## **8.6 Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoona**

Vartiosaarella on luontoarvoja, jotka ovat herkiä vesiolosuhteiden muutokselle. Huolellisella hulevesisuunnittelulla nämä haitat voidaan välttää. Saaren vesitasapainon ja merialueen veden laadun ylläpitämistä edistetään jatkosuunnitelussa toteuttamalla avoin hulevesijärjestelmä.

Rakentaminen on pääasiallisesti sijoitettu saareen etäälle ja korkealle rantaviivasta, jolloin suojaudutaan korkean merenpinnan haittavaikutuksista. Lähelläkin rantaviivaa rakennettaessa ovat uusilla rakentamispaloiilla saavutettavissa nykyiset suositusarvet ns. alimmista rakentamiskorkeuksista. Kaikkialla rannan läheisyydessä ja alavilla paikoilla tapahtuva rakentaminen ja toimintojen sijoittaminen huomioi ajantasaiset suosituksset alimmista rakentamiskorkeuksista. Huvilarannan pienvenesataman alueella suojautuminen edellyttää maanpinnan korottamista.

Rantaviivassa ja vesialueella tapahtuvaa rakentamista ja mahdollisesti haitallisten vaikutusten torjuntaa säädellään rakentamisvaiheessa vesilain ja Helsingin rakennusjärjestyksen mukaisilla menettelyillä.

Rakentaminen ei haittaa hyvää ilmanlaatua. Vartiosaaren liikennesuunnitteluperiaatteena oleva autoriippumaton alue merkitsee toimivaa joukkoliikennettä raitiovaunuilla sekä pyöräilyn ja kävelyn suosimista. Autoliikenne on silti sallittua ja kokoojakatu tuottaa uuden päästölähteen. Liikenne on kuitenkin vähäistä, sillä se on paikallista eikä alueella ole läpijoliikennettä.



## **8.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle niin uusille korttelialueille kuin nykyisiin huviloihin. Alue liitetään Laajasalon yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alueen liittäminen oleviin verkostoihin edellyttää tavanomaista enemmän järjestelyjä, mutta ei tule aiheuttamaan ulkopuolisten alueiden teknisen huollon palveluasteen heikkenemistä.

Energiajärjestelmä, joka hyödyntäisi rakennuskannassa tuotettua ja syntyvää uusiutuvaa energiota alueellisesti, lisää kaupungin tarvetta antaa taloteknikkasta ja rakennusten muista ominaisuuksista kiinteistökohtaisia määräyksiä asemakaavoissa, rakennusluvissa sekä tontinvarausta ja vuokrausehdissa.

## **8.8 Vaikutukset toteutettavuuteen ja kaavatalouteen**

Vartiosaaren päämaanomistaja on kaupunki. Alueen kaavoitus asuinalueisiin nostaa maan arvoa huomattavasti. Alueen toteuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen organisoitaneen kaupungilla projektiksi, mikä nopeuttaisi asumisen toteutumista ja varmistaisi korkealaatuisen asuinalueen ympäristön muodostumista.

Vartiosaari on kokoonsa nähden Helsingin mittassa rakentamisteknisesti poikkeuksellisen hyväpohjainen. Alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimijakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hyvin suppealle alueelle. Vartiossaaren maaperä ei ole pilaantunutta. Vartiossaaren paikoin jyrkkä topografia on jatkosuunnitelun ympäristöllinen ja taloudellinen haaste.

Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maaperäolosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon tavanomaista nopeammalle käynnistettävyydelle. Edulliset olosuhdetekijät luovat edellytyksiä AM-ohjelman 2012 mukaiselle asuntotuotannolle myös keskitettyjä pysäköintilaitostyyppejä käytäen.

Katujen ja teknisen infrastruktuurin sisäinen rakenne voidaan jatkossa suunnitella tehokkaaksi. Alueen kokonaiskerrosala kompensoi tehokkaasti pitkähköjä liitostenäisyksiä Laajasalon infrastruktuuriin. Asumisen osa-alueet ovat uusien liikenne- ja kunnallisteknisten verkkojen rakenteen kannalta järkevästi vaihteittain toteutettavissa.

Eniten rakentamiskustannuksia kaupungille aiheuttavien korkealaatuiseksi toteutettavien yleisten alueiden määrä kerrosalaan suhteutettuna on kohtuullinen. Alueelle rakennetaan tärkeimmät lähipalvelut, joiden tarjonnassa alue osin tukeutuu Laajasalon olemassa oleviin palveluihin niiden kehittymistä ja säilymistä tukien. Rantaviivan tukeutuvia korkealaatuisia virkistyspalveluvarauksia on runsaasti, sillä tavoitteena on, että Vartiossaari voisi palvella laajempiakin virkistäytymistarpeita.

Osayleiskaavaehdotus sisältää varauksia Vartiosaaressa ja itäisen ja kaakkosen Helsingin välisen kevyen liikenteen yhteyden merkittäväksi parantamiseksi. Liikenne- ja siltayhteydet on mitoitettu myös Laajasalon ja Vuosaaren väliselle raideliikenteelle. Raideliikenteen toteuttaminen on kerrosalaan näden kallista, mutta raitiotieyhteys on asetettu Vartiosaaressa asuinalueen rakentamisen edellytykseksi. Raitiotieyhteys todennäköisesti kohottaisi myös alueen maan arvoa. Helsingin keskustaan johtavan raitiotieyhteyden lisäksi alue on liittäväissä myös Herttoniemien kautta tehokkaan metroverkon ja muun joukkoliikenteen piiriin. Herttoniemessä alueen toteuttaminen lisää tarvetta tehdä merkittäviä kynnyisinvestointeja katuverkon parantamiseen.

Osayleiskaavaluonnon toteuttamisen rakentamiskustannukset ja tonttitulot kaupungille arvioidaan suuruusluokaltaan oheisessa taulukossa (hintataso 03/2015, alv 0 %).

<b>kadut</b>	<b>24 milj. €</b>
<b>raitiotie</b>	<b>21 milj. €</b>
<b>sillat</b>	<b>44 milj. €</b>
<b>puistot, virkistysalueet</b>	<b>23 milj. €</b>
<b>palvelurakennukset</b>	<b>40 milj. €</b>
<b>satamat</b>	<b>20 milj. €</b>
<b>korjausvelka</b>	<b>12 milj. €</b>
 <b>Kustannukset yht.</b>	 <b>180–190 milj. €</b>
 <b>Tonttitulot</b>	 <b>190–230 milj. €</b>
 <b>Tuotto / Erotus</b>	 <b>0–50 milj. €</b>

Rakentamiskustannusten laskenta perustuu määrlaskentaan ja yksikkö hinnoitteluun. Tonttitulojen arvointi perustuu AM-ohjelman 2012 mukaiseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Raitiotien ja siltojen kustannukset kaava-alueella palvelevat myös muiden alueiden liikennöintitarpeita.

Virkistysalueiden ja puistojen rakentamisen kustannukset riippuvat alueen tavoitellusta laadusta. Kun käyttäjämäärä lisääntyy, puistometsien sijaan tarvitaan kulutusta kestäviä rakennettuja puistoja. Nykyisiin määrärahoihin verrattuna puistojen ja virkistysalueiden kustannukset on arvioitu korkeiksi.

Osayleiskaava-alueelta saatavien tonttitulojen arvioidaan kattavan alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset. Kaupungille saatavien tonttitulojen arvioidaan olevan noin 0–50 miljoonaa euroa alueen toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia suurempia.

## 8.9 Vaikutukset elinkeinoihin, työllisyteen ja kaupunkitalouteen

Raideliikenneyhteyteen tukeutuva, arvokas saaristokaupunginosa meren äärellä on parhaimmillaan hyvin haluttu paikka asua, ja se monipuolistaan Helsingin houkuttelevien asuinalueiden kirjoa.

Koko Helsingin asuntomarkkinoiden kysyntää ja tarjonta-asetelmassa Vartiosaaren rakentamisen kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat lähiinä marginaalisia. Poliittisesti päättetyistä asuntorakentamistavoitteesta Vartiosaaren mahdollista ma asuntotuotanto vastaa kuitenkin lähes vuoden asuntotuotantotavoitetta (asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman eli AM-ohjelman tavoite 5 500 asuntoa / vuosi).

Meren ja metsän läheisyys näkyvät kaupunkiasuntojen kysynnässä ja hinnassa. Asukkaat ja matkailijat arvostavat Helsingin vihreyttä ja meren läheisyyttä, joten myös lähimatkailulle saaren ominaisuuksilla on merkitystä. Helsinki on arvioitu hyvin korkealle kansainvälistä vertailuissa kaupunkien viihtyisyydestä. Metsän ja vesistön läheisyys näkyvät myös kaupunkiasuntojen hinnassa ja kysynnässä. Helsingissä tehdyn tutkimuksen mukaan merenrannan läheisyys vaikuttaa asunnon hintaan.

Yleiskaavassa arvioidaan, että Helsinkiin voisi tulla n. 180 000 lisätöpaikkaa, joista Vartiosaareen ei tulle kovinkaan montaa. Alueen asukasluku mahdollista lähiinä paikallista liiketoimintaa, sekä merellisyden myötä vapaa-aikaan, virkistykseen, lähimatkailuun ja kulttuuriin liittyvä työpaikkoja. Toisaalta

sinne tulee asumaan noin 3 000 työssäkävijää (noin 50 % asukkaista), joiden tulee päästää mahdollisimman sujuvasti työpaikoilleen joka arkiaamu. Mutta määrällisesti niillä ei tule olemaan suurta roolia Helsingin noin 560 000 työntekijän tarpeessa. Vartiosaaren rakentamisella sen sijaan on työllistäviä vaikutuksia sen rakentamisen aikana. Niiden pienyritysten ja -palvelujen osalta, jotka Vartiosaareen sijoittuvat, nostaa raideliikenneyhteys kilpailukykyä.

Vartiosaaren erityislaatuinen ympäristö on mahdollisuus elinkeinotoiminnan näkökulmasta ja sallii tavallisestakin poikkeavia ratkaisuja, esim. ympäristöään hyödyntävien hyvinvointi-ja/tai kulttuuripalveluiden sijoittumisen alueelle. Saaren sijainti itäisen saariston äärellä, sen luonto, vahva maastonvaihtelu ja näyttävät maisemat merelle houkuttavat parhaimmillaan innovatiivista virkistys- ja vapaa-ajan toimintaa.

Kasvava asukasmäärä lisää Laajasalon raideyhteyden kysyntää ja parantaa raitiotien rakentamisen taloudellisuutta. Raideyhteyden rakentamisella on myös työllistäviä vaikutuksia. Yhteys muuttaa alueen houkuttelevaksi asuin- ja työpaikaksi sekä virkistys- ja matkailukohteeksi ja nostaa asuntojen hintoja, niiden vuokria ja myös yritysten halukkuutta sijoittua alueelle.

Raideyhteys nostaa kiinteistöjen ja tonttimaan arvoa vaikutusalueellaan paranevan saavutettavuuden myötä. Laadukas alue ja korkeatasoinen rakentaminen puolestaan vaikuttavat alueelta saataviin verokertymiin; uudet asukkaat lisäävät kauungissa asuvaa työvoimaa, mahdollistavat uusiin työpaikkojen syntymään ja lisäävät verotuloja.

*Vartiosaaren osayleiskaavan pienoismalli, 2015,  
Vartiosaari-projekti, Ksv.*



## 8.10 Vaikutukset liikenteeseen

### Vaikutukset ympäröiville alueille

Vartiosaaren rakentaminen mahdollistaa uuden raitiohjeyden Itä-Helsingin kohdalle, joka laajentaa ja täydentää koko kaupungin kattavaa raideliikenneytystä. Se on Itävälän metro- ja autoliikenneytysten rinnalla toinen, rinnakkainen yhteys Itä-Helsingistä kantakaupunkiin. Pidemmällä aikavälillä mahdollinen raideyhteyksien Vuosaareen asti tuo tulevaisuudessa noin 100 000 helsinkiläistä raideyhteyden varrelle.

Vartiosaari liittyy siltojen kautta osaksi raideliikenteen verkostokaupunkia sekä itäisen kulttuuripuiston ja Vartiokylänlahden virkistysaluekokonaisuutta. Yhteydet lisäävät itäisen Helsingin merellisten alueiden saavutettavuutta ja avaavat kokonaan uuden kulkuyhteyden merelliseen Itä-Helsingiin.

Raideyhteyksien lisääminen merkitsee alueen saavutettavuutta, sujuvoitetta matkantekoa ja nopeuttaa matka-aikoja saarelta keskustaan. Myös yhteydet Vuosaareen ja vaihdoin siitä edemmäs kehittyvät. Raideliikenneytystä monipuolistaa kulkumuotovalikoimaa niin Vartiosaarellakin kuin Laajasalossa ja tarjoaa mahdollisuuden valita kestävä kulkumuoto. Uusi kävely- ja pyöräily-yhteys lisää uuden, koko Itä-Helsingin yhteyden sekä lyhentää ja monipuolistaa paikallisia, lähialueiden keskinäisiä, kulkuyhteyksiä.

Raideyhteyksien jakaa Itä-Helsingistä keskustaan suuntautuvan liikenteen kuormituksia. Suora raideyhteyksien kantakaupunkiin on vaihtoehto metro-yhteydelle ja kumipyöräiliikenteen yhteyksille Herttoniemestä länteen. Se keventää metroyhteyden kuormitusta ja mahdollistaa itäisen saaristo-Helsingin oman joukkoliikenteen laatuksen kehittymisen. Itään päin liikkujat saavat samoin vaihtoehtoisen reitin; joukkoliikenteellä joko Herttoniemen kautta tai Vartiosaaresta Vuosaaren kautta eteenpäin pidemmän aikavälin raideyhteyden mahdollisesti toteutuessa.

Myös pyöräily- ja kävely-yhteydet kehittyvät, yhteyden seurausena Itä-Helsingin kantakaupunkiin nykyistä monimuotoisempi virkistysyhteyksiverkosto. Myös pyöräilyn laatuksen kehittymisen ja nopeutuvat. Virkistysyhteytenä sillat tuovat uuden lisän Itä-Helsingin tarjontaan.

### Joukkoliikenne

5 000–7 000 asukkaan asuinalue tarvitsee toimiakseen hyvät joukkoliikenneytetyt. Kaava mahdollistaa osaltaan suoran raitiotieyhteyden Helsingin keskustaan (n. 30 min) sekä tulevaisuudessa saaristoraitiotien jatkamisen myös Vuosaareen. Myös Herttoniemen suunnan joukkoliikenneytetyt kehittäminen mahdollistetaan kaavassa. Matka-aika bussilla Herttoniemeen olisi arvolta 15-20 min. Hyvillä joukkoliikenneytetyksillä parannetaan merkittävästi saavutettavuutta ja vaikutetaan alueen asukkaiden liikkumiskäytäytymiseen. Kaavassa esitetty joukkoliikenneytystä mahdollistavat tavoitteiden mukaisen autoriippumattoman asuinalueen rakentamisen.

Vartiosaaren rakentaminen mahdollistaa osaltaan uuden joukkoliikennereitin Itä-Helsingiin eli saaristoraitiotien. Raitiotieyhteys keskustasta Laajasalon ja Vartiosaareen vähentää metron kuormittumista Kulosaaren kohdalla, sillä keskustaan suuntautuvista joukkoliikennematoista suuri osa tehdään raitiovaunulla. Saaristoraitiotien jatkaminen Vuosaareen voisi edelleen helpottaa metron kuormitusta pidemmällä tulevaisuudessa. Vartiosaaren kautta rakennettava raitiotie parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta ja joukkoliikenneytetyksiä. Uusi raitiotieyhteys muuttaa ja lisää alueen asukkaiden joukkoliikenteen käyttöä.

### Jalankulku ja pyöräiliikenne

Osayleiskaava mahdollistaa hyvät jalankulun yhteydet saarella, jolla etäisyydet ovat pieniä. Yhteydet päävittäisiin palveluihin ovat kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Vartiosaaren siltojen rakentaminen ja rantareitti mahdollistavat Itäisen kulttuuripuiston laajempien virkistysyhteyksien toteuttamisen ja parantavat merkittävästi lähialueiden liikkumis- ja virkistysmahdollisuuksia.

Kaava mahdollistaa pyöräilyn baanaverkon mukaisen yhteyden rakentamisen Vuosaaresta keskustaan, joka parantaa merkittävästi Itä-Helsingin Helsingin pyöräiliikenteen yhteyksiä. Baanaverkon toteutuessa Vartiosaaresta on nopea yhteys polku-

Saaristoraitiotie keskustasta Vuosaareen, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



pyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin. Keskivertopyörräiliän matka-ajaksi Vartiosaaresta keskustaan muodostuu arviolta 39 minuuttia keskinopeudella 13 km/h. Pyöräliikenteen yhteyksien parantamisella ja verkon jatkuvuudella on omat positiiviset vaikutukensa mm. pyöräliikenteen kulkutapaosuuteen.

## Autoliikenne

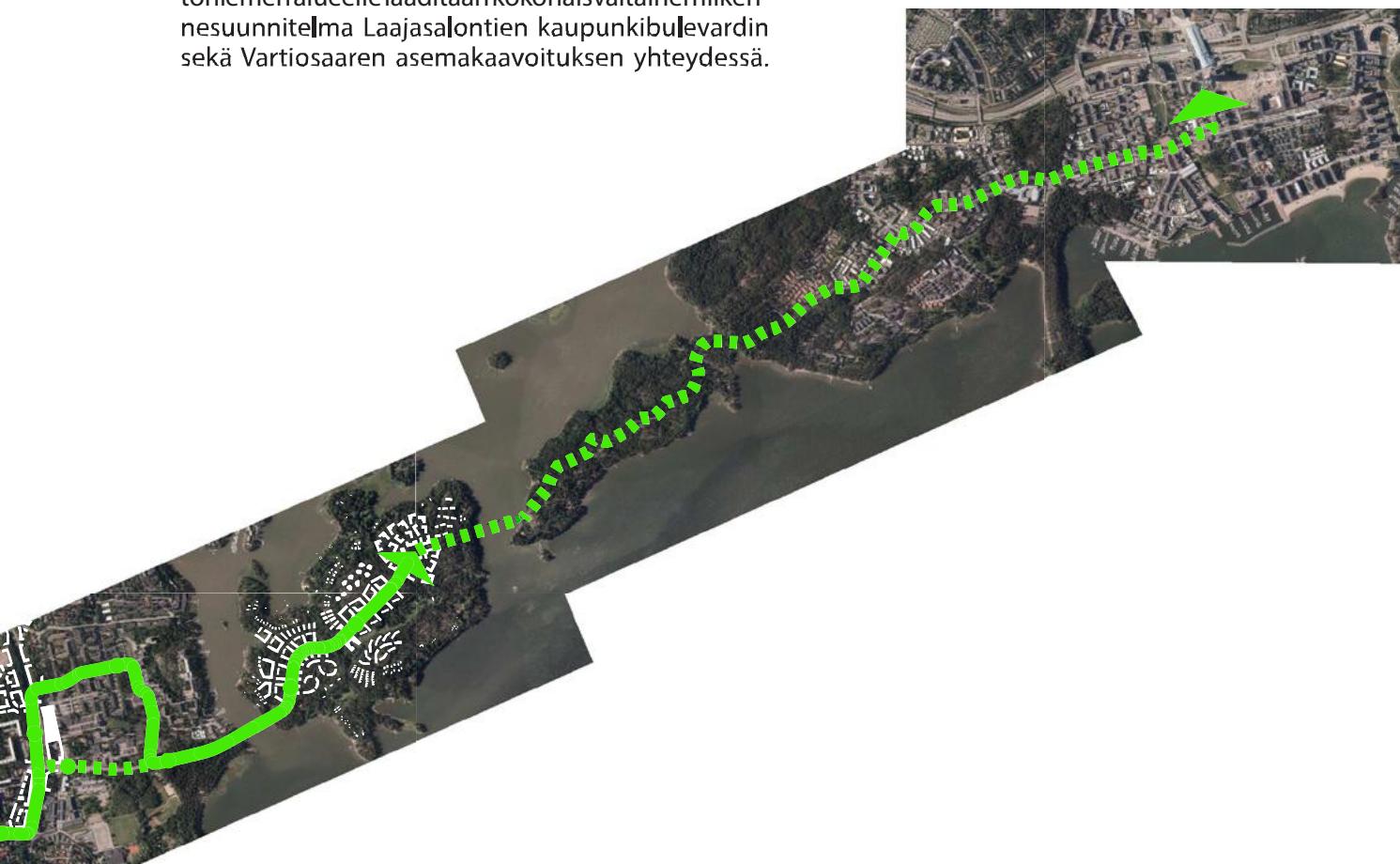
Vartiosaaren rakentaminen lisää autoliikennettä, ja sen vaikutukset näkyvät Laajasalossa ja Herttoniemessä, joissa ruuhkautuminen lisääntyy. 5 000–7 000 asukkaan asuinalueen on arvioitu tuottavan liikennettä noin 6 000–8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Autoliikenteen lisääntymisen vaikutukset kohdistuvat Reposalmentille ja Laajasalontien liittymään, Linnarakentajantieille ja sen liittymään sekä Itäväylän ja Linnarakentajantien liittymään. Vartiosaaren kautta ei sallita läpiajaa Vuosaareen, joten autoliikenteen vaikutukset johtuvat vain Vartiosaaren liikenteestä.

Vartiosaaren suunnittelun tavoitteena on tehdä alueesta autoriippumaton, jolloin syntyvä autoliikenne jäisi mahdollisimman pieneksi. Ilman hyvää joukkoliikenteen palvelutasoa (mm. raitiotie) ja muita tavoitetta tukevia toimenpiteitä vaikutukset kasvavaan autoliikenteeseen olisivat suurempia. Laajasalon ja Herttoniemen katuverkossa on rajalliset mahdollisuudet tehdä merkittäviä toimenpiteitä kasvavan autoliikenteen mahdolistamiseksi. Laajasalon ja Herttoniemen alueelle laaditaan kokonaisvaltainen liikennesuunnitelma Laajasalontien kaupunkibulevardin sekä Vartiosaaren asemakaavoituksen yhteydessä.

## Vesiliikenne

Vartiosaaren uudet pienvenesatamat, laiturit, rantautumispaikat ja virkistyspalvelut parantavat Itä-Helsingin veneilymahdollisuuksia ja -palveluja. Reposalmen silta muuttaa kuitenkin purjeveneiden reittejä, sillä sillan ali ei jatkossa pääse yli 5 m korkeilla veneillä. Korkeammat veneet pääsevät jatkossakin Ramsinsalmen kautta, sillä sillan alikulkukorkeudeksi tulee yli 20 m salmen rantojen korkeudesta ja jyrkkyydestä johtuen. Tammisalon ja Vartiosaaren välissä olevan Jatansalmen väylää joudutaan mahdollisesti syventämään tai leventämään, jotta Reposalmen sillan taakse jäävät veneet voivat kulkea Ramsinsalmen kautta. Siltojen suunnittelua jatketaan ja väylin mahdollisesti tarvittavia muutoksia tarkastellaan asemakaavavaiheessa.

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen uudet virkistys- ja matkailupalvelut tukevat Itäsaariston reittiiliikennetarvetta. Vartiosaaren suunniteltu raitiotien varrella sijaitseva pienvenesatama on luonteva pysähdyspaikka ja tukikohta saariston reittiiliikenteelle ja mahdolistaa siten pääsyn saaristoon, vaikka ei omaa venettä omistaisikaan.



## 8.11 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön luomisen, jossa on vähän melua, hyvä ilmanlaatu ja puhdas maaperä.

Vartiosaressa on joka paikkaan kävely-yhteys ja saarella ja saaren läpi hyvät pyöräily-yhteydet, jotka edistävät ja tukevat arki- ja lähiliikkumista. Kaavan toteutumisen myötä on laajemman joukon mahdollista nauttia monipuolisesta virkistystarjonnasta. Rannat, vesi ja puistot tarjoavat ympäristön liikkumiseen, virkistäytymiseen ja palautumiseen ja edistävät näin hyvinvointia ja terveyttä.

Luontoympäristöllä voi olla myönteisiä terveysvaikutuksia fyysisseen ja psyykkiseen terveyteen sekä sosiaaliseen hyvinvointiin. Tutkimusten mukaan esim. alle kolmen kilometrin säteellä asunnosta sijaitsevat virkistysalueet vaikuttavat koettuun terveydentilaan suoraan suhteessa niiden kokoon ja saavutettavuuteen.

Merkittävä yhteys on myös löytynyt yhden ja kolmen kilometrin säteellä asunnosta olevien viheralueiden määrään ja ihmisen kokeman yleisen terveydentilan välillä. Toisaalta yhdysvaltalaisen tutkimuksen mukaan puistojen ominaisuuksilla oli suurempi merkitys liikunta-aktiivisuuteen kuin kolla ja etäisyydellä. Mm. lasten motoristen ominaisuuksien on havaittu kehittyvän paremaksi, mikäli lapset leikkivät luontoympäristössä.

Erään tutkimuksen mukaan rannikoilla asuvat kokevat itsensä sisämaassa asuvia terveimmiksi. Syinä voi olla pienempi stressi sekä meren suominen liikuntamahdolisuksien määrä. Tuloksista selvisi, että merestä alle kilometrin päässä asuvat ihmiset sanoivat suuremmalla todennäköisyydellä olevansa hyvässä kunnossa kuin kauempaan asuvat. Syitä meren ja terveyden liittoo on olla useita, muiden muassa että rannikko on yksi motivoivimmista ympäristöistä liikkumiseen.

Kaupunkiympäristössä viheralueiden on havaittu vaikuttavan sosiaaliseen hyvinvointiin lisäävän niiden välittömässä läheisyydessä elävien ihmisten sosiaalisuutta, parantavan suhteita naapureihin ja muihin ihmisiin, lisäävän turvallisuudentunetta sekä vähentävän väkivaltaa ja rikollisuutta.

Yksi merkittävimmistä pyöräilyn hyödyistä on sen suotuisa vaikutus terveyteen. Luontoympäristön terveys- ja hyvinvointivaikutusten tutkimuksen rinnalle on viime vuosina noussut myös tarve selvittää näiden vaikutusten taloudellista merkitystä ja niille voidaan haluttaessa laskea myös rahanlinen arvo. Tanskassa on laskettu, että pyöräily aiheuttaa 1,22 Tanskan kruunun hyötyä kilometriä kohden ja autoilu vastaavasti 0,69 kruunun kustannuksia yhteiskunnalle. Helsingissä on puolestaan laskettu, että pyöräilyn investoinnit tulisivat lähes kahdeksankertaisina takaisin yhteiskunnalle.

Vartiosaaren siltojen rakentaminen parantaa Vartiosaaren pelastusturvallisutta. Myös Laajasalon ja itäisen Helsingin pelastusturvallisus paranee Vartiosaaren siltojen toteutumisen myötä, kun Laaja-saloon saadaan pelastusreitit kahdesta suunnasta.

Osayleiskaava luo edellytykset ottaa jatko-suunnittelussa huomioon lait, määräykset, ohjeet ja suositukset melusta, runkoäänestä, tärinästä, ilmanlaadusta, pelastusturvallisudesta ja korkealta merenpinnalta suojautumisesta.





Näkymä Huvilarannan satamasta,  
N Rinne, 2014, Vartiosaari-projekti, Ksv.

### 8.12 Vaikutukset sosiaaliin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Vartiosaareen rakennettava merellinen saaristokaupunginosa tarjoaa erilaisia asumisympäristöjä ja asumisen monipuolisia vaihtoehtoja. Saarella on rannoille sijoittuvan merellisen virkistysalueen lisäksi puistoja, pienpalveluita ja pienvenesatamaa. Vartiosaaren rakennetaan omat peruspalvelut. Vartiosaaren vanhaa kulttuuria ja luontaisia kulttuuriympäristön attraktiotekijöitä hyödynnetään jatkossa myös palvelutarjonnan profiloinnissa. Rakentaminen mahdollistaa uusien virkistys- ja lähimatkailupalvelujen perustamista Itä-Helsingiin.

Vartiosaaren huvila- ja puutarhakokonaisuuksien luonne muuttuu: saaren avaaminen rakentamiselle ja rantavyöhykkeellä olevien säilytettävien huviloiden yhteyteen esitetty pienimuotoinen täydennysrakentaminen saaristokaupunginosan henkeen mahdollistaa taloudellisesti vanhojen huviloiden kunnostamisen. Arvokkaimmat kaupungin omistuksessa olevat huvilapuutarhat pyritään kunnostamaan ja avaamaan julkiseen käyttöön eli saamaan rannat kaikkien kaupunkilaisten virkistysalueeksi.

Vartiosaareen tulee pien- ja merellisten palveluiden lisäksi päiväkoti, koulu ja asukastaloja. Pääasialliset julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Laajasalossa, kuten kirjasto- ja terveyspalvelut sekä osa koulutus- ja liikunta- ja virkistyspalveluista. Vartiosaaren rakentaminen vaikuttaa myös Laajasalon palvelujen mitoitukseen. Parhaimmillaan Vartiosaaren uusi väestö voi tukea lähipalvelujen - niin julkisten kuin kaupallisten - pysyvyyttä ja kehitystä Laajasalossa. Kasvava väestö saattaa aiheuttaa esimerkiksi koulu- tai liikuntatilojen laajentamistarvetta. Yhteys Vuosaareen tuo Vuosaaren palvelut myös vartiosaarelaisten käyttöön. Vastaavasti Vartiosaari tarjoaa palveluja ja virkistysmahdollisuuksia laajasalolaisille ja muille itähelsinkiläisille.

Erityisesti kesä- ja veneilykausi tuo Vartiosaaren rannoille ja pienvenesatamaan vilkasta vapaa-ajan toimintaa ja ihmisiä myös alueen ulkopuolelta. Pienvenesatama luo edellytyksiä pienimuotoisten veneilyyn liittyvien liiketoimintojen sijoittumiselle ja mm. satamat tarjoavat venepaikkoja myös muiden alueiden veneilijöille.

Arjen sujuvuus ja hyvä elämänlaatu ovat hyvän ja toimivan kaupunginosan tärkeimpiä kriteerejä. Kaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen, viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan elinympäristön luomista, jossa on vähän melua, hyvä ilmanlaatu ja puhdas maaperä.

Maanomistajille, joiden maalle on osoitettu rakentamisalueita, kaavan toteuttaminen tuo taloudellista hyötystä.

Sillat Laajasaloon ja Ramsinniemeen yhdistävät Vartiosaaren osaksi Vartiokylänlahtea kiertävää kauhunkirakennetta. Alueen vahva identiteetti mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Merellisyys, riikas kulttuuriperintö sekä ainutlaatuinen luonto ovat alueen erityisiä arvoja ja tukevat sen rakentumista ainutlaatuiseksi, kaupungin asumistarjontaa monipuolistavaksi paikaksi.

Vartiosaaren kuljetaan Laajasalon kautta ja alueen rakentaminen lisää liikkumisen määrää Reposalmentiellä sekä Laajasalon tiellä. Rakentamisesta aiheutuvat haitat kohdistuvat pääosin Vartiosaareen. Työnaikeiset palvelutarpeet tukevat parhaimmillaan Laajasalon uuden liikekeskuksen liike- ja palvelutoimintaa.



M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

## 8.13 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Vartiosaaren suunnittelu perustuu käsitykseen, ettei kaupungin tulee tiivistyä ja että monimuotoinen urbaani elämäntapa ja kaupunkirakentaminen toteuttavat hyvin myös sosiaalisesti kestävän kehityksen tavoitteita.

Alueen sosiaalista sekoittuneisuutta edistetään muun muassa asuntokannan monipuolisudella asuntojen hallinta- ja toteutusmuotojen, hintojen ja rakennuskannan suhteen, sekä pyrkimysenä suunnitella asuinypäristö, joka mahdollistaa sosiaalisen yhteisöllisyden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään tarkemmin tiiviin eurooppalaisen kaupungin ja tavoitellun kaupunkielämän sekä paikalliseen sosiaaliseen ympäristöön soveltuvat suunnitteluratkaisut. Yhteisöllisydellä, jakamis- ja kierrätyskulttuurilla, yksityisen tilan ja julkisen tilan jouhevalla lomittumisella sekä asukkaiden mahdollisuksilla muokata lähihintää asuinypäristöään tulee olemaan suuri merkitys saaren sosiaaliseen ympäristöön ja ilmapiiriin.

Koska alue rakennettaneen "kylän" kerrallaan mahdollisimman samanaikaisesti, ja tulevaisuudessa on todennäköisesti myös enemmän mm. ryhmä-rakennuttamiskohteita myös Vartiosaareissa, syntyyne saareen jo rakennusaikana yhteisöllistä toimintaa. Asuinalue, jolle muutetaan suhteellisen samanaikaisesti, edesauttaa myönteisten sosiaalisten kontaktien ja yhteisten kokemusten syntyä. Monipuolinen asuntorakentaminen mahdollistaa myös asumisen samalla alueella eri elämänvaiheissa sekä helpottaa juurtumista ja sitoutumista alueelle.

Vartiosaarella tavoitellaan yhteisöllisyyttä monin eri tavoin. Kun Vartiosaari rakentuu, ovat kaupunkiviljely, yhteiskäytööt, monipuoliset yhteistilat, harrastusvälineiden "jakamispörssit", työkalujen lainaus-pisteet ja muunlainen jakamiskulttuuri sekä lähidelmokratia- ja naapurustotoiminta jo arkipäivää. Väestötutkimukset osoittavat, että sosiaalinen pääoma liittyy hyvään terveyteen ja pitkään elinikään. Alue-suunnittelulla on ihmisten välisen vuorovaikutuksen positiivisella mahdollistamisella ja sosiaalisten verkostojen edesauttamisessa hyvin ratkaiseva rooli.

M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.



## 8.14 Vaikutukset asuntotuotantoon

Vartiosaari tarjoaa asuntoja noin 5 000–7 000 asukkaalle. Rakentaminen on luonteeltaan paikallista Helsingin mittakaavassa. Helsingin uuden yleiskaavan väestöennusteessa (11.10.2015) Helsinki kasvaa vuoteen 2050 mennessä 860 000 asukkaan kaupungiksi, josta Vartiosaaren osuus on noin 0,8 % koko Helsingin asukasmäärästä.

Asuntotuotannon riittävä määrä ja tiivis rakentaminen mahdollistavat monipuolisen asuntojakauksen ja rahoitus- ja hallintamuotoja, sekä urbaanin asumisen uudet konseptit. Vartiosaaren asuntotuotanto (myös kohtuuhintainen) pystyy vastaanmaan pääkaupunkiseudun asuntokysyntään, vaihteleviin tarpeisiin ja toiveisiin monipuolisella asuntotarjonnalla, ja osaltaan vaikuttaa koko Helsingin asuntotarjontaan. Helsingin seudun ja valtion välisten maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimukseen vuosille 2012–2015 mukaan Helsinkiin rakennetaan 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Vartiosaaren noin 300 000 k-m² ja noin 4 300 asuntoa vastaa tästä vuositavoitteesta noin 80 % (laskennassa asunnon keskikoko 70 k-m²).

Vartiosaarta suunnitellaan kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, jota reunustaa rantojen huvilavyöhkyke. Vartiosaaren asuntorakentaminen toteutetaan AM-ohjelman 2012 mukaisesti siten, että 20 % asunoista on valtion tukemia tavallisista ja erityisryhmien Ara-vuokra-asuntoja, 40 % Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja sekä opiskelija- ja nuorisoasuntoja ja 40 % sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asumista. Jakaumalla pyritään välttämään asukasrakenteen muodostumista sosiaalisesti yksipuoliseksi.

Rantojen huvilavyöhkykkeelle on lisäksi suunniteltu ympäristöön sopeutuvaa pienimuotoista pientalorakentamista. Asumisratkaisut suunnitellaan koko asumislinkaaren tarpeisiin. Tavoitteena on tasapainoinen väestörakenne ja monipuolinen asuntokanta.

Katunäkymä Huvalarannan alueelta, N Rinne, 2014, Vartiosaari-projekti, Ksv.





Sisäpihanäkymä kortteleista, 2014, N Rinne, Vartiosaari-projekti, Ksv.

## 8.15 Vaikutukset virkistykseen

Vartiosaaren rakentaminen parantaa ja lisää helsinkiläisten virkistysmahdollisuuksia ja -palveluja siltojen rakentuessa. Nykyään Vartiosaari on melko passiivinen osa Itä-Helsingin viherrakennetta. Saaren virkistyskäytöksi arviodaan 10 000 kävijää vuosittain, mikä on vähän verrattuna siihen, että 3 kilometrin säteellä saaresta asuu hieman yli 60 000 ihmistä. (v. 2015) Siltojen myötä harvojen käytössä oleva saari avautuu lähialueen virkistykseen ja koko kaupungin käyttöön. Vartiosaaresta on usein toivottu Seurasaaren itäistä vastinetta. Seurasaarella on n. 600 000 kävijää vuosittain ja siitä huolimatta saari on myös arvokas luontokohde.

Vartiosaari sijaitsee alueella, jossa on paljon virkistysalueita asukasta kohden. Vartiosaaren vaikuttusalueella (Herttoniemi, Kulosaari, Laajasalo, Santahamina, Tammisalo, Vartiosaari / v.2011) on viheralueita n. 190m<sup>2</sup> /asukas. Keskimäärin Helsingissä on viheralueita 106m<sup>2</sup> / asukas. Tämä sisältää kaikki viheralueet puistoista virkistysmetsiin ja maisemaniityihin. Viheralueemäärät vaihtelevat paljon alueellisesti, esim. Laajasalossa oli 220 m<sup>2</sup>, kun taas Tammisalossa oli 55,3 m<sup>2</sup> /asukas

Vartiosaareen tulee jäämään viher- ja vapaa-alueita (sisältäen myös pihakadut, aukiot) lähes 38 hehtaaria, joka tekee n. 63 m<sup>2</sup> /asukas mikäli saarella asuu 6000 ihmistä. Tämä on saman verran kuin esim. Lauttasaarella. Mikäli saarella asuu 7000 ihmistä, niin viheralueita jää 53,6 m<sup>2</sup> / asukas, mikä vastaa Tammisalon viheralueemäärää.

Vartiosaari on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa. Tulevaisuudessa Vartiosaaren sillat tulevat olemaan korvaamatona yhteys Itä-Helsingin kulttuuripuistolle, koska sillat mahdollistavat Vartiokylänlahden kiertävän reitin. Vartiosaari tulee olemaan kulttuuripuiston ydinalueita myös vahvan kulttuurihistoriallisen sisältönsä ja merellisytyensä vuoksi.

Koko kaupunkia palveleva uusi virkistystoiminto on Vartiosaaren rantareitti. Se on erityisen tärkeä reitti siksi, että se on puuttuva yhteys sekä koko kaupunkia käsittävän rantareitin varrelta että myös Itäisen vihersormen eli Itäisen kulttuuripuiston Vartiokylän lahden ympäri vievältä reitiltä. Ranta-alueiden huvila-alueet ja itäisen saariston hienot merelliset maisemat on mahdollista kokea uutta reittiä pitkin.

Vartiosaareen tulee uusia palstaviljelyalueita, joista on ollut pulaa Helsingissä. Siten Vartiosaaren rakentaminen parantaa kaupunkilaisten mahdollisuuksia kaupunki- ja puutarhaviljelyyn.

Vartiosaaren rakentaminen tukee myös itäisen saariston virkistyskäytöä. Vartiosaari tarjoaa uuden merellisen liityntäliikennemahdollisuuden, kun saaristoliikenteen vuorovenelaiturille pääsee sujuvasti raitiovaunuhteydellä.

Tulevaisuudessa Vartiosaari tarjoaa merellistä virkistystä: saareen on tulossa useita pienimuotoisia venepaikkoja, mm. vierailulaitureita, soutuvevalekama ja rantautumispalikkoja kanootteille. Vartiosaaren rantojen avaaminen yleiseen käyttöön ja virkistysalueiden rakentaminen lisää myös uimapaikkoja ja saunomismahdollisuuksia.

Nykyisin Vartiosaaren virkistys painottuu kesäasumiin, minkä lisäksi saarella on mm. nuorioasiainkeskuksen kesäleiritoimintaa ja sosiaaliviraston lapsi- ja nuorisotyötä. Vartiosaaren rakentamisen jälkeen loma-asutus tulee pääasiassa loppumaan. Nuorioasiainkeskuksen ja sosiaaliviraston toimintaa voidaan jatkaa ja yhteisöille vuokrattavien kiinteistöjen osalta tilannetta katsotaan tapauskohtaisesti.

Vartiosaari on nykyisellään pääosin virkistysmettä. Rakentamisen myötä metsäalueet vähentyvät, mutta saaren parantuvat virkistysreittiyydet ja rantojen avaaminen tuovat paljon uusia paikkoja virkistyskäytöön. Nykyisellään rannat koetaan yksityiseksi alueeksi. Katoava virkistysmet-

sä korvaantuu osittain uusilla puistoilla. Ranta-aluetta säilytävät luonnonmukaisina ja kulttuurihistoriallisina alueena. Tehostuvan virkistyskäytön aiheuttaamaa kulumista ranta-ja metsäalueilla voidaan ehkäistä reittiverkoston huolellisella suunnittelulla, toimivalla kulunohjauksella ja mm. erilaisin pitkospuurakentein herkillä kallioalueilla ja kosteik-kopaikoissa. Metsät ja muut luontoalueet muuttuvat luonteeltaan hoidetummiksi kaupunkimetsiksi.



M Viikilä, 2015, Vartiosaari-projekti, Ksv.

## 8.16 Vaikutukset alueidentiteettiin

Alueen identiteetti tarkoittaa alueen omaleimaisuutta ja eroavaisuutta muista ja kuvastaa paikan henkeä ja luonnetta, jolla viitataan yleensä asukkaiden omaan mielikuvaan ja kokemukseen alueesta. Erotuksena alueen imagoon nähdyn alueen identiteetti voidaan ymmärtää kollektiivisena ja "sisältä-päin" käsitettynä alueen luonteenä. Omaleimainen alue koetaan erityiseksi: ei olla "mistä tahansa" kotoisin. Tällaisen alueen asukkaat ovat todennäköisesti kiinnostuneita asuinalueestaan ja sen ihmisiä sekä halukkaita kantamaan vastuuta ympäristöstään ja huolehtimaan sen kunnosta ja viihtyvyydestä.

Vartiosaaren nykyinen identiteetti on täysin erilainen, kuin osayleiskaavan mahdollistama alueiden identiteetti. Vartiosaari on pääkaupungin mittakaavassa jokseenkin eristäytynyt loma- ja virkistyssaari, jolla on vahva tunnelma ja merkitys saaren muutamalle kymmenelle asukkaalle, kesäasukkaille ja saarella toimivien yhdistysten jäsenille, sekä siellä retkeileville ja virkistäytyville. Siellä voi nauttia hiljaisuudesta ja luonnosta ja saaristomaisemasta. Sen pääkäytö keskittyy virkistykseen erityisesti kesäkautena.

Osayleiskaavan toteutumisen myötä Vartiosaa-ri muuttuu saaristokaupunginosaksi, jonka identiteetti rakentuu merellisyteen, kulttuurihistoriaan ja ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävään rakentamiseen. Vartiosaareessa nostetaan esille saaren omat erityispiirteet asuinypäristönä - rauhallinen, merellinen ja luonnonläheinen asuin- ja virkistyssaari - ja luodaan niiden varaan uusia ja ennakkoluulottomia ratkaisuja. Tämä tarkoittaa mm. uudenlaisten modernien asumisratkaisujen ja merellisten palvelukonseptien luomista, sekä saaren rantojen ja huviloiden avaamista laajaan virkistyskäyttöön niiden kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.

Paikallisen historian merkitystä identiteettitekijää-nä korostaa vanhan höyrylaivakulttuurin muodos-taman huvila- ja puutarha-alueen sekä mm. van-

hojen polkujen, palkkojen, viikinkikallion, metsäkir-kon sekä talliympäristön säilyttäminen ja kunnosta-minen. Vesiliikenteen huomioiminen ja kehittäminen ja pienvenesatamien rakentaminen jatkaa alueen saaristolais- ja höyrylaivakulttuuriperinteitä. Ra-kennettuun ympäristöön kiinteästi liittyvillä ran-ta-alueen palveluilla, reitistöllä ja puistoilla edel-leen vahvistetaan Vartiosaaren omaleimaisuutta.

Alueen identiteetin kehittymiselle luo perustaa asukkaiden pysyvyys, joka mahdollistaa kontaktien ja sosiaalisten suhteiden muodostumisen asukkaiden väillä sekä asukkaiden juurtumisen paikkaan. Vartiosaarella on mahdollisuus kehittyä vahvan paikallisidentiteetin omaavaksi 2000-luvun edelläkävijäkaupunginosaksi, jonka identiteettiä tukevat sen rantojen, luonnon ja vahvan historian lisäksi yhteisöllisyys ja uudet kestävän kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen tavat. Pysyvyys ja yhteisöllisyys edistävät asukkaiden vastuunkan-toa ja vahvistavat sosiaalista kontrollia alueella.

## 8.17 Vaikutukset imagoon

Imago on paikan hengen, "genius locin" ulkoinen il-mentymä. Imago on seudun erityinen piirre, joka voi muodostua sen historiasta, nykyisestä seudulle leimallisesta ominaisuudesta ja toiminnosta tms. Alueen imago tai maine on keskeinen alueen vetovoiman tekijä, joka vaikuttaa merkittävästi mm. kiinteistöjen ja asuntojen hintoihin ja siihen, millaisia ihmisiä alueelle hakeutuu. Maine tarkoittaa yleensä yleistä tai ulkopuolista mielikuvaaa paikasta, imagolla taas viitataan tietoisesti rakennettuun mielikuvaan.

Nykyisin Vartiosaaren maine on rauhallinen ja hil-jainen saari, joka on Helsingin mittakaavassa ja käytännössä pienehkön joukon käytössä. Saareen pääseminen edellyttää kesäisin yhteysaluk-sen aikataulujen mukaista kulkemista tai omaa ve-nettä ja talvella kulkemisen kestävää jäätilannetta.

Osayleiskaavan mahdollistama rakentaminen on itsessään voimakas imagoa muodostava tekijä. Sillat ja raitiotieverkko kytkevät saaren osaksi kantakaupunkia tukevaa elämänmuotoa. Varti-oisaaresta tulee helposti saavutettava ja kaikille avoin saari, jonka käyttäjäkunta kasvaa ja mo-nipuolistuu merkittävästi. Rannat jäävät yleiseen virkistyskäyttöön. Ne ovat asukkaiden lähivirkis-tysalueita, minkä lisäksi siltojen ansiossa ne avau-tuvat itähelsingiläisille ja muille kaupunkilaisille.

On tavoitteellista, että Vartiosaareen asuinalueena yhdistetään alusta saakka vahva uudenlai-sen kestävän ja edelläkävän kaupunginosan ima-go. Kestävään rakentamiseen, suunnittelun ja liikkumiseen panostaminen vaikuttavat alueesta muodostuvaan imagoon. Raitiotieyhteys, au-toriippumattomuus, laadukas kävely-ympäris-tö, kaupunkiviljely, kattopuutarhat, kestävän elä-mäntavan mahdolistaaminen ja yhteisöllisyys tuo-vat positiivisia mahdollisuksia alueen imagolle.

Vartiosaaren kulttuurihistoriallinen miljöö on olen-nainen tekijä alueen imagon ja identiteetin kannalta. Miljöön vaaliminen ja arvoja kunnioittava kehit-täminen on mahdollista osayleiskaavan puitteissa. Kulttuurihistoriallisen miljöön kehittäminen histori-allisten elämysten kiinnostuvuuden takia on myös imagollisesti tärkeää. Miljöö, jota kunnostetaan, ja siten säilytetään kokemuksellisena kulttuurihis-torialisena paikkana, liittyy parhaimmillaan osaki-si koko saaren rakennettua ympäristöö. Suunnit-telun keinoin arvoa voidaan entisestään nostaa.

Alueen nimistö on eräs identiteettiin ja imagoon liittyvä tekijä. Vartiosaaren nimistöä on otettu talteen ja sitä käytetään alueen paikkoja, katuja ja puistoja nimettäessä. Alue kytkeytyy myös tältä osin vahvas-ti historiaansa.

## **8.18 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hallintaan ja energiansäästörakentamiseen**

Kestävää liikkumista edistävät raitioliikenneyh-teys, sujuva kävely-ympäristö, laadukkaat pyö-räily-yhteydet sekä mahdollisimman autoriip-pumaton alue vaikuttavat positiivisesti liiken-teen energiasäästötavoitteisiin. Lähimatkailua edistäminen saarella ja saareen vähentää pit-kien etäisyksien vapaa-ajan matkustamista.

Mahdollisimman tiivis kaupunkirakenne, ekologinen ja energiaa säästävä rakentaminen ja rakennusten suuntaaminen edullisiin ilmansuuntiin vaikuttavat hillitsevästi ilmastonmuutokseen. Uusiutuvan ener-gian hyödyntäminen ja vaihtoehtoiset energiatuo-tantotavat sekä ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakentamistapojen, rakenteiden ja ma-teriaalien käyttö pienentävät kasvihuonepäästöjä.

Viheralueiden huolellinen suunnittelu ja rakenta-minen, monipuolinen kasvillisuus, viherkatot, kau-punkiviljely kompensoivat jonkin verran metsien hiilinieluvaukuksen vähentemistä ja raken-nettujen alueiden tuottamia kasvihuonepäästöjä.

## **8.19 Suunnitelman ekotehokkuuden arviointi**

Suunnitteluperiaatevaiheessa suunnitelma arvioitiin alustavasti Helsingin ekotehokkuuden arviointityökalu HEKO:n avulla. Työkalu koostuu 21 arvioitavasta asiasta, jotka on luokiteltu viiteen eri luokkaan: maa, ve-si, energia, liikenne ja palvelut, hiili- ja materiaalikier-to. Työkalu perustuu mitattaviin suureisiin – ekotehok-kuuteen vaikuttavia muita tekijöitä, esimerkiksi sosiaa-lisia tekijöitä kuten ihmisten viihtyvyyttä tai onnellisuuteen vaikuttavia tekijöitä työkalussa ei oteta huomioon.

HEKO-työkalun kokonaispisteyksessä Vartiosaaren alue sai keskitaso hieman paremman arvosanan. Työ-kalun mukaan kestävän maankäytön ratkaisuja Var-tiossaressa ovat suhteellisen korkea aluetehokkuus,

lähivirkistysalueiden läheisyys, joukkoliikenneratkai-sut, kävelylle ja pyöräilylle luodut hyvät mahdollisuudet ja palveluiden läheisyys. Jätehuolto on oletettu toteutettavaksi putkikeräysjärjestelmän varaan, mikä on materiaalien kierrätystä ja uudelleenkäyttöä tukeva ta-pa. Ekotehokkuuspisteitä vahvistavat myös maanra-kennustöiden pieni määrä, uusiutuvan sähköntuotan-non oletettu osuus ja olevan rakennuskannan hyödyn-täminen. Huomattavaa on, että alueellista ekotehok-kuutta voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä edel-leen merkittävästi parantaa pohtimalla rakennussuun-nittelun yhteydessä rakennusten energiankulutus-ta sekä kehittämällä ratkaisuja paikalliseen uusituvan sähkön-, lämmön- tai jäähdytysenergian tuotantoon.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen ekotehok-kuus arvioitiin käytämällä KEKO-arviointimenetel-män viimeisintä kehitysversiota. KEKO-arviointi koos-tuu kolmesta pääososta, jotka ovat materiaalin kulutus, vaikutukset viherympäristöön sekä ilmastovaiku-tukset. Arvioinnin perusteella voidaan muodostaa kä-sitys arviointikohteeseen ekotehokkuudesta ja siitä, miten suunnittelukohde suoriutuu kunkin osa-alueen osalta.

Kasvihuonekaasupäästöjen suhteen Vartiosaaren osayleiskaava näyttää hyvinä alueena ja lasken-nan mukaan kehitystyötä energiantuotannon se-ka energiatehokkaan kaupunkirakenteen osalta kannattaa jatkaa myös suunnittelun siirtyes-sä asemakaavatasolle. Energiantuotannon tilatar-peet on huomioitu jo osayleiskaavatasolla, mikä luo hyvät lähtökohdat jatkaa yhteissuunnittelua kaa-vituksen ja energiahuollon suunnittelun kesken.

Vaikka uudesta rakennuskannasta ison osan arvioidaan rakentuvat puurakenteisena, materiaalien kulutus näyt-tätyy erityisesti uusiutumattomien materiaalien osalta edelleen yllättävän suurenna. Puurakentaminen on joka tapauksessa harvoja käytettävissä olevia tapoja raken-tamisen aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen pienentä-miseen, jolloin kaavallinen ohjaus puun käytön lisää-miseen on perusteltua ekotehokkuuden näkökulmasta.

Alueen rakentuminen luontoarvoja sisältävälle viher-alueelle ei ole ekotehokkaan maankäytön kannalta optimaalista ja tämä näyttää hyvin tiedossa. Tärkeää onkin pa-nostaa tärkeimpien luontoarvojen säilymiseen tähtää-viin ratkaisuihin asemakaavavaheessa, jolloin erityi-sen tärkeät luontoarvot voidaan huomioida tarkem-min kuin yleispiirteisemmassä osayleiskaavavaheessa.

Kokonaisuutena Vartiosaaren osayleiskaava näyttää hyvän KEKO-laskennan valossa ekotehokkaana alueena. Hyvä suoriutuminen kasvihuonekaasuja hillitsevänä alueena sekä maltillinen materiaalin kulutus aiheuttavat sen, et-tä alueen kokonaisekotehokkuus on keskimääräistä pa-remmalla tasolla negatiivisista luontovaikutuksista huol-imatta. KEKO-laskennan keskeisin viesti kuitenkin on, että luontovaikutusten hillintään tulee jatkosuunnitte-lussa kiinnittää huomiota.

# 9 JATKOSUUNNITTELU JA TOTEUTUS

## 9.1 Kaavoitusaikataulu

Tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytäisiin Helsingin kaupunginvaltuustossa syksyllä 2016. Asemakaavoitus voidaan käynnistää vuonna 2017. Vartiosaari kaavoitetaan vähintään kolmessa vaiheessa, "kylä" kerrallaan.



Lasten ja nuorten suunnitteluleiri Vartiosaaressa kesällä 2014, H Ahvenainen, Ksv.

## 9.2 Toteutus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 26.11.2013 Vartiosaaren suunnitteluperiaatteista, ja lisäsi osayleiskaavan suunnitteluoohjelmaan määräyksen, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Osayleiskaavassa on määräys, että kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Sitovalla päätöksellä tarkoitetaan raitiotiestä tehtävää hankepäätöstä. Raitiotieyhteyden rakentaminen edellyttää päätöstä Kruunusiltojen rakentamisesta ja raitiotieyhteyden rakentamisesta keskustasta Kruunuvuorennan kautta Laajasaloon. Hankepäätös Kruunusillosta tehdään näillä näkymin 2016. Kaupunginvaltuustossa aikanaan tehtävää Vartiosaaren raitiotien hankepäätöstä varten laaditaan Vartiosaaren kaavoitukseen aikataulussa raitiotien yleissuunnitelma sekä hankesuunnitelma. Laajasalon raitiotie voisi olla valmis aikaisintaan 2020-luvun alkupuolella. Vahvana

Prosessikaavio ja osallistuminen, Ksv.

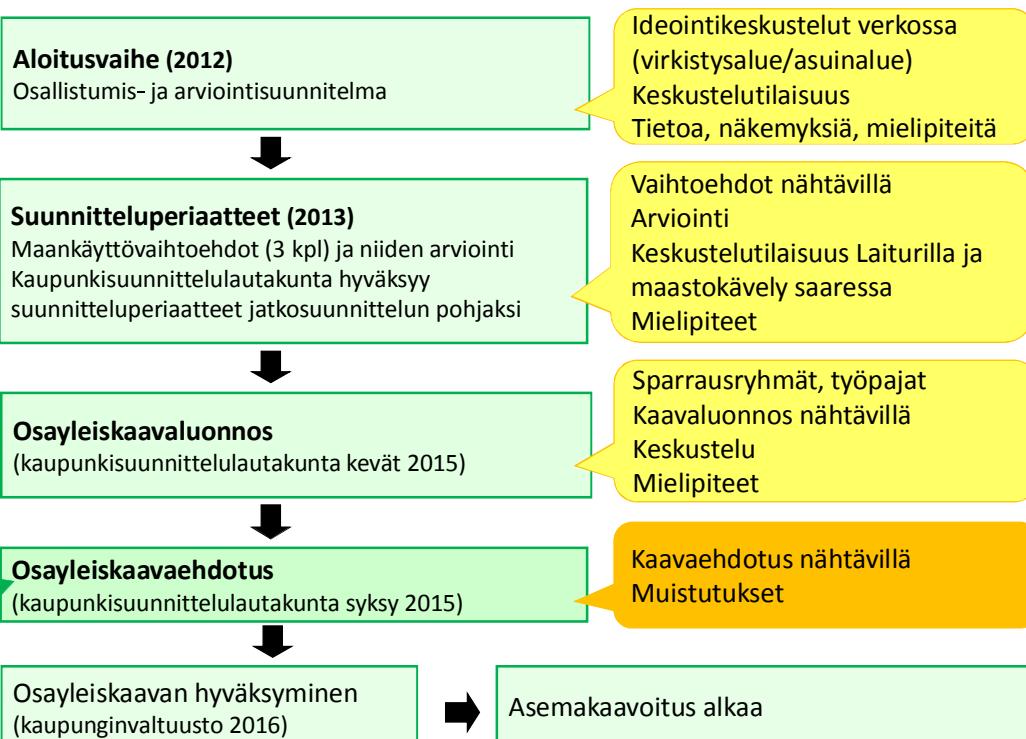
tavoitteena jatkosuunnittelussa on, että Vartiosaaressa alueella liikennöisi raitiovaunu, kun ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle.

Vartiosaaressa rakentaminen edellyttää toteuttamisprojektia, joka todennäköisesti perustetaan asema-kaavoituksen käynnistyessä.

Rakentamisen käynnistäminen edellyttää Reposalmen silta ja Reposalmentien jatkeen rakentamista Laajasalossa. Ramsinsalmensilta ja raitiotie- ja pyöräily-yhteydet Vuosaareen toteutunevat vasta pitkällä aikavälillä.

Muihin aluerakentamiskohteisiin verrattuna maaperä- ja rölosuhteet luovat edellytyksiä asuntotuotannon tavanomaista nopeammalle käynnistettävyydelle, sillä alueelliset esirakentamistoimenpiteet ja toimijakohtainen maaperän lujittaminen rajoittuvat hyvin suppealle alueelle. Jatkosuunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota Vartiosaaressa maaston ominaispiirteiden sekä luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen aluetta rakennettaessa.

### Miten Vartiosaaren kaavoitus etenee?



# 10 SUUNNITTELUN VAIHEET

## 10.1 Vireilletulo, osallistumis- ja arvointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet

Vartiosaaren osayleiskaavoitukseen on voinut osallistua suunnittelun eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet ja suunnitteluprosessi pääpiirteisesti on kuvattu oheisessa kaaviossa. Suunnittelun etenemisestä ja vuorovaikutusmahdollisuudesta ja tilaisuuksista on tiedotettu tavanomaisten tapojen lisäksi uutiskirjeillä sen sähköpostiinsa tilanneille. Virallisten vuorovaikutusmahdollisuksien lisäksi on järjestetty erilaisia keskustelutilaisuuksia ja työpajoja asukkaiden, maanomistajien, asiantuntijoiden ja erilaisten toimijoiden kanssa. Vuorovaikutuksesta on laadittu vuorovaikutusraportti, jota täydennetään suunnitteluprosessin edetessä.

Osayleiskaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa. Vartiosaaren osayleiskaavan osallistumis- ja arvointisuunnitelma lähetettiin osallisille 4.1.2012.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma oli nähtäväksi kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla ja Laajasalon kirjastossa 16.1.–10.2.2012 sekä viraston verkkosivulla. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 25.1.2012.

Lisäksi verkkosivulla pidettiin 13.1. – 30.3.2012 kahda keskustelupalstaa: "Vartiosaari virkistyssaarena" ja "Tulevaisuuden asuinalue Vartiosaaressa".

Maankäyttövaihtoehdot olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, Laiturilla ja Laajasalon kirjastossa 27.5.–19.6.2013 sekä viraston verkkosivulla. Asukastilaisuus pidettiin Laiturilla 4.6.2013. Lisäksi suunnittelijat olivat tavattavissa Vartiosaaressa 7.6.2013 ja tilaisuuden jälkeen tehtiin "kaavakävely" saarella.

Kaikkiaan mielipiteitä sekä OAS- että maankäyttövaihtoehto -vaiheissa saatiin 132 kpl ja viranomaiskannanottoja 18 kpl. Vuorovaikutusraporttiin on koottu tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet.

Maankäyttövaihtoehtoja vertailtiin ja arvioitiin suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti arvioitiin myös vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Vaihtoehtoista käyty keskustelu ja saadut mielipiteet olivat osa vaikuttosten arvointia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteiden lautakuntakäsittelyn aikana 19.11.–26.11.2013 aikana tuli 61 vetoomusta lautakunnan jäsenille. En-

nen osayleiskaavaluonnonksen nähtävillepanoa on jätetty 6 mielipidettä. Nämä mielipiteet on käsitelty yhdessä osayleiskaavaluonnonksesta annettujen mielipiteiden kanssa vuorovaikutusraportissa (19.11.2013).

## 10.2 Vuorovaikutus luonnossaiheessa

Koska Vartiosaaren maankäyttövaihtoehtojen ja suunnitteluperiaatteiden käsitteily herätti runsaasti kriittisiä ja vastakkaisia mielipiteitä, on vuorovaikutusta haluttu kehittää tuoreiden suunnitteluideoiden keräämiseksi ja erilaisten rakentamista kannattavien ja vastustavien kantojen yhteensovittamiseksi.

Vartiosaaressa järjestettiin Lasten ja nuorten suunnitteluleiri yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen ja Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulun Arkin kanssa 2.6.–6.6.2014. Leirin tuloksia esiteltiin 30.9.–23.10.2014 Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla järjestetyssä näyttelyssä "Banaaniveellä Vartiosaareen". Kesäleirillä syntyneet värikäät mielikuvakartat, pienoisuhuvilat ja yhteinen pienoismalli herättivät ihastusta. Lapsille tärkeitäasioita asuinalueilla vaikuttavat olevan veden läsnäolo ja toiminnot veden ääressä: (ranta, puro, kanava tai suihkulähde). Myös luonnontilasta metsää naapurustossa arvostetaan seikkailupaikkojen tarjoajana. Yhteistyössä Tulevaisuuden tutkimuskeskuksen kanssa järjestettiin syksyllä 2014 kaksi "Tulevaisuusklinikkaa", toinen avoimella kutsulla kaikille kaupunkilaisille ja toinen asiantuntijoille. Työryhmässä pohdittiin asumista, työntekoa, energiakäytymyksiä, viherympäristöä ja liikkumista. Tulevaisuusklinikoiden ajatuksissa korostuvat yhteisöllisyys, autottomuus ja asumisen kokilut. Tuloksissa korostui neljä johtoajatusta:

1. Vartiosaaressa tulisi rakentaa omaleimainen, ainutlaatuinen ja kestävän kehityksen mukainen asuinalue. Saaren luontoa pitäisi säilyttää mahdollisimman paljon.
2. Vartiosaan "kohderyhmää" olisivat ihmiset, jotka haluavat asua kauniissa luonnonympäristössä ja muusta kaupungista hieman erillään olevalassa yhteisössä. Saaren historiallinen identiteetti ja luonto tulisi ottaa kaiken suunnittelun lähtökohdaksi.
3. Saaresta voisi tulla erilaisten "uusyhteisöjen" kokeilualue. Julkisia, jaettuja ja monikäyttöisiä tiloja tulisi olla runsaasti.
4. Työelämän muutoksiin tulisi varautua rakentamalla runsaasti yhteiskäyttöisiä etätyötiloja. Vartiosaari voisi houkutella etätyöntekijöitä ympäri Helsinkiä, erityisesti "luovaa luokkaa" jolle työn ja vapaa-ajan välinen raja on voinut kokonaan hälytä vuoteen 2030 mennessä.

Klinikoiden työmenetelmät ja tulokset on raportoitu julkaisussa "Vartiosaan toivottuja tulevaisuuksia 2030". Blogikirjoitus on osoitteessa: <http://www.yleiskaava.fi/2015/vartiosaari-tulevaisuuden-asmus-testialustaksi/>

Vartiosaaren merellisen ja viherympäristön kehittämisiltä järjestettiin 12.2.2015. Tilaisuuteen kutsuttiin veneilyyn, rantaelämään ja kaupunkivihreään liittyvien järjestöjen edustajia ja yrityjiä. Työryhmäkeskusteluissa tulevaisuuden Vartiosaari nähtiin hyvinä paikkana suomalaisen saunakulttuurin, veneilyn ja melonnan sekä talviuinnin kehittämiseelle. Näitä toimintoja pitäisi kehittää yritysten, kaupungin ja yhdysten yhteistyönä. Tärkeänä pidettiin uuden yrityjyden syntymisen tukemista.

Vartiosaaren asukkaille ja maanomistajille järjestettiin kesällä ja syksyllä 2014 keskustelu- ja ryhmätyötilaisuudet huvila- ja ranta-alueen kehittämisseunnittelusta. Sen lisäksi haluttaessa kunkin maanomistajan kanssa keskusteltiin erikseen.

Ennen osayleiskaavaluonnon nähtäville panoa on jätetty 6 mielipidettä. Nämä mielipiteet on käsitelty yhdessä osayleiskaavaluonnonesta annettujen mielipiteiden kanssa vuorovaikutusraportissa.

### 10.3 Osayleiskaavaluonnos

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.5.2015 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnon osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi ja päätti asettaa osayleiskaavaluonnon nähtäville.

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 21.5.–17.6.2015. Suunnittelijat olivat tavattavissa karttojen äärellä Laajasalonpäivillä 23.5. sekä 3.6. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla. Laajasalonpäivillä Vartiosaaren tulevaisuus asuinalueena kiinnosti ja moni totesi saaren tarjoavan asumiselle hyvät puitteet. Monellekaan saari ei ollut tuttu entuudestaan, koska kulkuyhteydet ovat olleet huonot. Laiturilla oli pieni esittelytilaisuus ennen keskustelua karttojen ääressä. Paikalla oli paljon saaren maanomistajia ja muita saaren käyttäjiä ja kaupunkilaisia.

Vartiosaaren osayleiskaavaluonoksesta saatiiin 19 viranomaiskannanottoa. Vartiosaaren suunnitelluperiaatteiden lautakuntakäsittelyn jälkeen mielipiteitä saapui 6 kpl ja osayleiskaavaluonnonesta mielipiteitä jätettiin 59 kpl. Vuorovaikutusraporttiin (Vuorovaikutusraportti II 24.11.2016) on koottu tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet.

Osayleiskaavaehdotusta on kehitetty ja muutettu saatujen mielipiteiden ja viranomaiskannanottojen sekä tehtyjen selvitysten pohjalta. Osayleiskaavan selostusta ja vaikutusten arvointeja on täydennetty ja tarkistettu. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty muutoksia, jotka koskevat kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvila- ja ranta-alueutta ja sen läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista. Mm. joitakin huvilaalueen lähellä olevia kerrostalovaltaisia asuntoalueita muutettu asuntoalueiksi, joka mahdollistaa matkalaman rakentamisen, ja muutama loma-asuntoalue on muutettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaavamääräyksiä on tarkennettu energiatehok-

kuutta, hulevesiä, lepakoita sekä rannan läheisyyteen ja huvila-alueelle rakentamista koskien. Pyöräilyn pääraitti on siirretty virkistysalueiden keskeltä asuinalueen keskellä kulkevalle kokoojakadulle.

### 10.4 Osayleiskaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2015. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 18.12.2015 – 29.1.2016 (MRL 65 §). Suunnittelijat olivat tavattavissa osayleiskaava-aineiston äärellä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla 14.1. ja 20.1.2016. Paikalla kävi jonkin verran kaupunkilaisia, saaren käyttäjiä ja maanomistajia.

#### Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 57 muistutusta. Nähtävillä läolon jälkeen saapui kolme kirjettä.

Muistutukset ja kirjeet kohdistuivat suurelta osin Vartiosaaren luonnon- ja virkistysympäristön muuttumista osayleiskaavan myötä rakennetuksi kaupunginosaksi sekä Vartiosaaren kulttuuriympäristön ja -arvojen säilymistä. Huolta kannettiin luonnon monimuotoisuuden katoamisesta ja lepakoiden, lintujen, metsien ja muiden luonnonarvojen säilymisenstä. Vartiosaarta toivottiin kehitettävänen ennen kaikkea virkistysarena, ja tonttimaan löytymistä muualta mm. tiivistämällä jo rakennettuja alueita.



Tulevaisuusklinikka asiantuntijoille näyttelytila Laiturilla, 2014, R Luoto, Ksv.

Meri- ja viherympäristöä kehittämässä näyttelytila Laiturilla, 2015, T Antila-Lehtonen, Ksv.



## **Viranomaisten lausunnot**

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksesta saatiin 16 viranomaiskannanottoa.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta taholita:

- Helen Oy
- Helen sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Helsingin kaupunki Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Kaupunginmuseo
- Kiinteistölautakunta
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Pelastuslautakunta
- Suomenkielinen työväenopisto
- Taidemuseo
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Yleisten töiden lautakunta
- Ympäristölautakunta

Asuntotuotantotoimisto (ATT), kiinteistöviraston ti-lakeskus ja nuorisoasiainkeskus eivät jättäneet lausun-toa osayleiskaavasta.

## **Yhteenveto lausunnoista**

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että maakuntakaava ei ole ollut riittävästi ohjeena, kun tarkastellaan Vartiosaaren ja muiden kaupunginosien toteuttamisen yhteisvaikutuksia, jotka syntyvät merellisestä kaupunginosien nauhasta uuden saaristoreitin varrella. Rakentamisen määrä ja tapaa on edelleen sovitettava olemassa olevaan ympäristöön paremmin, jotta valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet saadaan turvattua.

HSL kannattaa pyrkimystä tehdä alueesta kestävää liikkumista edistävä ja mahdollisimman autoriippumaton.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää osayleiskaavan mahdolistamaa saaren keskiosan tiivistä rakentamista ristiriitaisena saareen olennaisesti liittyvien ja RKY-2009:ssä todettujen valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen kanssa. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti saaren merkittävät ympäristöarvot, joten Vartiosaaren rakentamisen tulisi jatkaa pienimuotoisena myös saaren sisäosissa. Osayleiskaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on myös ristiriidas-sa Uudenmaan 4. vaihemakuntakaavaehdotuksien kaavamerkinnän kanssa.

Kiinteistölautakunta esittää, että pysäköintijärjestelyihin on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Keskitettyihin autopaikkojen pysäköintilaitoksiin perustuvaa pääratkaisua pidetään toimivana, ja laitosten käytöö tehostavia nimeämättömien autopaikkojen ratkaisuja voidaan suosia lievemmillä pysäköintinormeilla. Hyvällä suunnittelulla pysäköintilaitokset voidaan urbaanin, tiiviisti rakennetavan keskiosan topografiaa hyödyntäen toteuttaa kustannustehokkailla, pääosin maanpäällisillä pysäköintilaitoksilla, joihin voidaan sijoittaa myös muita toimintoja.

Museoviraston lausunnossa esitettiin, ettei osayleiskaava täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevan erityistavoitetta. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen muukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Esitettiin myös, että kaava on alueen käytöö ohjaavan maakuntakaavan vastainen, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan laativiselle asettamia sisältövaati-muksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaalimisesta (MRL 39§). Raitiotien varaan rakentuva usean tuhannen asukkaan kerrostalovaltainen lähiö on räikeässä ristiriidassa Vartiosaa-ren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvojen ja ominaispiireiden kanssa.

Uudenmaan liitto katsoo, että kaavaratkaisu poikkeaa maakuntakaavasta, koska siinä osoitetaan merkittävää rakentamista maakuntakaavan valkoiselle alueelle. Maakuntakaavasta poikkeamista ja uuden alueen rakentamiskäyttöön ottamista on mahdollista perustella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan raideyhteydellä, mutta silloin uudisrakentaminen on yksiselitteisesti sidottava pää-tökseen raiteiden toteutuksesta. Sitova päätös tulee määritellä kunnan rahoituspäätköksi.

Yleisten töiden lautakunta esittää laakson eteläpuolella olevien korttelialueiden pienentämistä ja kau-punkiviljelykeskuksen ja kaupunginosapuiston laajentamista yhtenäiseksi viheraluekokonaisuudeksi. Paikoin jyrkkä topografia on jatkosuunnittelun ja rakentamisen ympäristöllinen ja taloudellinen haaste, joten riittävän varhaisessa vaiheessa tulee tehdä kattavat massataloudelliset laskelmat ja suunnitelmat.

Ympäristölautakunnan lausunnossa viitattiin Vartiosaan suurimman arvon olevan luonnonarvojen, kulttuuriarvojen ja maisema-arvojen muodostama kokonaisuus, ja ehdotettu rakentaminen aiheuttaisi suuria muutoksia saaren metsäiseen maisemakuvaan ja luonnonympäristön kokonaisuuteen etenkin saaren keskiosissa.

Muissa lausunnoissa ei ollut erityistä huomautetta-vaa.

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitettyt asiat on otettu huomioon mahdollisuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa ("Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016").

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotukseen 3.5.2016 tehdyt muutokset:

Kaupunginmuseon ja Museoviraston lausuntojen johdosta

- kaavakarttaan on lisätty kulttuuriperintökohteiden kaavamääräys: "Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia."
- Liuskekivilouhos ympäristöineen on merkitty aluemerkillä V/s ja A/s, jossa alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee säilyttää. Louhoksen sijainti tutkitaan asemakaavavaariehessa, jolloin puisto- ja rakentamisalueet suunnitellaan tarkemmin louhoksen sijaiti huomioiden.
- Saaren koillisosassa sijaitseva kummeli on merkity osayleiskaavaan kohdemerkinnällä ja siihen liittyvässä suojuumerkinnällä s (suojeltava alueen osa).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 teeman pääökseen johdosta

- kaavakarttaan on lisätty määräys "Asemakaavaiheen suunnittelussa otetaan käyttöön Helsingin viherkerroinmenetelmä tonttien viherpintaalan riittävän määrän ja laadun turvaamiseksi."

Uudenmaan liiton lausunnon johdosta

- raitiolikenteen sitovan pääökseen määrittelyä on tarkennettu selostuksessa kohdassa 7.10. "Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuuyhteydestä saareen on tehty sitova päätös. Sitovalla pääöksellä tarkoitetaan valtuoston aikanaan tekevästä pääöstä Vartiosaaren raitiotiestä, jota varten laaditaan asemakaavoituksen aikataulussa raitiotien yleissuunnitelma ja hankesuunnitelma."

Osayleiskaavan liitteenä olevaa Vartiosaaren liikennejärjestelmäraporttia on päivitetty ja vastaavat korjaukset on tehty selostukseen.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluitoisia tarkistuksia, sekä selostukseen joitakin pienempää tarkistuksia ja täydennyksiä.

## 10.5 Viranomaisyhteistyö

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginkanslian, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, sosiaali- ja terveysviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, nuorisoasiainkeskuksen, kulttuurikeskuksen, työväenopiston, liikuntaviraston, pelastuslaitoksen, kaupungin taidemuseon, HKL:n sekä Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan Ely-keskuksen, Uudenmaan liiton, Liikenneviraston ja Museoviraston kanssa.

Osayleiskaavan ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 27.3.2013. Viranomaisneuvottelun muistio on "Vuorovaikutusraportti 19.11.2013":n liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin 15.3.2016. Viranomaisneuvottelun muistio on "Vuorovaikutusraportti III 3.5.2016":n liitteenä.

## 11 KÄSITTELYVAIHEET

### Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos esiteltiin 28.4.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, ja se päätti jättää asian pöydälle. Lautakunta päätti 12.5.2015 hyväksyä 28.4.2015 päivätyyn Vartiosaaren osayleiskaavaluonoksen osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi ja asettaa osayleiskaavaluononksen nähtäville.

#### Käsittely

Palautusehdotus: Eija Loukoila: Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että suunnitellusta rakentamisesta luovutaan ja saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Kannattajat: Outi Silfverberg

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että suunnitellusta rakentamisesta luovutaan ja saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Jaa-äänet: 7: Hennariikka Andersson, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Heta Välimäki

Ei-äänet: 2: Eija Loukoila, Outi Silfverberg

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti jäsen Loukoilan palautusehdotuksen äänin 7-2.

## Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.11.2015 ja se päätti jättää asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 1.12.2015 kaupunginhallitukselle

- 24.11.2015 päivätyin 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen nro 12373 hyväksymistä
- osayleiskaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasestuksen 19 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- että Vartiosaaren jatkosuunnittelussa otetaan käyttöön viherkerroin -menetelmä.

### Käsittely

Palautusehdotus: Eija Loukoila: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Kannattaja: Outi Silfverberg

Vastaehdotus: Mikko Särelä: Vartiosaaren jatkosuunnittelussa otetaan käyttöön viherkerroin -menetelmä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varajäsen Särelän vastaehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että saarta kehitetään viher- ja virkistysalueena sekä houkuttelevana matkailukohteena.

Jaa-äänet: 7: Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Matti Niiranen, Risto Rautava, Mikko Särelä, Heta Välimäki

Ei-äänet: 2: Eija Loukoila, Outi Silfverberg

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus jää voimaan äänin 7-2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.5.2016...

## **12 LUETTELO OSAYLEISKAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA**

Vartiosaari osayleiskaavaluonnos, Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll, Kaupunkisuunnitteluviraston Asemakaavaosaston selvityksiä 2015:4

Vartiosaaren liikennejärjestelmä, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Liikennesuunnitteluosasto, 24.11.2015

Vartiosaaren virkistys ja maisema -yleissuunnitelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötoimisto, 24.11.2015

Paikallista energiaa asuinalueella. Esimerkkinä Helsingin Vartiosaari, VTT, 2015

Vartiosaaren toivottuja tulevaisuuksia, Sirkka Heinonen ja Juho Ruotsalainen, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Asemakaavaosaston selvityksiä 2015:1

HOME 2040 - a Vision for Vartiosaari, Niina Rinne, Master's thesis, Aalto University, 2015

Dwellings promoting sustainable lifestyles in Vartiosaari, Timo Arjanko, Master's thesis, Aalto University, 2015

Tutkimus Helsingin Vartiosaaren paikannimistä, Annimaria Mäkkijyrö, Pro gradu -työ, Helsingin yliopisto 2015

Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, VSU maisemaarkkitehdit Oy, Ateljee Suojo ky, 2014

Eräs Vartiosaari, Eija Syväilo, diplomityö 2014

Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluoohjelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.11.2013

Vartiosaaren liikennejärjestelmän suunnitteluperiaatteet, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Liikennesuunnitteluosasto 19.11.2013

Maankäyttövaihtoehtojen arvointitaulukot, Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.11.2013

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2013:2

Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys - Inventointikortisto, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Asemakaavaosaston selvityksiä 2013:1

Vartiosaaren lepakkoselvitys, Terhi Wermundsen ja Tiina Mäkelä, FCG Suunnittelua ja tekniikka Oy, 18.2.2012 / tarkistettu 16.5.2013

Vartiosaaren sillat, alustava viitesuunnitelma, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Trafix Oy, Vahanen Oy, 10.12.2012

Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämissuunnitelma, Asemakaavaosaston selvityksiä 2012:1

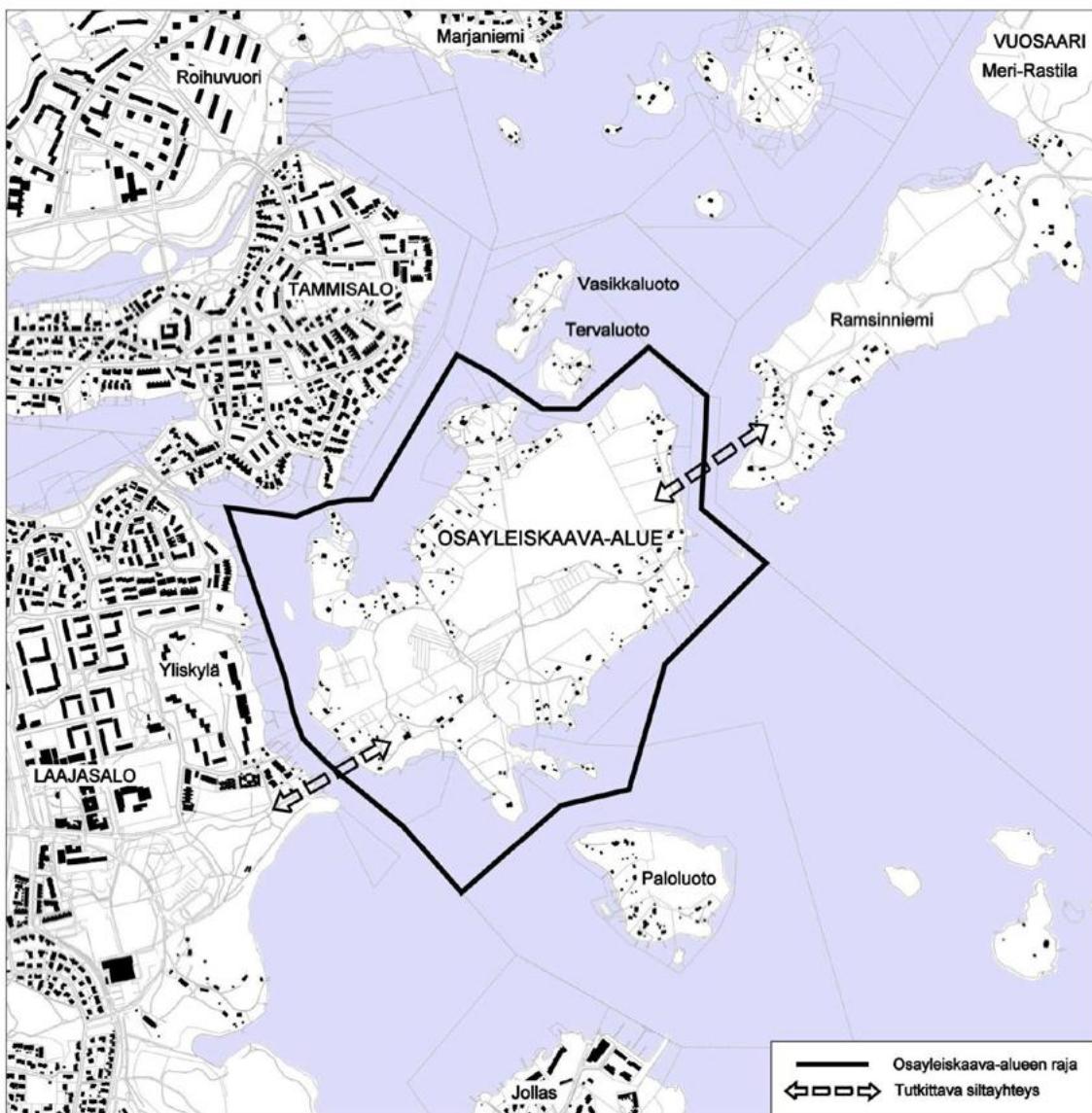
Vartiosaaren maisemaselvitys, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötoimisto, 2011

## **13 LIITTEET**

### **13.1 Osallistumis- ja arvointisuunnitelma**



## VARTIOSAAREN OSAYLEISKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



### Suunnittelualue

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarella Ramsinniemen kärjessä.





## Nykytilanne

Suunnittelualue on kooltaan noin 142 ha, josta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merta noin 60 ha. Saaren ranta-alueita kiertää pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-alue. Saarella on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, kuten saunoja, talousrakennuksia ym. pienempiä rakennelmia. Vanhimmat arvoalueet ovat rakennettu 1800-luvun loppupuolella.

Vartiosaaren kesähuvila-alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja edustava esimerkki itähelsinkiläisestä huvila- ja puutarhakulttuurista.

Saarella asuu nykyisin ympärvuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähiinä kesäkäytössä. Vartiossaaren kuljetaan vesiteitse. Saarella on yleinen laituri Reposalmen puoleisessa päässä.

Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista rehviin lehtoihin. Saaren kallioisilta lakialueilta avautuu näkymiä kauas merelle. Korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle tutkitaan asumis- ja virkistyskäyttöä sekä liikenneyhteyksiä. Aluksi laaditaan vä-hintään kaksi ja enintään neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Tavoitteena on, että vaihtoehtojen arvioinnin jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee periaatevaihtoehdoista yhden, jonka pohjalta suunnitellaan jatketaan osayleiskaavaluonnonksen laatimiseksi.

Tavoitteena on, että suunnittelussa otetaan huomioon saaren luonnonarvot, maisema sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja rakennuskanta.

Asumiskäytöä tarkastellaan erilaisilla te-hokkuksilla sekä erilaisilla liikenneyhteyksillä, painottuen joukko- ja kevytliikennevaihtoehtoihin. Tavoitteena on korkeatasoinen ja viihtyvä asuinalue, jolla on vahva oma-leimainen identiteetti.

Virkistysalueiden suunnittelussa tavoitteena on virkistyskäytön ja -palvelujen lisääminen sekä niiden saavutettavuuden parantaminen.

Liikennesuunnittelun tavoitteena on parantaan alueen saavutettavuutta ja liittää se silloilla ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Joukkoliikenneyhteyksissä tutkitaan mm. raitiotielinjan jatkamista Laajasalosta Vartiossaareen. Vartiosaaren kautta tutkitaan myös uutta pyöräily- ja jalankulkureittiä Vuosasta Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan kautta keskustaan.

## Aloite

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta.

## Kaavatilanne

Yleiskaava 2002:ssa Vartiosaari on merkity selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkais-taan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.





Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Vartiosaaren kaupunginosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Paloluodon asemakaava on vuodelta 2001 ja pohjoispuolella sijaitsevien Vasikkaluodon ja Tervaluodon asemakaava vuodelta 2007. Saaret on merkitty pääosin lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueiksi.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

Vartiosaari on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Saari on osa Helsingin höyrylaivareiden varrelle syntynytä kesähuvila-asutusta.

Vartiosaaren lounaisrannalla kasvaa Suomen ainoa rantaruttojuuren esiintymä. Se on merkitty luonnonsuojelualueeksi (Uudenmaan ympäristökeskus 1995).

Vartiosaari on luokiteltu 1. luokan lepakkoalueeksi. Lepakot ovat luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettuja ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisen suojeleun piirissä.

Geologisesti avokkaaksi kohteiksi on luokiteltu saaren itäpään maisemalliseksi merkittävä kallioalue sekä eteläosassa sijaitsevat hiedenkirnu ja rapakivinen siirtolohkare.

Vartiosaaren alue kuuluu Itä-Helsingin kulttuuripliston kehittämisiin. Suunnitelmalla pyritään parantamaan alueen kulttuuriperinnön ja maiseman arvojen esilletuomista, alueen saavutettavuutta sekä toiminnallista sisältöä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nämä tavoitteet vuonna 2011 Itä-Helsingin kultturipuiston alueen jatkosuunnittelun ja hallintokuntayhteistyön pohjaksi.

### Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Helsingin kaupungin ympäristökeskus: Luontotietojärjestelmä, toukokuu 2008: Arvokkaat kasvisto- ja kasvillisuuskohteet: kohteet 23/93, 27/93, 28/93, 29/93, 2/98, 3/98 ja 56/90, Arto Kurtto 1990. Päivityskartoitus v. 2004. / Linnustollisen arvokkaat kohteet: kohteet 269/99, 12/03, Matti Koivula 1999. / Lepakkokohteet: kohde 23/03, Yrjö Siivonen 2003 / Geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet: kohteet 1418, 2216, 1214, 2124, 1506, Antti Salla 2004
- Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2003, Yrjö Siivonen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 3/2004
- Kallioperän ja maaperän arvokkaat luonottoheteet Helsingissä, Antti Salla, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004
- Esikaupunkialueiden yleiskaava. Liiteraportti 7, Rakennetun ympäristön suojeelu, KSV:n julkaisuja 14/1978
- Vartiosaari, Kaupungin omistamien rakennusten inventointi, KSV:n julkaisuja 2/1983
- Rantojen ja saariston yleissuunnitelma, Vartiosaari, Virkistyskäytön edellytykset, inventointi, KSV:n julkaisuja 13/1986
- Suosituksia rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla, Kohdeluettelo, KSV:n julkaisuja 20/1986
- Helsingin saariston rakennetun ympäristön suojeelu, Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaava, Liite 1.9, KSV:n julkaisuja 10/1989
- Vartiosaaren maisemaselvitys, KSV Ympäristötoimisto, 2009





## Tekeillä olevat selvitykset

- Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys on käynnistynyt syksyllä 2011 ja valmistuu kesällä 2012. Selvityksen tavoitteena on saattaa tehdyt rakennushistorialliset inventoinnit ajan tasalle sekä arvioida kattavasti saaren huvila- ja puutarhakulttuuriin liittyviä arvoja.
- Vartiosaaren lepakkoselvitys on käynnistynyt syksyllä 2011 ja valmistuu vuoden 2012 lopussa. Työn tarkoituksena on selvittää tarkemmin erilaiset lepakoiden käyttämät alueet ja arvioida alustavasti hankkeen vaikutuksia lepakoihin.
- Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet (Metso-ohjelma) on inventoitu Vartiosaaresta syksyllä 2011

## Vaikutusten arvointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asian-tuntijat arvioivat osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään sekä veteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen, teknisen huollon järjestämiseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 10.2.2012**.

Keskustelutilaisuus on 25.1. klo 17–19 näytely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2.

Kaavan valmistelija on lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma on esillä 16.1.–10.2.:

- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu maanantaisin)
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtäväänä nyt

### Valmisteluvaihe

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteiden laadintaa varten tutkitaan vähintään kaksi ja enintään neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdot pyritään tekemään toisistaan poikkeaviksi ja erilaiset suunnitelunäkemykset huomioiviksi. Osallisilla on mahdollisuus arvioida vaihtoehtoja ja esittää niistä mielipiteensä. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää suunnitteluperiaatteista vuoden 2013 alussa.

Osayleiskaavaluonnos laaditaan hyväksyttyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta vuoden 2014 aikana. Luonnon nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston verkkosivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

### Ehdotusvaihe

Osayleiskaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan osayleiskaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2015.





Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau- punginhallituksen ja kaupunginvaltuoston käsiteltäväänä vuonna 2015.

### Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaupungin vuokralaisina Vartiosaaressa toimivat yhdistykset
- seurat, yhdistykset: Vartiosaari-seura ry, Vartiosaaren asukasyhdistys, Vartiosaa- ren luonto- ja eläintalliyhdistys ry, Laaja- salo-Degerö Seura, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys, Tammisaloseura, Roihuvuori-Seura, Puotila-Seura, Marjaniemi- Seura, Vuosaariseura, Vuosaaren asu- kastoimikunta, Vuosaarisäätiö, Helsingin Polkupyöräilijät ry, Vartiokylän Ranta- ja venekerho ry, Puotilan Venekerho ry, Marjaniemen Venekerho ry, Marjaniemien Purjehtijat ry, Marjaniemen Melojat ry, Roihuvuoren ja Tammisalon Meriulkoilijat ry, Tammisalon Merivenekerho ry, Reposalmen venekerho ry, Roihuvuoren Venekerho ry, Helsingin luonnonsuojelu- yhdistys ry, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Helsingin lintutieteellinen yhdistys Tringa ry, Suomen luonnonsuo- jeluliitto ry
- Helsingin Yrittäjät, Cardinal Marine Oy
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Hel- singin Energia, Helsingin Satama, Hel- singin Seudun Liikenne, HKL, Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, kulttuurikeskus, liikuntavirasto, opetusvirasto, nuori- soasiankeskus, pelastuslaitos, raken- nusvalvontavirasto, rakennusvirasto, so-

siaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, terveyskeskus, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Liikennevirasto, Helsingin seurakuntayhtymä, Roihuvuoren seura- kunta
- ilmoittautumisensa mukaan muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### Mistä saa tietoa

Vartiosaaren suunnittelua ja viestintää tu- kemaan on avattu verkkosivut osoitteeseen [www.ksv.hel.fi/vartiosaari](http://www.ksv.hel.fi/vartiosaari). Sivuilla on tietoa suunnittelualueesta, suunnittelutilanteesta ja sieltä löytyvät suunnittelun liittyvät selvityk- set ja raportit. Sivuilla voi myös osallistua suunnittelun liittyvään keskusteluun. Suun- nittelusta kiinnostuneet voivat tilata ver- kosivulta sähköpostiinsa uutiskirjeen, jossa kerrotaan suunnittelun liittyvistä ajankoh- taisistaasioista.

Ajantasaiset suunnitteludokumentit löytyvät kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelus- ta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla, josta suunnittelun etenemistä voi myös seurata.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistu- mismahdollisuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Sanomat-, Hufvudstadsbladet- ja Metro- ja Helsingin Uutiset -lehdiissä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtäväänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Osayleiskaavaehdotuksen julkisesta nähtä- villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-





stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

projektipäällikkö, arkkitehti Ritva Luoto  
puhelin 310 37294  
sähköposti [ritva.luoto \(a\)hel.fi](mailto:ritva.luoto(a)hel.fi)

arkkitehti Anne Kangasniemi  
puhelin 310 37202  
sähköposti [anne.kangasniemi \(a\)hel.fi](mailto:anne.kangasniemi(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Niina Strengell  
puhelin 310 37458  
sähköposti [niina.strengell\(a\)hel.fi](mailto:niina.strengell(a)hel.fi)

arkkitehti Terhi Kuusisto (yleissuunnittelija)  
puhelin (09) 310 37347  
sähköposti [terhi.kuusisto\(a\)hel.fi](mailto:terhi.kuusisto(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)  
puhelin 310 37218  
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Maria Karisto (kulttuuri-maisema)  
puhelin 310 37211  
sähköposti [maria.karisto\(a\)hel.fi](mailto:maria.karisto(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Heikki Palomäki  
puhelin 310 37146  
sähköposti [heikki.palomaki\(a\)hel.fi](mailto:heikki.palomaki(a)hel.fi)

diplomi-insinööri Jouni Kilpinen (teknistaloudellinen suunnittelija)  
puhelin 310 37251  
sähköposti [jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

vuorovaikutussuunnittelija  
Tiina Antila-Lehtonen  
puhelin 310 37436  
sähköposti [tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi)





Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Vartiosaari-projekti