



05.03.2015

LJ/4

4

Liikuntalautakunnan lausunto kaupunkisuunnitteluvirastolle Itäisen saariston asemakaavasta nro 12300

HEL 2012-001559 T 10 03 03

Lausuntoehdotus

Liikuntalautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Itäinen saaristo on koko Helsingille tärkeä merellinen virkistysalue. Helsingin strategiaohjelmassa vuosille 2013 - 2016 merellisyys on nostettu yhdeksi kaupungin tärkeäksi vetovoimatekijäksi. Kaava mahdollistaa saariston virkistys- ja matkailupalveluiden, liikenneyhteyksien ja teknisen huollon kehittämisen, luonnon suojelutarpeet ja kasvattaa yrittäjien toimintamahdollisuuksia.

Saarille osoitettu rakennusoikeus ei ilman eri sopimusta oikeuta auto- eikä venepaikkoihin mantereella. Jatkossa on tärkeää, että näiden kaavoittamiseen varaudutaan myös mantereen puolella. Myös huoltolaitureiden ja -yhteyksien tarve tulee huomioida mantereen ranta-alueita kaavoittaessa.

Liikuntaviraston hallinnassa on kaava-alueelta kahdeksan saarta: Malkasaari, Pohjoinen Villaluoto, Itäinen Villaluoto, Läntinen Villaluoto, Kotiluoto, Läntinen Neitsytsaari, Pihlajaluoto ja Hattusaari. Saarten luonnonhoito kuuluu rakennusvirastolle. Kaava on poikkeuksellisen laaja. Siksi onkin ymmärrettävää, että aineistoon on jäänyt pieniä virheitä ja tarkennettavia kohtia.

Malkasaari

Malkasaaren pinta-ala on 3,5 ha. Saaren luonto on puistomaista kangasmetsää. Säännöllistä vesiliikennettä ei saarelle ole. Saarella on keittokatos, käymälä ja sauna, jonka varauksista vastaa Rastilan leirintäalue.

Pääosa saaresta on kaavassa merkinnällä VR-1, retkeily- ja ulkoilualue. Alueella saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia pieniä rakennelmia. Lyhytaikainen telttailu on sallittu.

Malkasaaren pohjoiskärki on kaavassa merkinnällä RM, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on RM-alueella 800 k-m². Olevista rakennuksista sauna on suojeltu merkinnällä sr, suojeltu rakennus.



Kotiluoto

Kotiluodon keskiosa on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s).

Kotiluodon päärakennus on vuokrattu Helsingin Navigaatioseuralle. Päärakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-1, rakennushistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Päärakennuksen pihapiiri on merkitty puutarhakulttuurin ja kasvillisuuden kannalta arvokkaaksi osaksi (s-1). Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin erityiskohteena säilyy.

Kotiluodolle on merkitty kolme uutta rakennuspaikkaa RM/s-alueelle: 250 k-m², 150 k-m² ja 60 k-m².

Saaren pohjois- ja eteläosat on merkitty retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR). Saarella merkintä lv, alue jolle saa rakentaa laitureita, tulisi ulottaa saaren pohjoiskärkeen asti.

Villaluodot

Villaluotoja on kolme; Itäinen, Läntinen ja Pohjoinen Villaluoto. Luotojen pinta-ala on yhteensä 5,5 ha. Kaavamerkintä kaikissa kolmessa on retkeily- ja ulkoilualue, jossa lyhytaikainen telttailu on sallittu (VR-1). Telttailua ei tulisi sallia Läntisellä Villaluodolla. Läntinen Villaluoto tulisi merkitä merkinnällä VR.

Läntinen Neitsytsaari

Läntisen Neitsytsaaren keskiosa on kaavassa merkinnällä RM, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavassa ei ole merkitty alueen rakennusoikeutta. Se tulisi lisätä ja kaavamerkinnällä turvata nykyisten rakennusten säilyminen sekä mahdollistaa lisärakentaminen.

Saaren päärakennus ja sauna on toistaiseksi vuokrattu Helsingin kaupungin ammatillisten oppilaitosten venekerho ry:lle. Päärakennus



on merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-3, rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavia syitä. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Pohjoinen osa Läntisestä Neitsytsaaresta on retkeily- ja ulkoilualueetta, jossa lyhytaikainen telttailu on sallittu (VR-1). Eteläinen osa saaresta on retkeily- ja ulkoilualueetta, jossa telttailu ei ole sallittua (VR). Telttailua ei tulisi sallia myöskään saaren pohjoisosassa.

Maihinnousu veneellä tapahtuu saaren lounaiskulmasta käsin. Merkintä lv tulisi ulottaa saaren lounaiskulmaan.

Pihlajaluoto

Saaren pohjoiskärki on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s).

Saaren rakennukset on toistaiseksi vuokrattu Suomenlahden uistelijat ry:lle. Päärakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-3, rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Olevien talousrakennusten osalta ei ole päädytty suojelumerkintään. Talousrakennuksia saa rakentaa 250 k-m2 kaavassa merkitylle alueelle.

Pihlajaluodon eteläinen osa on retkeily- ja ulkoilualueetta, jossa telttailu ei ole sallittua (VR). Merkinnän tulisi olla (VR-1), retkeily- ja ulkoilualue, jossa lyhytaikainen telttailu on sallittu.

Hattusaari

Hattusaari on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi, joka on maisemakuvallisesti arvokas. Alueella ei saa telttailua (VR/s). Hattusaarella on tähän asti sallittu lyhytaikainen telttailu.

Maihinnousu Hattusaareen tapahtuu saaren luoteiskulmasta käsin. Merkintä lv tulisi ulottaa saaren luoteiskulmaan.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tehnyt laskelmaa kaavan toteuttamiskustannuksista. Asemakaavan pohjalta tulee myöhemmin tehtäväksi saarikohtaisia hoito- ja kehittämissuunnitelmia, joiden avulla ohjelmoidaan tulevaa alueiden käyttöä, investointeja ja ylläpitoa. Liikuntavirastolle saattaa tulla kustannuksia muun muassa vastuualueidensa teknisen huollon, laitureiden, rantautumispaikkojen, opasteiden ja jätehuollon toteutuksesta ja ylläpidosta.



Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijän perustelut

Kaava-alue käsittää pääosan Helsingin itäisestä saaristosta. Aluetta rajaavat lännessä Laajasalo ja Santahamina, ja idässä Helsingin ja Sipoon välinen raja. Uloin merialue saarineen ja luotoineen jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueeseen kuuluu 36 saarta ja 22 asumatonta pikkusaarta sekä näitä ympäröivät vesialueet.

Liikuntaviraston hallinnassa on kaava-alueelta kahdeksan saarta: Malkasaari, Pohjoinen Villaluoto, Itäinen Villaluoto, Läntinen Villaluoto, Kotiluoto, Läntinen Neitsytsaari, Pihlajaluoto ja Hattusaari.

Suurin osa Helsingin yksityisistä kesähuviloista sijaitsee itäisessä saaristossa. Alueella on myös kesämajayhdyskuntia sekä järjestöjen, yhdistysten ja yritysten virkistys- ja koulutuskeskuksia. Muita vapaa-ajan toimintoja ovat retkeily, veneily, telttailu ja kalastus. Puolustusvoimien saaret ovat suljettua sotilasaluetta, mutta niillä on puolustusvoimien henkilökunnan käytössä olevia kesämökkejä.

Kaavan tavoitteena on kehittää saariston monipuolisempaa, ympärivuotista käyttöä sekä lisätä virkistykseen ja matkailun mahdollisuuksia. Asemakaava mahdollistaa itäisen saariston kehittämisen siten, että otetaan huomioon myös luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot ja saarten soveltuvuus erilaisiin käyttötarkoituksiin.

Kaavaratkaisu sallii maltillisen rakentamisen, joka mahdollistaa saarten loma- ja virkistyskäytön ja saaristomatkailupalveluiden toiminnan kehittämisen, mutta ei muuta oleellisesti saariston luonnetta. Saarten käyttöä on profiloitu ja keskitetty niin, että muodostuisi edellytyksiä keskitettyjen infrapalveluiden tuottamiselle.

Asemakaavassa on merkitty suojeltaviksi yhteensä 101 rakennusta, joista 58 sijaitsee Villingissä ja 43 muualla saaristossa. Lisäksi kaava suojelee kulttuurihistoriallisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Luonnonsuojelukohteita kaava-alueella on Natura-alueen lisäksi 39 kappaletta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 900 ha, josta noin 2 500 ha on vesialuetta. Maa-aluetta noin 400 ha.

Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 73 264 k-m². Nykyiseen rakennuskantaan nähden uutta rakennusmahdollisuutta on yhteensä noin 46 400 k-m², josta pääosa Villingin saarelle osoitettua loma-



asutusta (RA, RA/s).

Rakennussuojelumerkinnöillä (sr-1, sr-2, sr-3) osoitettuja arvokkaita rakennuksia on yhteensä 101. Lisäksi huvilakulttuuriin liittyvät pienempiä rakennuksia kuten saunoja ja muita ympäristörakenteita on suojeltu sr-merkinnällä. Useat korttelialueet ja virkistysalueet on merkitty lisämerkinnällä /s kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaana.

Kaava-alueen suurimmat retkeily- ja ulkoilualueet sijaitsevat kaupungin omistamilla saarilla. Liikuntaviraston Malkasaassa, Villaluodoilla, Kotiluodolla, Läntisellä Neitsytsaarella, Pihlajaluodolla ja Hattusaarella. Rakennusviraston retkeily- ja ulkoilualueet sijaitsevat Satamasaassa, Huomenlahjalla, Kuninkaanpaadella, Tammaluodolla, Pitkärivillä ja Pikku-Niinisaassa. Myös Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen Pikku Leikosaarelle ja Kalliosaarelle, Itellan omistamalle Louekarille sekä puolustusvoimien Itä-Villinkiin on osoitettu laajoja ulkoilualueita. Helsingin seurakuntayhtymän saarissa Isossa Leikosaassa ja Kivisaassa on seurakuntatoimintaa palvelevia toimintoja.

Vesialueilla (W) olemassa olevat, Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaiset laiturit säilyvät ennallaan. Vesialueen täyttö edellyttää vesilupaa. Laitureiden ja aallonmurtajien tulee olla kelluvia tai arkkurakenteisia. Lisäksi kaava-alueella rakennettavan laiturin tulee kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon. Saariin, joihin on osoitettu virkistys- tai matkailutoimintaa, on osoitettu paikat yhteiskäyttölaitureille (yh). Lv-merkityille alueille saa sijoittaa laitureita kesäasukkaiden tai/ja vierailijoiden käyttöön.

Kaavassa on merkitty useimpiin saariin melojien rantautumispaikat (me), joihin ei saa rakentaa rantautumista vaikeuttavia rakenteita.

Rakennuskulttuuri

Itäisen saariston varhaisin asutus on ollut kalastaja-asutusta. Itäisen saariston kulttuuriympäristöä leimallisimmin muokannut piirre on saarten huvilakulttuuri. Pääkaupungin varakas porvaristo ja virkamiehet viettivät kesäänsä jo 1800-luvun lopulta lähtien saaristossa, josta kuljettiin töihin vilkkaasti liikennöidyillä höyryaluksilla. Suurin osa itäisten saarten rakennuskannasta on alkuaan kesähuviloita tai kalastajamökkejä.

Kaava-alueen huvilasaarista rakennustaiteellisesti merkittävin on Villinki, joka on itäisen Helsingin laajin huvilayhdyskunta. Kaava-alueella on useita edustavia esimerkkejä kesähuvilarakentamisen varhaisimmasta vaiheesta, joka alkoi jo 1800-luvun loppupuolella. 1900-



luvun alussa rakennettuja merkittäviä huviloita on Villingin ohella mm. Läntisessä Neitsytsaarella, Pihlajaluodossa ja Kotiluodolla.

Arkkitehti Robert Tikkasen Kotiluotoon (1920) suunnittelema huvila on kuulunut Runebergien suvulle. Huvilan muodostaman kokonaisuuden olennaisena osana on ollut puutarha-arkkitehti Paul Olssonin suunnittelema laaja puutarha, jossa on parhaimmillaan ollut toistasataa omenapuuta. Vanhan huvilaympäristön rakenteista on jäljellä päärakennuksen lisäksi kärpässiä muotoinen uimahuone sekä betoninen vesisäiliö.

Useaan itäisen saariston huvilapuutarhaan liittyy merkittävää puutarhataiteellista Huvilapuutarhojen arvoa ei ole pystytty kaavatyön yhteydessä arvioimaan kuin suuntaa-antavasti. Poikkeuksena on Kotiluoto, jonka puutarhasta on laadittu liikuntaviraston tilauksesta kattava ympäristöhistoriallinen selvitys (liikuntaviraston julkaisusarja B45, Kotiluodon puutarhahistoriallinen selvitys ja kasvillisuusinventointi).

Palvelut

Paikallisia ulkoiluun ja retkeilyyn liittyviä pienimuotoisia virkistyspalveluita lukuun ottamatta palveluita ei ole. Alueella liikennöi kesäisin Suomen viimeinen kauppalaiva, joka pysähtyy useissa saarissa. Muut kaupalliset palvelut haetaan mantereelta. Muita yksityisiä kaupallisia palveluita on vähän. Yleisöä palvelevia matkailupalveluita kuten kahvila-, ravintola- tai majoitustoimintaa ei käytännössä ole tällä hetkellä ollenkaan.

Kaikki vesiliikennereittien liikennöitsijät ovat yksityisyrityksiä. Alueella liikennöi kesäaikaan kaksi linjaa. Linjat liikennöivät kaupungin ja seurakuntien saariin.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Saarten käyttötrendi on ollut viime vuosikymmeninä laskeva, ja kaavalla pyritään lisäämään saarten tarkoituksenmukaista käyttöä. Tarkoituksenmukaisen käytön lisäämisellä aikaansaadaan toiminnallisen rakenteen positiiviset vaikutukset, kuten Helsingin saariston kehittäminen virkistys- ja matkailukäyttöön.

Kaava turvaa rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen säilymistä. Huviloiden osalta kaavaratkaisu tukee alueen nykykäytön jatkumista ja mahdollistaa maltillisen rakentamisen korjaus- ja kunnossapitosuunnitelmien toteuttamiseksi ja asumisen laadun parantamiseksi.



Asemakaava tukee näin alueen pitämistä elävänä, ja arvokkaalla rakennuskannalla on paremmat edellytykset säilyä.

Saariston kehittäminen virkistykseen ja matkailuun lisää paineita myös vesiliikenteen kehittämiseksi, jotta saariin pääsee myös ilman omaa venettä. Paikoin tarvitaan myös uusia yhteyslaitureita. Saarille osoitettu rakennusoikeus ei ilman eri sopimusta oikeuta auto- eikä venepaikkoihin mantereella. Kuitenkin on syytä varautua etenkin venepaikkojen kaavoittamiseen myös mantereen puolella. Nämä tulisi sijoittaa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Lisäksi huoltolaitureiden ja huoltoyhteyksien tarve kasvaa palveluiden kehittyessä, ja nämä tulisi huomioida mantereen ranta-alueita kaavoittaessa.

Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu jo rakennettujen alueiden ulkopuolelle ja maankäyttö pysyy lähes nykyisellään. Kaava ei tuo muutoksia rantojen käyttöön, eikä välittömästi vaikuta alueiden luontoarvoihin. Arvokkaille luontokohteille ei osoiteta kaavassa rakentamista. Asemakaavan avulla pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä siten, että alueen luontoarvot säilyvät.

Maiseman ja geologisten arvojen säilyttäminen on turvattu asemakaavamääräyksin. Arvokasta saaristomaisemaa, huvila-alueita ja rantamaisemaa koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään maisemallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta tärkeän alueen arvot.

Pidemmän ajan kuluessa saariston käyttö lisääntyy. Kaava ohjaa käyttöä saarten luonteen mukaisesti, joka vähentää luontotyyppeihin, kasvillisuuteen ja linnustoon kohdistuvia häiriöitä.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava ehdotuksen nro 12300 kartta osa K_määräykset, päivätty 9.9.2014
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 selostus, päivätty 9.9.2014, päivitetty Kslk:n 7.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 12300 A Malkasaari P-Villaluoto.pdf
- 4 12300 B Kotiluoto I- ja L-Villaluoto.pdf
- 5 12300 G Neitsytsaaret.pdf
- 6 12300 H Hattusaari Pihlajaluoto.pdf



05.03.2015

LJ/4

7 saaristoopas2015.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Vastaanottaja