



04.04.2016

Kaj/7

## § 312

### Lausunnon antaminen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Museoviraston Vartiosaaren suojeluesityksestä

HEL 2015-014377 T 11 03 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa seuraavan lausunnon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle:

Museovirasto on tehnyt esityksen Vartiosaaren suojelemisesta Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölain) lain perusteella. Lain tarkoituksena on, että rakennusperinnön suojeleminen asemakaava-alueella ja asemakaavoitetuksi päätetyillä alueilla järjestetään pääsääntöisesti ja ensisijaisesti kaavoituksella. Rakennusperintölain hallituksen esityksen 191/2009 mukaan kaavasuoja sopii erityisesti laajojen kokonaisuuksien suojeluun sekä rakennuksiin liittyvän ympäristön suojeluun, kuten pihapiirien suojeluun. Lain perusteluissa on lähdetty siitä, että erityislakia sovellettaisiin, mikäli suojelua ei voitaisi toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla.

Vartiosaaren laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa, joka on ehdotusvaiheessa. Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan Vartiosaaren alueella voimassa olevalla rakennuskiellolla yleiskaavan laatimiseksi voidaan turvata rakennettu kulttuuriympäristö ennen osayleiskaavan voimaantuloa. Sen jälkeen osayleiskaavan suojelumerkinnot turvaavat rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet. Kaupungin



tarkoituksena on laatia alueelle heti osayleiskaavan voimaan tultua asemakaavat ja niiden laatimiseksi on mahdollista asettaa alueelle rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nojalla mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Kaupunginhallitus katsoo, että lausunnossa jäljempänä esitettävillä perusteilla ja esitetyillä toimenpiteillä voidaan turvata Vartiosaaren rakennettu kulttuuriympäristö eikä rakennusperintölain nojalla tapahtuvaan suojeluun ole tarvetta. Museoviraston suojeluesityksen viittaukset saaren rakentamattomien osien suojelutarpeeseen eivät kuulu rakennusperintölain soveltamisalaan.

Rakennusperintölain perusteella suojelukohteena voivat olla rakennukset, rakennelmat, rakennusryhmät tai rakennetut alueet, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Edellytyksenä kuitenkin lain perustelujen mukaan on, että tällaisen alueen voidaan katsoa olevan olennainen osa rakennuksen kulttuurihistoriallisesta merkityksestä.

Rakennusperintölaki ei koske luonnonympäristön suojelua. Rakennusperintölain perusteluissa on nimenomaan todettu, että mm. peltoaukeat, metsäsaarekkeet, vaikka ovatkin maisemallisesti tärkeitä, eivät ole rakennusperintölaissa tarkoitettuja suojelukohteita. Laajat alueet, jotka eivät liity rakennusten käyttöön, soveltuvat perustelujen mukaan parhaiten säilytettäväksi mm. maankäyttö- ja rakennuslain ja luonnon-suojelulain keinoin.

MRL:n 39 § ja 54 §:ien yleis- ja asemakaavoitusta koskevat sisältövaatimukset edellyttävät monien muiden vaatimusten ohella rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista. Kaavoituksessa arvioidaan eri maankäyttömuotojen vaikutukset lainsäädännän, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja asemakaavoitustilanteessa myös yleiskaavan edellyttämällä tavalla sekä sovite-taan ne yhteen rakennetun ympäristön, luonnon ja maiseman arvojen kanssa. Rakennusperintölain soveltamisalaan kuuluu vain rakennusten ja rakentamalla tai istuttamalla muodostettujen alueiden suojelu.

Vartiosaaren osalta on vireillä osayleiskaavan laatiminen saaren asemakaavoittamiseksi. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olo on päätynyt 29.1.2016. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää osayleiskaavan hyväksymisestä syksyllä 2016. Alueella on voimassa MRL:n 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto osayleiskaavan laatimi-



seksi, joka turvaa kulttuuriympäristön arvojen säilymisen osayleiskaavaa laadittaessa.

Vartiosaari on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valkoiseksi alueeksi, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Lisäksi Vartiosaari on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Myös Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavan alustava ehdotus on jättänyt Vartiosaaren valkoiseksi alueeksi ja tästä ehdotuksesta kaupunginhallitus on lausunut 14.3.2016.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rajausta on täsmennetty yleiskaavan edellyttämällä tarkkuudella osayleiskaavan laatimista varten tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien nojalla ja pohjalta. Osayleiskaavassa on määritelty rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat, maakuntakaavaa yksityiskohtaisemmat kehittämis- ja suojelumääräykset.

#### Vartiosaaren kulttuuriympäristön suojelu

Suunnittelutyön alkuvaiheessa on laadittu perusteellinen selvitys Vartiosaaren kulttuuriympäristöstä sekä sitä täydentävä, selvitykseen sisältyvä inventointikortisto (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2). Selvityksessä on tarkasteltu ja määritelty osa-alueiden ja niiden rakennusten, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeisiä ominaispiirteitä, säilyneisyyttä ja arvoja. Vakiintuneiden arvotuskriteerien ohella, joita ovat mm. rakennustaiteellinen/kulttuurihistoriallinen arvo, selvityksessä on käytetty Vartiosaaren omien paikallisten erityispiirteiden ja historian tarkastelusta syntyneitä näkökulmia. Niitä ovat esimerkiksi maamerkit, säilyneisyys, kerroksellisuus ja sisätilat. Lisäksi selvityksessä arvioidaan eri osa-alueiden ja Vartiosaaren rantavyöhykkeen merkitystä osana koko Itä-Helsingin merellistä rantavyöhykettä ja maisemaa. Keskeiseksi näkökulmaksi selvitysten arvotuksessa nousee rakennetun kulttuuriperinnön ohella saarella kukoistanut puutarhakulttuuri ja sen jäänteet.

Kaikki kulttuuriympäristöselvityksessä merkittäviksi arvioidut osa-alueet ja kohteet sijoittuvat Vartiosaarta kiertävälle rantavyöhykkeelle. Saaren sisäosa viljelymaisemineen muokattiin selvityksen mukaan viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Osayleiskaavassa saaren keskiosien vanhat viljely- ja puutarha-alueet säilyvät palstaviljelyalueina ja kaupunginosapuistona, jolla on suojelumerkintä.

Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) ja saaren kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen



turvaamiseksi ja rantavyöhykkeen kehittämisen pohjaksi laadittiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 2014). Kehittämissuunnitelma on ollut pohjana Vartiosaaren osayleiskaavaehdotukselle ja sitä on tarkoitus käyttää ohjeena myös asemakaavoja laadittaessa.

Osayleiskaavaehdotuksessa lähes koko saaren rantavyöhyke on esitetty suojeltavaksi. Yhteensä noin 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa suojellaan. Lisäksi suojeltaviksi on osoitettu saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita sekä huvilaympäristöön liittyviä maisemallisesti tärkeitä lähimetsiä. Kaikilla suojeltaviksi merkityillä alueilla korostetaan kulttuurihistoriallisten, puutarhahistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämistä. Osayleiskaavaehdotuksessa sekä rakennusten että puutarhasommitelmien ja -rakenteiden säilyminen on turvattu kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä (AP/P/s, P/s, V/s, VP/s; RA/s ja sr), joissa korostetaan alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä.

Huvila- ja uudisrakennustonttien rakentamisen määrät, tarkempi rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos-, korjaus- ja säilyttämisen periaatteet määritellään tarkemmin asemakaavavaiheessa. Museoviraston suojeluesitykseen sisältyvä alustava ehdotus suojelumääräyksiksi huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaupunginhallitus katsoo, että Vartiosaaren osayleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten, maankäyttövaihtoehtojen sekä vaikutusten arviointien perusteella ei ole perusteita koko 82 hehtaarin suuruisen saaren ja sen sisäosien metsien suojelemiseksi rakennusperintölailla.

Osayleiskaavatyössä tavoitteena ovat olleet kaavoitusratkaisut, jotka turvaavat niin rakennetun kulttuuriympäristön kuin luontoarvojen suojelun kaavoituksen keinoin. Valmisteilla oleva osayleiskaava sisältää MRL 41 §:n mukaiset suojelumääräykset. Asemakaavavaiheessa suojelumääräykset tarkentuvat yhteistyössä muiden viranomaisten kanssa

#### Vartiosaaren osayleiskaava

Voimassa oleva maakuntakaava edellyttää Vartiosaaren osalta, että yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen kunnan tarpeiden mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Vartiosaaren osayleiskaavatyössä on sovitettu yhteen keskenään ristiriitaisia valtakunnallisia tavoitteita; yhtäältä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja Helsingin strategiaohjelmassa esitetty tonttimaan riittävyys, maankäytön tiivistämistavoite, joukkoliikenteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne pääkaupunkiseudulla sekä varautuminen



yhdyskuntarakentamisen edellyttämään raideliikenteen laajentamiseen ja toisaalta koko Vartiosaari valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden pohjaksi tutkittiin kolmea erilaista maankäyttövaihtoehtoa: yhtä virkistysvaihtoehtoa ja kahta asuinaluevaihtoehtoa, jotka erosivat asukasmäärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikennetähtäyksen puolesta. Kaikissa vaihtoehdoissa tavoitteena oli Vartiosaaren kulttuurihistoriallisen ympäristön, luonnonarvojen sekä maiseman ja maaston erityispiirteiden huomioon ottaminen sekä saaren saavutettavuuden parantaminen. Maankäyttövaihtoehtoja vertailtiin ja arvioitiin suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti arvioitiin myös vaihtoehtojen toteuttamisen vaikutuksia ja kustannuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 jatkosuunnittelun pohjaksi Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet, jotka perustuivat tiiviin asuinalueen vaihtoehtoon. Museoviraston esittämä koko saaren suojelu merkitsisi palaamista jo suunnittelun alkuvaiheessa arvioituun ja hylättyyn virkistysaluevaihtoehtoon.

Yhteenvedon ja johtopäätöksinä hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden osalta todettiin, että Vartiosaaren kehittäminen asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreitit Itä-Helsinkiin. 5 000–7 000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennetähtäystä ja on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta alueen merkittävä huvilakulttuuriympäristö ja tärkeimmät luontoarvot voidaan säilyttää. Alueen kaavoittaminen ja kehittäminen edesauttaa rakennusten kunnossapitoa.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus tukeutuu keskustasta Laajasalon kautta kulkevaan raitiotieyhteyteen. Saaren vihreä rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, vaihteleva topografia ja luonto on otettu huomioon suunnittelussa ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen. Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoittuu saaren keskiosaan 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, joka mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila- ja ranta-alueen suojelun ja kehittämisen.



Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteena on säilyttää huvila- ja ranta-alueen kortteli- ja virkistysalueilla maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaavaratkaisussa on erityisesti kiinnitetty huomiota Vartiosaaren maisemakuvaan osana Itä-Helsingin rantavyöhykettä ja uudisrakentamisen sijoittumiseen suhteessa huvila- ja ranta-alueeseen. Vartiosaaren rantojen jyrkkä topografia muodostaa länsirannalla luontevan vaihettumisvyöhykkeen. Saaren itärannalla rakentamattomana säilyvä metsävyöhyke ja näköalakalliot mahdollistavat itäiseen saaristoon avautuvan leveän viheralueen, jolla sijaitsevat myös saaren arvokkaimmat jugendhuvilat.

Kaupunginhallitus toteaa, että suurin uhka suojeltaviksi esitetyille rakennusryhmille on rakennusten vähäinen käyttöaika ja pitkä tyhjiillään ja kylmillään oloaika yhdistettynä saarisijaintiin, joka huomattavasti nostaa niiden kunnossapito- ja kunnostuskustannuksia. Osayleiskaavaehdotuksen pohjalta ripeästi laadittavat asemakaavat ja niiden pikainen toteutus ovat siten varmin tae huviloiden säilymiselle.

Osayleiskaavatyön aikana laaditut kulttuuriympäristön ja luontoarvojen selvitykset ja arvioinnit on viranomaiskannanotoissa todettu perusteelliseksi ja riittäväksi. Päätöksentekijöillä on ollut käytettävissään riittävä tieto kaavoitusratkaisujen arvioimiseksi.

Edellä esitetyillä perusteilla kaupunginhallitus katsoo, että saaren suojeltavat arvot on mahdollista suojella maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoituksessa eikä koko suuren saaren suojeleminen rakennusperintölain perusteella ole lain sanamuodon perusteella mahdollista eikä myöskään lain hengen mukaista.

## Esittelijän perustelut

Museovirasto on tehnyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle esityksen Vartiosaaren suojelemisesta rakennusperintölain perusteella. Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt kaupungilta lausuntoa esityksestä 1.4.2016 mennessä. Lausunnonle on saatu lisäaikaa 11.4.2016 saakka. Asiassa on pyydetty kaupunkisuunnittelulautakunnan, kiinteistölautakunnan, kaupunginmuseon ja ympäristölautakunnan lausunnot. Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kiinteistölautakunta suhtautuvat kielteisesti rakennusperintölain käyttämiseen saaren suojelussa. Ympäristölautakunta puolestaan kantaa huolta luonnon- ja maisemansuojelusta vireillä olevan kaavoituksen seurauksena ja haluaisi säilyttää suurempia kokonaisuuksia rakentamiselta. Nämä seikat tutkitaan ja ratkaistaan tulevassa kaavoituksessa. Kaupunginmuseo suhtautuu myönteisesti museoviraston esitykseen erityislain käyttämisestä.



04.04.2016

Kaj/7

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoa annettaessa toimitettiin äänestys. Äänestyksessä esittelijän esitys voitti vastaesityksen äänin 6-2 (Butler, Moisio). Äänestys ilmenee päätöshistoriasta.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 ELY:n lausuntopyyntö 4.3.2016
- 2 Museoviraston täydennetty suojeluesitys 25.1.2016
- 3 ELY-keskuksen lausuntopyynnön liite, Museovirasto, HELSINKI Vartiosaaren suojeleminen rakennusperintölain nojalla
- 4 Kartta suojeltavaksi esitetystä alueesta 22.1.2016
- 5 Kaupunginmuseon lausunto

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Lausunnon pyytäjä

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Ympäristölautakunta  
Kaupunginmuseo  
Kaupunginkanslia

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2016 § 68

HEL 2015-014377 T 11 03 00

Ksv 5264\_24

Lausunto

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölain) tarkoituksena on, että rakennusperinnön suojeleminen asemakaava-alueella ja asemakaavoitetuksi päätetyillä alueilla järjestetään pääsääntöisesti ja ensisijaisesti kaavoituksella. Rakennusperintölain perustelujen mukaan (hallituksen esitys 191/2009) kaavasuoja sopii erityisesti laajojen kokonaisuuksien suojeluun sekä rakennuksiin liittyvän ympäristön suojeluun, kuten pihapiirien suojeluun. Lain perusteluissa on lähdetty siitä, että erityislakia sovellettaisiin, mikäli suojelua ei voitaisi toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemyksen mukaan Vartiosaaren alueella voimassa olevalla rakennuskiellolla yleiskaavan laatimiseksi voidaan turvata rakennettu kulttuuriympäristö ennen osayleiskaavan voimaantuloa ja sen jälkeen osayleiskaavan suojelumerkinnot turvaavat rakennetun kulttuuriympäristön. Kaupungin tarkoituksena on laatia alueelle heti osayleiskaavan voimaan tultua asemakaavat ja niiden laatimiseksi on mahdollista asettaa alueelle rakennuskielto MRL:n nojalla tarvittaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että lausunnossa jäljempänä esitettävillä perusteilla ja esitetyillä toimenpiteillä voidaan turvata Vartiosaaren rakennettu kulttuuriympäristö eikä rakennusperintölain nojalla tapahtuvaan suojeluun ole tarvetta. Museoviraston suojeluesityksen viittaukset saaren rakentamattomien osien suojelutarpeeseen eivät kuulu rakennusperintölain soveltamisalaan.

Rakennusperintölain perusteella suojelukohteena voivat olla rakennukset, rakennelmat, rakennusryhmät tai rakennetut alueet, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Edellytyksenä kuitenkin lain perustelujen mukaan on, että tällaisen alueen voidaan katsoa olevan olennainen osa rakennuksen kulttuurihistoriallisesta merkityksestä.

Rakennusperintölaki ei koske luonnonympäristön suojelua. Rakennusperintölain perusteluissa on nimenomaan todettu, että mm. peltoaukeat, metsäsaarekkeet, vaikka ovatkin maisemallisesti tärkeitä, eivät ole rakennusperintölaissa tarkoitettuja suojelukohteita. Laajat alueet, jotka eivät liity rakennusten käyttöön, soveltuvat perustelujen mukaan parhaiten säilytettäväksi mm. maankäyttö- ja rakennuslain ja luonnonsojelulain keinoin. Helsingin Luonnonsuojeluohjelmaa 2015–2024 varten suoritettua luonnonarvotarkastelussa ja metsäverkostaselvitys-eh-





dotuksessa mikään Vartiosaaren osa-alue ei noussut ehdolle luonnon-suojeluohjelmaan. Saaren keskiosien suojelulle myöskään luontoarvojen perusteella ei ole tarvetta.

MRL:n (39 § ja 54 §) yleis- ja asemakaavoitusta koskevat sisältövaatimukset edellyttävät monien muiden vaatimusten ohella rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista. Kaavoituksessa arvioidaan eri maankäyttömuotojen vaikutukset lainsäädännän, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja asemakaavoitustilanteessa myös yleiskaavan edellyttämällä tavalla sekä sovitetaan ne yhteen rakennetun ympäristön, luonnon ja maiseman arvojen kanssa. Rakennusperintölain soveltamisalaan kuuluu vain rakennusten ja rakentamalla tai istuttamalla muodostettujen alueiden suojelu.

Vartiosaaren osalta on vireillä osayleiskaavan laatiminen saaren asemakaavoittamiseksi. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olo on päätynyt 29.1.2016. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää osayleiskaavan hyväksymisestä syksyllä 2016. Alueella on voimassa MRL:n 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto osayleiskaavan laatimiseksi, joka turvaa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä osayleiskaavaa laadittaessa.

Vartiosaari on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valkoiseksi alueeksi, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Lisäksi Vartiosaari on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rajausta on täsmennetty yleiskaavan edellyttämällä tarkkuudella osayleiskaavan laatimista varten tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien nojalla ja pohjalta. Osayleiskaavassa on määritelty rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat, maakuntakaavaa yksityiskohtaisemmat kehittämis- ja suojelumääräykset.

### Vartiosaaren kulttuuriympäristön suojelu

Suunnittelutyön alkuvaiheessa on laadittu perusteellinen selvitys Vartiosaaren kulttuuriympäristöstä sekä sitä täydentävä, selvitykseen sisältyvä inventointikortisto (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Ksv 2013:2). Selvityksessä on tarkasteltu ja määritelty osa-alueiden ja niiden rakennusten, maiseman ja puutarhakulttuurin keskeisiä ominaispiirteitä, säilyneisyyttä ja arvoja. Vakiintuneiden arvotuskriteerien ohella (rakennustaiteellinen/kulttuurihistoriallinen arvo jne.) selvityksessä on käytetty Vartiosaaren omien paikallisten erityispiirteiden ja historian tar-



kastelusta syntyneitä näkökulmia (maamerkki, säilyneisyys, kerroksellisuus, sisätilat). Lisäksi selvityksessä arvioidaan eri osa-alueiden ja Vartiosaaren rantavyöhykkeen merkitystä osana koko Itä-Helsingin merellistä rantavyöhykettä ja maisemaa. Keskeiseksi näkökulmaksi selvitysten arvotuksessa nousee rakennetun kulttuuriperinnön ohella saarella kukoistanut puutarhakulttuuri ja sen jäänteet.

Kaikki kulttuuriympäristöselvityksessä merkittäviksi arvioidut osa-alueet ja kohteet sijoittuvat Vartiosaarta kiertävälle rantavyöhykkeelle. Saaren sisäosa viljelymaisemineen muokattiin selvityksen mukaan viljelykäyttöön vasta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Osayleiskaavassa saaren keskiosien vanhat viljely- ja puutarha-alueet säilyvät palstaviljelyalueina ja kaupunginosapuistona, jolla on suojelumerkintä.

Vartiosaaren valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) ja saaren kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen turvaamiseksi ja rantavyöhykkeen kehittämisen pohjaksi laadittiin Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 2014). Kehittämissuunnitelma on ollut pohjana Vartiosaaren osayleiskaavaehdotukselle ja sitä on tarkoitus käyttää ohjeena myös asemakaavoja laadittaessa.

Osayleiskaavaehdotuksessa lähes koko saaren rantavyöhyke on esitetty suojeltavaksi. Yhteensä noin 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa suojellaan. Lisäksi suojeltaviksi on osoitettu saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita sekä huvilaympäristöön liittyviä maisemallisesti tärkeitä lähimetsiä. Kaikilla suojeltaviksi merkityillä alueilla korostetaan kulttuurihistoriallisten, puutarhahistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämistä. Osayleiskaavaehdotuksessa sekä rakennusten että puutarhasommitelmien ja -rakenteiden säilyminen on turvattu kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä (AP/P/s, P/s, V/s, VP/s; RA/s ja sr), joissa korostetaan alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä.

Huvila- ja uudisrakennustonttien rakentamisen määrät, tarkempi rajautuminen ympäristöstään, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja säilytettävien rakennusten muutos-, korjaus- ja säilyttämisen periaatteet määritellään tarkemmin asemakaavavaiheessa. Museoviraston suojeluesitykseen sisältyvä alustava ehdotus suojelumääräyksiksi huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että Vartiosaaren osayleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten, maankäyttövaihtoehtojen sekä vaikutusten arviointien perusteella ei ole perusteita koko saaren ja sen sisäosien metsien suojelemiseksi rakennusperintölailla.



Osayleiskaavatyössä tavoitteena ovat olleet kaavoitusratkaisut, jotka turvaavat niin rakennetun kulttuuriympäristön kuin luontoarvojen suojelun kaavoituksen keinoin. Valmisteilla oleva osayleiskaava sisältää MRL 41 §:n mukaiset suojelumääräykset. Asemakaavavaiheessa suojelumääräykset tarkentuvat yhteistyössä muiden viranomaisten kanssa

#### Vartiosaaren osayleiskaava

Voimassa oleva maakuntakaava edellyttää Vartiosaaren osalta, että yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen kunnan tarpeiden mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Vartiosaaren osayleiskaavatyössä on sovittu yhteen keskenään ristiriitaisia valtakunnallisia tavoitteita; yhtäältä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja Helsingin strategiaohjelmassa esitetty tonttimaan riittävyys, maankäytön tiivistämistavoite, joukkoliikenteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne pääkaupunkiseudulla sekä varautuminen yhdyskuntarakentamisen edellyttämään raideliikenteen laajentamiseen ja toisaalta koko Vartiosaari valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden pohjaksi tutkittiin kolmea erilaista maankäyttövaihtoehtoa: yhtä virkistysvaihtoehtoa ja kahta asuinaluevaihtoehtoa, jotka erosivat asukasmäärän, rakentamisen tehokkuuden ja joukkoliikennetarkaisun puolesta. Kaikissa vaihtoehtoissa tavoitteena oli Vartiosaaren kulttuurihistoriallisen ympäristön, luonnonarvojen sekä maiseman ja maaston erityispiirteiden huomioon ottaminen sekä saaren saavutettavuuden parantaminen. Maankäyttövaihtoehtoja vertailtiin ja arvioitiin suhteessa siihen, miten ne toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja Helsingin kaupungin strategiaa. Alustavasti arvioitiin myös vaihtoehtojen toteuttamisen vaikutuksia ja kustannuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2013 jatkosuunnittelun pohjaksi Vartiosaaren suunnitteluperiaatteet, jotka perustuivat tiiviin asuinalueen vaihtoehtoon. Museoviraston esittämä koko saaren suojelu merkitsisi palaamista jo suunnittelun alkuvaiheessa arvioituun ja hylättyyn virkistysaluevaihtoehtoon.

Yhteenvetona ja johtopäätöksinä hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden osalta todettiin, että Vartiosaaren kehittäminen asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Vartiosaaren rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja avaa uusia joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä virkistysreittejä Itä-Helsinkiin. 5 000–7 000 asukkaan kaupunginosa tukee raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennetarkaisua ja on ekologisten ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta alueen merkittävä huvilakulttuuriympäristö ja tärkeimmät luontoarvot voidaan säilyt-



tää. Alueen kaavoittaminen ja kehittäminen edesauttaa rakennusten kunnossapitoa.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus tukeutuu keskustasta Laajasalon kautta kulkevaan raitiotieyhteyteen. Saaren vihreä rantoja kiertävä kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilaympäristö, vaihteleva topografia ja luonto on otettu huomioon suunnittelussa ja tekevät asuinalueesta ainutlaatuisen. Uusi tiiviisti rakennettu moderni asuinalue sijoittuu saaren keskiosaan 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, joka mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila- ja ranta-alueen suojelun ja kehittämisen.

Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteena on säilyttää huvila- ja ranta-alueen kortteli- ja virkistysalueilla maisemalliset, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaavaratkaisussa on erityisesti kiinnitetty huomiota Vartiosaaren maisemakuvaan osana Itä-Helsingin rantavyöhykettä ja uudisrakentamisen sijoittumiseen suhteessa huvila- ja ranta-alueeseen. Vartiosaaren rantojen jyrkkä topografia muodostaa länsirannalla luontevan vaihtumisvyöhykkeen. Saaren itärannalla rakentamattomana säilyvä metsävyöhyke ja näköalakalliot mahdollistavat itäiseen saaristoon avautuvan leveän viheralueen, jolla sijaitsevat myös saaren arvokkaimmat jugendhuvilat.

Osayleiskaavatyön kuluessa tehdyssä viranomaisyhteistyössä Museo-  
virasto ei ole missään vaiheessa esittänyt alueen suojelua rakennusperintölain nojalla.

Osayleiskaavatyön aikana laaditut kulttuuriympäristön ja luontoarvojen selvitykset ja arvioinnit on viranomaiskannanotoissa todettu perusteelliseksi ja riittäviksi. Päätöksentekijöillä on ollut käytettävissään riittävä tieto kaavoitusratkaisujen arvioimiseksi.

## Käsittely

01.03.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Pekka Buttler: Esitän, että alla olevalla tekstillä korvataan pohjaesityksen lausunnon teksti kokonaisuudessaan:

Lausunto kaupunginhallitukselle Museoviraston esityksestä, joka koskee Vartiosaaren suojelemista rakennusperintölain nojalla



Juuri nähtävillä olleet Helsingin yleiskaavaehdotus ja Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus tuhoaisivat toteutuessaan Vartiosaaren erityislaatuisten luonto- ja kulttuuriympäristökokonaisuuden.

Suojelu mahdollistaa saaren avaamisen nykyistä enemmän kaikkien helsinkiläisten luonto- ja kulttuurikeitaaksi. Vartiosaari olisi vetovoimainen kohde myös turisteille. Laaja virkistyskäyttö olisi mahdollista, jos kaupunki avaisi saaren nykyistä tiheimmän vesiliikenteen ja ylläpitäisi veneilykauden ulkopuolella Reposalmen ylittävää kelluvaa ponttonisiltaa. Saaren nykyistä laajempi virkistyskäyttö ei vaadi raskaita ja kalliita rakennustoimenpiteitä.

#### Maakuntakaavan valkoiset alueet ja paikallisuus

Maakuntakaavan valkoisten alueiden merkintä on tarkoitettu lähinnä maa- ja metsätaloustoimintoja varten sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Alueelle voi sijoittua muutakin vaikutuksiltaan paikallista maankäyttöä.

Rakentaminen, joka edellyttää uutta raitiotietä, ei voi olla paikallista, koska vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle. Lisäksi Vartiosaari on osa Laajasalosta alkavaa Helsingin koillista vihersormea, joka jatkuu Ramsinniemen ja Meri-Rastilan metsän kautta kohti Sipoota. Seudullisen vihersormen heikentäminen ei ole paikallista.

Vartiosaaren kansallisesti merkittävät kulttuuriarvot rakentuvat olennaisesti saaren merellisen luonnon varaan. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriarvojen heikentäminen ei ole vaikutuksiltaan vain paikallinen asia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat Vartiosaaren säilyttämistä virkistysalueena

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät tue Vartiosaaren rakentamista. Vaikka tavoitteissa kehoitetaan sijoittamaan merkittävä rakentaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle, ei tällä voi perustella asuinalueen rakentamista luonto- ja kulttuuriympäristöön, jossa raitiotietä ei ole kuin suunnitelmassa.

Alueidenkäyttötavoitteet kehottavat uuden raideliikenteen suunnittelussa huomioimaan ympäristön arvot: "Raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet."

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on määritelty Helsingin seudulle oma erityistavoitteensa: "Alueidenkäytön suunnittelussa on



turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus."

Uudenmaan ELY-keskus katsoo lausunnossaan, ettei maakuntakaava ole ollut riittävästi ohjeena Ramsinniemen ja Vartiosaaren osalta. ELY-keskuksen lausunnossa on arvioitu myös seudullisen merkityksen syntyä. Vartiosaaren liittyvää kokonaisuutta on kuvattu ELY-keskuksen lausunnossa hyvin.

Kannattaja: Elina Moisio

#### 1. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitän, että alla olevalla tekstillä korvataan pohjaesityksen lausunnon teksti kokonaisuudessaan:

Lausunto kaupunginhallitukselle Museoviraston esityksestä, joka koskee Vartiosaaren suojelemista rakennusperintölain nojalla

Juuri nähtävillä olleet Helsingin yleiskaavaehdotus ja Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus tuhoaisivat toteutuessaan Vartiosaaren erityislaatuisten luonto- ja kulttuuriympäristökokonaisuuden.

Suojelu mahdollistaa saaren avaamisen nykyistä enemmän kaikkien helsinkiläisten luonto- ja kulttuurikeitaaksi. Vartiosaari olisi vetovoimainen kohde myös turisteille. Laaja virkistyskäyttö olisi mahdollista, jos kaupunki avaisi saaren nykyistä tiheimmän vesiliikenteen ja ylläpitäisi veneilykauden ulkopuolella Reposalmen ylittävää kelluvaa ponttonisiltaa. Saaren nykyistä laajempi virkistyskäyttö ei vaadi raskaita ja kalliita rakennustoimenpiteitä.

Maakuntakaavan valkoiset alueet ja paikallisuus

Maakuntakaavan valkoisten alueiden merkintä on tarkoitettu lähinnä maa- ja metsätaloustoimintoja varten sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Alueelle voi sijoittua muutakin vaikutuksiltaan paikallista maankäyttöä.

Rakentaminen, joka edellyttää uutta raitiotietä, ei voi olla paikallista, koska vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle. Lisäksi Vartiosaari on osa Laajasalosta alkavaa Helsingin koillista vihersormea, joka jatkuu Ramsinniemen ja Meri-Rastilan metsän kautta kohti Sipoota. Seudullisen vihersormen heikentäminen ei ole paikallista.

Vartiosaaren kansallisesti merkittävät kulttuuriarvot rakentuvat olennaisesti saaren merellisen luonnon varaan. Valtakunnallisesti merkittävien



kulttuuriarvojen heikentäminen ei ole vaikutuksiltaan vain paikallinen asia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat Vartiosaaren säilyttämistä virkistysalueena

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät tue Vartiosaaren rakentamista. Vaikka tavoitteissa kehoitetaan sijoittamaan merkittävä rakentaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle, ei tällä voi perustella asuinalueen rakentamista luonto- ja kulttuuriympäristöön, jossa raitiotietä ei ole kuin suunnitelmassa.

Alueidenkäyttötavoitteet kehottavat uuden raideliikenteen suunnittelussa huomioimaan ympäristön arvot: "Raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet."

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on määritelty Helsingin seudulle oma erityistavoitteensa: "Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus."

Uudenmaan ELY-keskus katsoo lausunnossaan, ettei maakuntakaava ole ollut riittävästi ohjeena Ramsinniemen ja Vartiosaaren osalta. ELY-keskuksen lausunnossa on arvioitu myös seudullisen merkityksen syntyä. Vartiosaaren liittyvää kokonaisuutta on kuvattu ELY-keskuksen lausunnossa hyvin.

Jaa-äännet: 6

Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Heta Välimäki

Ei-äännet: 2

Pekka Buttler, Elina Moisio

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Hennariikka Andersson

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 6-2, poissa 1.

Pekka Buttler jätti eriävän mielipiteen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä. Eriävän mielipiteeseen yhtyi Elina Moisio.



Eriävään mielipiteeseen jätetyt perustelut:

Helsingin yleiskaavaehdotus ja Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus tuhoaisivat toteutuessaan Vartiosaaren erityislaatuisten luonto- ja kulttuuriympäristökokonaisuuden.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan enemmistö on käsitellessään yleiskaavaehdotusta, Vartiosaaren osayleiskaavaehdotusta sekä (viimeiseksi) lausuntoa museoviraston esityksestä Vartiosaaren suojelemiseksi rakennusperintölain nojalla, johdonmukaisesti asettanut pienen vähemmistön edun kulttuurihistoriallisten arvojen ja ympäristön sekä tulevien sukupolvien edun edelle.

Kaupunkisuunnitteluviraston valmisteleva pohjaesitys lausunnoksi tarttuu kyseenalaisiin muutoseikkoihin, eikä vastaa museoviraston esityksen oleelliseen sisältöön, että:

- kaavaratkaisun perusvirhe on, ettei saarta kokonaisuudessaan ymmärretä kulttuuriympäristöksi, vaan tämä intressi rajataan huviloiden turvaamiseen
- kaavan kielteisiä vaikutuksia olisi kaavaselostuksenkin mukaan ollut mahdollisuus lieventää, mutta kaavaratkaisu on siitä huolimatta ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa
- Osayleiskaava ei täytä valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevaa erityistavoitetta eikä maankäyttö- ja rakennuslain kaavan laatimiselle asettamia sisältötavoitteita rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisesta. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on olennaisessa ristiriidassa saaren kulttuurihistoriallisten, maisemallisten ja luontoarvojen kanssa.
- Saaren herkkä ja selvitysten perusteella harvinaisia lajeja, kasvupaikkoja ja geologisia esiintymiä sisältävä luonto ei kestä tuhansien asukkaiden kulutusta. Suppeahkot virkistysalueet, joilla luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä geologiset arvot tulee kaavamääräysten mukaan periaatteessa säilyttää, eivät tosiasiallisesti takaa ympäristön säilymistä näillä rajatuillakaan alueilla.

Me allekirjoittaneet esitämme eriävänä mielipiteenämme, että Vartiosaari tulisi joko suojella museoviraston esityksen mukaisella tavalla, tai että Helsingin kaupungin tulee keskeyttää käynnissä oleva kaavaprosessi ja aloittaa uusi kaavoitusprosessi, joka asettaa kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja ympäristöarvot Vartiosaaren suunnittelun lähtökohdiksi.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos





Lisätiedot

Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294

ritva.luoto(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451

irene.varila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 78

HEL 2015-014377 T 11 03 00

Eesitys

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lautakunta katsoo, että Vartiosaaren vanhat kesähuvilat pihapiireineen on laadittavana olevassa, ehdotusvaiheessa olevassa Vartiosaarenosayleiskaavassa otettu erittäin hyvin huomioon. Rannalla sijaitsevat rakennukset on esitetty suojeltaviksi siten, että niiden yhteyteen pääosin on osoitettu virkistysalueita sekä paikkakohtaisesti punniten jonkin verran rakennuksia ja niiden pihapiirejä huomioon ottavia uudisrakentamismahdollisuuksia. Uudisrakentaminen on lähes kokonaan osoitettu saaren rakentamattomaan keskiosaan, varsin kauas huviloiden pihapiireistä.

Vartiosaari on 25.6.2017 asti rakennuskiellossa yleiskaavan laatimista varten. Varsin tarkan osayleiskaavan vahvistuttua asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää välittömästi ja jatkaa huviloiden suojelemista turvaavaa rakennuskieltoa.

Osayleiskaavassa suojeltaville rakennuksille on pääsääntöisesti osoitettu niiden pihapiiriä vastaavat tontit. Niiden käyttötarkoitus on pääosin asumista, palvelua ja hallintoa mahdollistava (AP/P/s), osittain vain palvelua ja hallintoa mahdollistava (P/s). Muutama rakennus on sijoitettu puistoalueelle, julkiseen käyttöön. Oivaltavalla monipuolisen käyttötarkoituksen mahdollistamisella luodaan hyvät edellytykset rakennusten suojelulle myös omistus- ja/tai käyttötarkoitustarpeen muutostilanteissa. Vain käytössä olevalla elävällä rakennuksella on pitemmällä aikavälillä säilymisen edellytykset. Tyhjilleen jäädessään varsin kevytrakenteiset rakennukset rappeutuvat valitettavan nopeasti ja siksi uuden käyttötarkoituksen monipuoliset mahdollisuudet edistävät suojelua. Sijoittaminen omille tonteilleen mahdollistaa kiinteistön hankinnan ja kunnostuksen rahoittamisen kannalta tärkeän lainoituskelpoisuuden.

Lautakunta toteaa, että rakennusperintölain mukaan rakennusperintö suojellaan asemakaava-alueella, johon Helsinki on saaren kaavoitusta viemässä, ensisijaisesti kaavoituksen keinoin. Lain nojalla voi suojella



vain rakennuksia, rakennusryhmiä ja niiden välitöntä ympäristöä. Luonnon- ja maisemansuojelu ei kuulu rakennusperintölain piiriin.

Lautakunta toteaa lisäksi, että saaren rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä, 1800-luvulta 1950-luvulle ja että saaren rantamaisema on sen aktiivisempanakin aikana voimakkaasti muuttunut. Kun saaren rannat käytön vähentymisen myötä osittain ovat rehevöityneet ja metsittyneet ja vanhojen puutarhojen hoitoon monin paikoin ei ole riittänyt resursseja, huvilat ovat vanhojen valo- ja ilmakuviin perusteella jääneet entistä enemmän piiloon. Saaren aktiivisen huvilatoiminnan aikaiseen maisema-asuun palauttaminen ja rakennusten suojelu edellyttäisi siten pihan puuston kaatoa/karsintaa ja mittavia puutarhakunnostuksia. Saaren nykyinen maisema maasta tai mereltä katsottuna poikkeaa siis kovasti huviloiden syntyajoista. Museoviraston maisemaan liittyviin arvoihin kohdistuva suojeluesitys on siten vähintäänkin epämääräinen ja myös pääosin rakennusperintölakiin perustumaton.

Museoviraston kannanotto saaren rakentamisen määriin kuuluu kaavoitusprosessiin, eikä se edellä mainitun perusteella ole relevantti rakennusperintölain mukaisen suojelun kannalta. Kun Vartiosaari on tarkoitettu asemakaavoittaa ja rakennusten säilyminen kaavaprosessien ajan varmistetaan (purkamista, muttei kunnostusta estävillä) rakennuskielloilla, lautakunta toteaa, että Vartiosaaren huviloiden suojelu on tarkoituksenmukaisinta hoitaa asemakaavoituksen keinoin. Suojeltaviksi esitettyjen rakennusryhmien asettaminen vaarantamiskieltoon on myös tarpeetonta, koska purkamisuhkaa ei ole.

Lopuksi lautakunta toteaa, että suurin uhka suojeltaviksi esitetyille rakennusryhmille on rakennusten vähäinen käyttöaika ja pitkä tyhjillään/kylmillään oloaika yhdistettynä saarisijaintiin, joka huomattavasti nostaa niiden kunnossapito- ja kunnostuskustannuksia. Osayleiskaavaehdotuksen pohjalta ripeästi laadittavat asemakaavat ja niiden pikainen toteutus ovat siten varmin tae huviloiden säilymiselle.

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 75

HEL 2015-014377 T 11 03 00



## Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Museovirasto on 17.12.2015 päättänyt esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Helsingin Vartiosaaren suojelemista rakennusperintölain (498/2010) nojalla ja kohteen asettamista vaarantamiskieltoon päätöksen valmistelun ajaksi.

Museovirasto toteaa esityksessään, että Vartiosaarelle laadittu osayleiskaavaehdotus ei täytä valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevaa eritystavoitetta eikä maankäyttö- ja rakennuslain kaavan laatimiselle asettamia sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisesta. Museoviraston mukaan kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on olennaisessa ristiriidassa saaren kulttuurihistoriallisten, maisemallisten ja luonnonarvojen kanssa. Näille arvoille kielteisiä vaikutuksia korostaa luonnontilaisten ja monimuotoisten kasvuympäristöjen olennainen supistuminen.

Ympäristölautakunta toteaa, että Vartiosaarella on yhteensä 20 luontotietojärjestelmään merkittyä arvokasta luontokohdetta ja yksi pienialainen jo perustettu luonnonsuojelualue. Vartiosaaren suurin arvo on luonnon-, kulttuuri- ja maisema-arvojen muodostama kokonaisuus.

Osayleiskaavaehdotuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi suuria muutoksia saaren metsäiseen maisemakuvaan ja luonnonympäristön kokonaisuuteen etenkin saaren keskiosissa. Ehdotuksessa on esitetty monia haitallisten luontovaikutusten lieventämiseen tähtääviä toimia ja määräyksiä, joilla yksittäisiä luontoarvoja voidaankin säilyttää. Tämä ei kuitenkaan turvaisi riittävästi arvokkaan luontokokonaisuuden säilymistä, jossa luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot muodostavat erottamattoman kokonaisuuden.

### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

### Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen (luontovaikutukset), ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 1.2.2016

HEL 2015-014377 T 11 03 00

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



04.04.2016

Kaj/7

---

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 12.1.2016

Museovirasto on tehnyt Vartiosaarta koskevan rakennussuojeluesityksen 18.12.2015. Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on päättänyt antaa siitä seuraavan lausunnon.

Museovirasto on perustellut saaren suojeluarvoja seikkaperäisesti. Suojelun tarvetta ja kohdentumista on tuotu esiin laajalti. Saaren kehittämismahdollisuuksia suojeluarvoja kunnioittavalla tavalla on arvioitu. Lisäksi on tehty alustava ehdotus suojelumääräyksiksi.

Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo pitää myönteisenä Museoviraston esitystä Vartiosaaren suojelemiseksi rakennusperintölain nojalla. Näin turvattaisiin alueen kulttuuriperintö-, luonto- ja maisema-arvot kokonaisuutena luonnonarvoiltaan merkittävänä kulttuuriympäristönä.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846  
sari.saresto(a)hel.fi