



18/0050/5

Antopäivä  
5.2.2018

Diaarinumero  
15368/16/4102  
15370/16/4102  
15468/16/4102  
15640/16/4102  
15682/16/4102  
15715/16/4102  
17384/16/4102  
15721/16/4102  
15727/16/4102  
15728/16/4102  
16054/16/4102

**Asia**

Osayleiskaavaa koskevat valitukset

**Valittajat**

1. Museovirasto
2. Helsingin Vartiosaaren asukasyhdistys ry
3. Janne Peuhkuri
4. Tapani Parviainen
5. Asunto-osakeyhtiö Revonpoukama
6. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
7. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
8. Vartiosaari-seura ry
9. Laajasalo - Degerö Seura ry
10. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
11. Asunto Oy Helsingin Riitankuja 2

**Päätös, josta valitetaan**

**Helsingin kaupunginvaltuusto 26.10.2016 § 273**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vartiosaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavan (Vartiosaaren osayleiskaava) 24.11.2015 päivätyn ja 17.5.2016 ja 21.9.2016 muutetun piirustuksen nro 12373 mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Vartiosaaren osayleiskaavalla on suunniteltu uusi saaristokaupunginosa.

## Valituksissa esitetyt vaatimukset

### 1. Museovirasto

Päätös on kumottava. Osayleiskaava on ristiriidassa kulttuuriperintöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, eikä osayleiskaavalla soviteta lainmukaisesti yhteen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Osayleiskaava on ristiriidassa maakuntakaavan Vartiosaarta koskevien suunnittelumääräysten kanssa sekä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten kanssa rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta.

Osayleiskaavassa osoitetaan saareen tuhansien asukkaiden kerrostalovaltainen lähiö sekä raitiovaunu- ja tieliikenneyhteys mantereelle Laajasalon ja Vuosaa- ren suuntaan rakennettavin silloin. Vartiosaaren kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve ei rajoitu vain osayleiskaavassa määritellyllä tavalla ja rajauksilla huvilarakennuksiin. Osayleiskaavan vaikutusten arvioinnissa on todettu, että rakentaminen muuttaa huvilasaaren luonteen ja ympäristön täysin toisenlaiseksi.

Vartiosaari kuuluu RKY 2009 -inventointiin osana Helsingin höyrylaivareit- tien kesähuvila-asutusta. Vartiosaaren kulttuuriympäristöarvot liittyvät olen- naisesti rakennusten ja rakennetun alueen sisään jäävän luontoympäristön muodostamaan kokonaisuuteen ja yhteisvaikutukseen, erityisesti saarelle 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella muodostuneeseen merelliseen huvilakulttuuriin. Helsingin lähisaaristoon höyrylaivareittien varteen syntynyt huvila-asutus kertoo pääkaupunkilaisten 1800-luvulla alkaneesta kesäasumis- kulttuurista. Vartiosaassa on asuttu jo ennen huviloiden rakentamista. Pysy- västä torppa-asutuksesta on tietoja 1800-luvun alkupuolelta.

Vartiosaari on laaja ja eheä huvilayhdyskunta, joka on säilyttänyt merellisessä suurmaisemassa ehjän topografisen ja metsäisen silhuettinsa. Siellä on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä noin sata muuta huvila-asumiseen liittyvää rakennusta. Vartiosaari on maisemallisesti merkittävä elementti Helsingin itäi- sessä saaristossa mereltä ja mantereelta katsoen. Strömsinlahden ja Vartioky- länlahden suulla sijaitseva saari liittyy usean kaupunginosan, kuten Jollaksen, Laajasalon, Tammisalonsa ja Marjaniemen merimaisemaan sekä useisiin vesi- reitteihin. Vartiosaaren huvilat ovat aikansa merkittävää arkkitehtuuria. Ra- kennuskanta on kehittynyt vähitellen 1800-luvun lopulta käsittäen huviloiden ja kesäasuntojen ohella myös muutamia ympärivuotisia torppareiden, tilanhoi- tajiensa ja muiden asukkaiden asuin- ja talousrakennuksia. Saaren keskiosan kal- lioselänteiden rajaamat suoalueet raivautettiin 1900-luvun alussa viljelykäyt- töön. Vielä tänä päivänä saaren kulttuuriympäristön monimuotoisuutta lisää sisäosien kärrytien reunustama maatalousalue peltoaukeineen, niittyineen ja hakama- ineen sekä muutamine asuin- ja talousrakennuksineen. Höyryaluslii- kenteelle rakennettiin kivi- ja hirsiarkkulaitureita, joiden päähän saatettiin ra- kentaa myös uimahuone. Huviloiden yhteydessä on säilynyt toistakymmentä yhteyslaituria. Osa teistä on vahvasti kivipengerryksin perustettuja ja kivira- kenteitä esiintyy myös metsäpoluissa.

Huvila-ajan kesänvieton perinteitä jatkoi luontevasti eri instituutioiden järjestämät lomailumahdollisuudet. Oy Alko Ab perusti 1948 Lomarannan, johon liitettiin Sunnavikin, Bergkullan ja Drakuddenin huvilat. Elanto siirsi henkilökuntansa lasten kesäsiirtolan Vartiosaareen ja osti tarkoitukseen Nytorpin huvilan. Yhteiskunnan muuttuessa yläluokkainen lomanvietto laajentui työväestön virkistysmahdollisuuksiin, mikä on heijastunut myös saaren rakennusperintöön. Kaupungin omistamia huviloita alettiin 1980-luvulta vuokrata eri yhdistyksille.

Vartiosaaren kulttuuriympäristöarvot liittyvät olennaisesti luontoon ja maisemaan. Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen. Topografisesti hyvin vaihtelevan maaston korkein kohta niin kutsutulla Viikinkalliolla sijaitsee 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren kallioisilta lakialueilta avautuu näkymiä kauas avomerelle yli Helsingin edustan saariston. Hyvin säilyneen ja vuosien varrella hienovaraisesti täydentyneen rakennetun ympäristön ohella saari on luonnonolosuhteiltaan ja maisemiltaan edelleen lähellä sitä tilaa, joka aikanaan vetosi saarelle hakeutuneisiin huvila-asukkaisiin. Saari on kokonaisuudessaan muodostanut huvilakulttuuriin liittyvää elämäntapaa palvelevan puiston. Luonnonympäristö on erottamaton osa saaren kulttuuriympäristöä.

Kaavaselostuksen mukaan Vartiosaari tulee olemaan urbaani kerrostalovaltainen alue, jossa rakentaminen keskittyy saaren keskiosiin. Korkeimmat rakennukset nousevat selvästi Vartiosaaren metsäisen silhuetin yläpuolelle. Myös kaavaselostuksen mukaan tämä on poikkeuksellista historiallisten höyrylaiva-reittien alueilla. Osayleiskaavalla on suuri negatiivinen vaikutus Vartiosaaren kulttuuriympäristöön, mikä myös tunnistetaan kaavan tarkoituksiin laadituissa selvityksissä. Saaren luonne muuttuu täysin. Käytännössä osayleiskaava johtaa tilanteeseen, jossa huvilat ympäristöineen ja niitä kehystävä luonnonympäristö muuttuvat sekundaarisiksi. Saareen voidaan osoittaa täydennysrakentamista, mutta sen täytyy muodostaa nykyiselle ympäristölle luonteva historiallinen jatkumo muun ohella mittakaavaltaan, toimintoiltaan ja rakentamistavoiltaan.

Helsingin seudun erityistavoitteita ei ole sidottu yksittäisiin alueisiin tai kohteisiin. Yhdyskuntarakenteen tasolla niiden toteuttamiseen on aina vaihtoehtoja. Vaihtoehtoja arvioitaessa ja valintoja tehtäessä ne on sovittava myös muihin valtakunnallisiin tavoitteisiin. Vartiosaaren kulttuuriympäristönä liitettävä erityistavoite ei ole siirrettävissä tai toteutettavissa toisaalla. Osayleiskaava ei sovita riittävästi eri intressejä toinen toisiinsa Helsingin seutua koskevien erityistavoitteiden edellyttämällä tavalla.

Osayleiskaava on maakuntakaavan vastainen. Vartiosaarta koskevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaari on osoitettu ominaisuusmerkinnällä valtakunnallisesti merkittäväksi (RKY 2009) kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Vartiosaarelle ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Vartiosaari on siten niin sanottua valkoista aluetta, jota koskee erityinen Helsingin seudun valkoisia alueita koskeva suunnittelumääräys. Määräyksen mukaan ”*Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueelle ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan*

*paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä, ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista”.*

Vartiosaari on kooltaan noin 82 hehtaarin kokoinen alue, jonne osayleiskaavassa on osoitettu noin 7 000 asukkaan kaupunginosa. Vartiosaaren suunniteltu rakentaminen on maakunnallisesti merkittävää asukasmäärän ja -tiheyden sekä liikennetarkaisujen näkökulmasta. Vartiosaaren asukastiheydeksi 7 000 asukkaan lähiönä tulisi noin 8 500 h/km<sup>2</sup>. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että hyvin tiiviisti, kaupunkimaisiksi rakennetuissa Pikku-Huopalahdessa asukastiheys on noin 9 000 h/km<sup>2</sup> ja Ruoholahdessa vain noin 4 600 h/km<sup>2</sup>. Ruoholahdessa asui 1.1.2015 3 003 asukasta ja se on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavan perusteella rakentaminen valkoisella alueella tulisi osoittaa taajamatoimintojen alueelle ja kyliin.

Suunnitelmien paikallisuutta ei tule tarkastella pelkästään Vartiosaaren osalta vaan osana raideliikennejärjestelmän varassa olevaa merellisten saaristokaupunkien nauhaa, johon Vartiosaari kuuluu. Maakuntakaavassa valkoiseksi alueeksi merkityn Vartiosaaren ja viheralueeksi merkityn Ramsinniemen osuus nauhan uusien asukkaiden määrästä on noin kolmasosa eli noin 10 000 asukasta. Vertailukohtana voidaan todeta, että maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella sijaitsevan Kruunuvuorenrannan uusien asukkaiden lukumäärä on noin 11 000 asukasta. Osayleiskaavan mahdollistaman rakentamisen seudullisuutta tulee arvioida kokonaisuutena, eikä osahankekohtaisesti.

Osayleiskaavassa osoitettu rakentamisen määrä ja tapa muuttaa saaren kokonaisuuteen luonteen ja ympäristön huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupungin osaksi. Osayleiskaavassa esitetty uusi tehokas maankäyttö murtaa huviloiden ja luonnonympäristön suhteen siinä määrin, että tämä tärkeä ominaispiirre häviää.

Maakuntakaavassa on osoitettu ekologinen verkosto Kruunuvuorenpuistosta Yliskylän ja Ramsinniemen kautta Kallahdenniemelle ja Meri-Rastilan kautta Mustavuorelle ja edelleen Sipoonkorpeen. Osayleiskaavassa suunniteltu maankäyttö pirstoo metsätaloudellisesti, ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävän alueen.

Osayleiskaavassa osoitettu rakentaminen ja sen laatu on siinä määrin laajamittaista, että se tulisi osoittaa taajamatoimintojen alueelle eikä sitä voida pitää maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla paikallisesti merkittävänä edes Helsingin mittakaavassa. Lisäksi Vartiosaaren osoitetulla liikenneyhteydellä ja Vartiosaaren asemalla osana yhtenäistä maakunnallista ekologista verkostoa on seudullista merkitystä, mikä sekin tukee johtopäätöstä siitä, että kyse ei ole paikallisesti merkittävästä rakentamisesta.

Vaikutusten arvioinnin ja myös kaavaratkaisun perusvirhe on, ettei saarta kokonaisuutena ymmärretä kulttuuriympäristöksi, vaan tämä intressi rajataan rannan huviloiden turvaamiseen. Kaavan perusratkaisu ja mitoitus ovat ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Kerrostalokorttelit täyttävät saaren keskiosan väliin jäävine kapeine viheryhteyksineen. Rakennetun ympäristön

suojelun haasteena on myös suojeluarvojen säilymisen kannalta riittävän kokonaisuuden säilyttäminen. Yleissopimus Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelusta käsittää rakennetut ympäristöt hyvin laajasti.

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 kaavamääräyksen mukaan periaatteessa säilyttää, eivät takaa ympäristön säilymistä näillä alueilla.

Mittavat kerrostalovaltaiset asuntoalueet joukkoliikennejärjestelmiseen saaren keskiosassa tuhoavat ne ominaispiirteet, joiden perusteella saari on valikoitunut valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin. Ottaen huomioon Vartiosaaren asema valtakunnallisesti merkittävänä rakennetun ympäristön alueena, on ilmeistä, ettei osayleiskaavan mahdollistaman rakentamisen määrä ja laatu ole sovitettavissa yhteen rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista koskevan yleiskaavan sisältövaatimusten kanssa.

Uudisrakentaminen on mahdollista ja tarpeenkin, mutta sen tulee jatkaa saaren vakiintuneen pienimuotoisen rakentamisen perinteitä sekä ottaa huomioon luonto ja maisema. Mikäli Vartiosaari tärvellään osayleiskaavassa tavoitellusti, rajaamalla suojelu ainoastaan rantakaistaleelle, heikennetään merkittävästi koko RKY-kohteen ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus” arvoa. Huvila-alueet ovat muualla monin paikoin pirstoutuneet taajamarakentamisen myötä, mikä korostaa tarvetta suojella eheä Vartiosaari.

## **2. Helsingin Vartiosaaren asukasyhdistys ry**

Päätös on kumottava ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi ja käsiteltäväksi.

Vartiosaaren ja Laajasalon joukkoliikenneyhteyden järjestämisen kaikkia vaihtoehtoja ei ole selvitetty. Esimerkiksi Raide-Jokerin laajentamisella Herttoniemen kautta Laajasaloon ja Vartiosaareen olisi joukkoliikenneyhteys voitu toteuttaa vähemmän haitan periaatetta noudattaen. Joukkoliikennematkaisu punnittaessa kaupunki ei ole ottanut huomioon sitä, kuinka suuri osa Laajasalon ja Vartiosaaren tulevista asukkaista suuntaa joukkoliikennematkansa muualle kuin Helsingin keskustaan.

Vartiosaaren rakentamispäätös on lepakoiden osalta ristiriidassa luontodirektiivin kanssa. Osayleiskaavan rakennusalueet ovat osittain päällekkäin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen kanssa ja menevät oleellisesti päällekkäin saarella todettujen viiksi- ja isosiipppojen ruokailualueiden kanssa. Vartiosaari on Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmässä määritelty arvokkaimmaksi 1. luokan lepakkoalueeksi, jolla on merkitystä laajemminkin, koska sen kautta lepakot liikkuvat Itä-Helsingin eri lepakkoalueiden välillä. Vartiosaaren lepakkoselvityksessä ei arvioida saaren rakentamisen vaikutuksia lepakkokantoihin. Siinä vain esitetään toimenpiteitä haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. Saarella asuvasta viidestä lepakkolajista ainoastaan pohjanlepakon

tiedetään menestyvän myös kaupunkioloissa. Koska on ilmeistä, että rakentaminen haittaa saaren lepakkokantoja, kaupunki on menetellyt asiassa väärin, kun se ei ole ennakkoon selvittänyt rakentamisesta aiheutuvia haittoja lepakkokannoille. Kaupungin tulee hankkia lausunto rakentamisesta lepakkokannoille aiheutuvista haitoista Suomen ympäristökeskukselta ja mahdollisesti myös Luonnontieteelliseltä keskusmuseolta, joiden toimivaltaan asia kuuluu.

Helsingin kaupungin ja liikenneviraston vuonna 2012 teettämän selvityksen mukaan Vartiosaari kuuluu Helsingin hiljaisiin alueisiin. Osayleiskaava raitiotieyhteyksineen ei noudata direktiiviä (2002/49/EY) ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta, jossa EU-maita kehotetaan suojaamaan etenkin taajamissa sijaitsevia hiljaisia ja äänimaisemaltaan miellyttäviä alueita melun lisääntymiseltä, eikä valtioneuvoston periaatepäätöstä, jossa mainitaan hiljaisten alueiden säilyttäminen.

Lisäksi luonnonsuojelualueilla melu ei saa valtioneuvoston päätöksen mukaisesti ohjearvoltaan ylittää 45 dB päivällä ja 40 dB yöllä. Rantaruttojuuren suojelualue on osayleiskaavan liitteisiin kuuluvassa liikennejärjestelmäselvityksessä alle 200 metrin päässä kokoojakatulinjauksesta. Helsingin kaupungin meluselvityksen raitioliikenteen vuorokausimelutasot-kartan mukaan arvioituna jo pelkästään raitioliikenne voi tuottaa 50–55 dB melutasoa vielä liki 300 metrin etäisyydellä linjauksesta. Noin 150 metrin etäisyydellä melutaso voi mennä yli 55 dB:n.

Yksityisiä tontteja ei saa osoittaa yleiseen virkistyskäyttöön kuten nyt on tapahtunut, koska yleinen etu ei sitä vaadi ja kaavoitus on toteutettavissa loukkaamatta perustuslaissa turvattua yksityisomistusta. Ramsinniemen puolella rantaan pääsy voidaan järjestää kaupungin omistamilta mailta. Ramsinniemen puolelle esitetty viheralue aiheuttaa kohtuutonta haittaa käyttäjien kulkiessa luonnonvaraisella huvila-alueella. Arvokas luonnonvarainen huvilamiljöö tuhoutuu esitetyllä viheralueratkaisulla. Mitään vaihtoehtoa kompensatioksi maanvaihdoksi ei ole esitetty. Mitoitusperiaate on viheralueiden osalta osayleiskaavassa sivuutettu, tai sitä on loukattu. Kaupungin edustajat ovat vakuuttaneet, että yksityisille tonteille ei sijoiteta yleisiä kulku- tai virkistyskäytäviä tai polkuja. Tämä loukkaa hallintolain edellyttämää hyvää hallintotapaa ja suhteellisuusperiaatetta.

Kaupunginvaltuuston päätös on Kruununsiltojen kokonaiskustannusten osalta harhaanjohtava ja epärealistinen. Hankkeen valmistelua ei voida pitää lain ja hyvän hallintotavan mukaisena, jos valmisteluaineisto perustuu kustannuslaskelmiin, joiden ylittyminen on selvää jo suunnitteluvaiheessa. Vartiosaaren osalta Ramsinsalmen kevyen liikenteen sillan kustannukset ovat täysin kohtuuttomat suhteessa saavutettavaan hyötyyn ja yleiseen etuun.

### **3. Janne Peuhkuri**

Päätös on kumottava. Asuinalueen rakentaminen saarelle ei ole mahdollista ilman, että saaren sisäosan, lähes täysin 1900-luvun alun asu karrypolkuineen ja laidunmaineen poistuu. Myös huviloiden luonne muuttuu, kun niiden vieressä on metsän sijaan runsaasti moderneja rakennuksia. Myös lukuisat pienemmät yksityiskohdat, jotka ovat alkuperäisessä asussaan ja liittyvät saaren historiaan höyrylairoilla saavutettavana huvilasaarena, muuttuvat luonteeltaan.

Tällainen on esimerkiksi vuosisadan vaihteessa rakennettu laivojen odotushuone, jonka vieressä on käytössä oleva laituri. Huvilapuutarhakulttuurin vyöhykkeen säilytys ei pelasta kulttuuriympäristön turmeltumista. Osayleiskaavan selostuksessa epäonnistutaan sen perustelemisessa, miten erittäin huomattava uudisrakentaminen saadaan sovitettua yhteen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kanssa.

Rakentamisen myötä saaren oleminen noin vuosisadan takaisessa asussa vaarantuu merkittävästi. Rakentaminen on ristiriidassa Uudenmaan maakuntakaavan merkinnän ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue” sekä valtioneuvoston määrittelyn ”valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö” (RKY 2009) kanssa.

#### **4. Tapani Parviainen**

Päätös on kumottava ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Osayleiskaava on voimassa olevien maakuntakaavojen vastainen ja yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimista, luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvojen säilyttämistä, ympäristönsuojelua, ympäristöhaittojen ehkäisemistä ja luonnonvarojen säästeliästä käyttöä koskevien velvoitteiden osalta.

Vartiosaarta ei ole merkitty Uudenmaan maakuntakaavoissa taajamatoimintoja eikä taajamatoimintojen reservialuetta koskevalla merkinnällä. 2. vaihemaakuntakaavana Helsingin seutua koskevan kaavamääräyksen mukaan taajamatoiminnot pitää sijoittaa maakuntakaavassa osoitetuille alueille. Osayleiskaavassa maakuntakaavat ja Helsingin seutua koskeva kaavamääräys on laiminlyöty suunnitteleamalla Vartiosaaresta uusi tiiviisti rakennettava 5 000–7 000 asukkaan ja 500 työpaikan asumalähiö.

Maakuntakaavan suunnittelumääräys on osayleiskaavassa laiminlyöty sijoittamalla massiivisimmat AK-kerrostaloalueet Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaille lintu- ja metsäalueille saaren keski- ja pohjoisosissa.

Helsingin metsien kääpäselytyksen 2011 mukaan Vartiosaaren kääpälajistoltaan arvokas alue muodostuu itäisemmästä osa-alueesta ja saaren keskiosassa sijaitsevasta kalliomäestä. Kääpäselytyksen kehittämissuositusta ei ole osayleiskaavassa huomioitu, vaan nämä alueet on osoitettu pääosin asuinalueiksi.

Helsingin luontotietojärjestelmässä ja vuoden 2003 selvityksessä koko Vartiosaari on merkitty tärkeimpään luokkaan kuuluvaksi lepakkoalueeksi. Yleiskaavaa varten vuonna 2014 laaditussa lepakkoselvityksessä koko Vartiosaari on todettu arvokkaimpaan 1. luokkaan kuuluvaksi lepakkoalueeksi. Osayleiskaavassa tästä selvityksestä ei mainita mitään. Osayleiskaavaa varten aikaisemmin tehty selvitys on kartoitukseltaan vajavainen, kesäkartoitus on tehty vain vajana kolmena yönä. Osayleiskaavan rakentamisalueet menevät päällekkäin tämän aiemmankin selvityksen lepakkohavaintoalueiden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä olevia kuvauksia esimerkiksi viiksisippojen ja isoviiksisippojen herkkyydestä pienillekin muutoksille ei ole huomioitu osayleiskaavassa lainkaan. Vartiosaaren pohjoisrannalle on

osayleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen vielä lisätty uusi AP-pientaloalue jopa tätä osayleiskaavaa varten teetetyssä selvityksessä todettujen viiksisiiippa-, iso-viiksisiiippa- ja pohjanlepakkohavaintoalueille, vaikka kyseisellä AP-alueella on todettu vielä erikoissuojelua vaativa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Myös viereisellä valittajan kiinteistöllä on todettu lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta neljän metrin päässä itäisimmästä sellaisesta alkaa osayleiskaavassa uusi AP-uudisrakentamisalue.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämää asiantuntija-arviota lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoista ei ole tehty. Lisäksi lepakoille varatut liikkumiskäytävät ovat liian kapeita (20–60 metriä) ja 30 metriä leveän raide- ja tieliikenneyhteyden katkomia.

Vartiosaaren RKY-kokonaisuutta ei voi siirtää muualle vaan se pitää suojella Vartiosaarella. Osayleiskaavassa tämä arvojen säilyttäminen on lyöty laimin jättämällä RKY-kartta pois osayleiskaava-aineistosta ja rajaamalla RKY-alue koskemaan vain rantoja, vaikka saaren sisäosassa on säilynyt peltojen ja maatalousrakennusten lisäksi RKY-inventoinnissa mainittuja ja maakuntakaavan valkoisten alueiden ensisijaista käyttöä vastaavia toimintoja. Museoviraston tekemä valtakunnallinen inventointi ei ole ollut asianmukaisella tavalla suunnittelun lähtökohta. Osayleiskaava on laadittu kulttuuriympäristöjen säilyttämisvelvoitteiden ja ympäristöministeriön kulttuuriympäristöjen suunnittelua koskevan soveltamisohjeen vastaisesti.

Kerrostalovaltainen, korkeimmille kukkuloille rakentuvaan lähioon perustuva kaavaratkaisu turmelee saariston kehittämisestä annetun lain 8 §:n vastaisesti Vartiosaaren ja Helsingin itäisen saariston maisemakuvaa ja luontoa ympäristöhaitoilla. Osayleiskaava ei myöskään noudata luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momenttia, jonka mukaan kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Osayleiskaava ei noudata hiljaisten alueiden säilyttämisen osalta valtioneuvoston periaatepäätöstä ja direktiiviä ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta.

Osayleiskaavaprosessin vuorovaikutus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n ja 62 §:n velvoitteita. Esimerkiksi järjestetyistä tilaisuuksista ei tehty muistioita ennen kuin sitä vaadittiin ja kaupungin vastaukset esitettiin kysymyksiin jätettiin kirjaamatta. Keskusteluille ei varattu aikaa. Raporteissa todettiin ylimalkaisesti kommentteja esitetyn rakentamisen puolesta ja vastaan, vaikka 97–98 % kannanotoista oli rakentamista vastaan. Lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet ovat olleet ylimalkaisia ja epäselviä. Kaupunki on levittänyt julkisuuteen virheellistä tietoa Vartiosaaren vuosittaisesta kävijämäärästä.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa vuorovaikutusraportissa 19.11.2013 todetaan, että sammalten, jäkälien ja sienten selvittäminen ei kuulu normaaliin kaavoitus selvitysten valikoimaan, niihin ryhtyminen edellyttää ennakkotietoa erityisolosuhteista, esimerkiksi kallioperän kalkkipitoisuudesta. Todellisuudessa Vartiosaarella on useita kalkkipitoisia kallioita, joista osa on merkitty Helsingin luontotietojärjestelmään. Saaren runsaita sammal- ja jäkäläesiintymiä ja lajeja ei ole kartoitettu.



Eri maankäyttövaihtoehtoja vertaileva kaavio ”Maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten arviointi 19.11.2013” ei ole tasapuolinen eri vaihtoehtojen suhteen. Vartiosaari-seuran teettämää vaihtoehtoista osayleiskaavaa on poikkeuksetta tulkittu epäedullisemmin kuin kaupunkisuunnitteluviraston esittämää sillatonta vaihtoehtoa. Nämä kaksi vaihtoehtoa eivät kuitenkaan sisältönsä puolesta eroa oleellisesti toisistaan. Suunnitelmien vaikutusta esimerkiksi RKY-statukseen tai lepakoihin on arvioitu painottaen asumisen hyviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen. Yksi suunnitteluohjelman olettaus lepakoista on, että jos nykytilanne säilyy, rakennukset tulevat rappeutumaan ja lepakoiden päiväpiilot poistuvat. Huomiotta on jäänyt, että valtaosa lepakoiden päiväpiiloista on erilaisissa luonnononkaloissa ja halkopinoissa. Korkean tehokkuuden rakentaminen on saatu näyttämään päättäjille kaikkein houkuttelevimmalta. Vertaileva taulukko on harhaanjohtava, minkä vuoksi se on saattanut johtaa virheelliseen päätöksentekoon.

Koko Helsingin kattavaa veneliikenneselvitystä, jonka osana Vartiosaaren vesiliikenneyhteyksiä olisi tutkittu, ei ole tehty osayleiskaavavalmistelun aikana tai sitä ei ainakaan ole tuotu julkisuuteen. Vesiliikennettä ei ole tutkittu, eikä arvioitu tasavertaisena vaihtoehtona silloille, vaikka sen tärkeää merkitystä saaren avaamisessa virkistykseen laajalle yleisölle on painotettu vuorovaikutuksen jokaisessa vaiheessa eri tahoilta.

Yleiskaava ja Vartiosaaren osayleiskaava ovat ristiriidassa keskenään. Valittajan kiinteistö on Vartiosaaren osayleiskaavassa suojeltava kohde merkinnällä AP/P/s, rakennuksella sr-merkintä, mutta yleiskaavakartassa valittajan kiinteistö on kerrostaloaluetta, merkintä A2. Yleiskaavassa valittajan kiinteistön itäpuolinen, nykyisin luonnontilainen rakentamaton ranta-alue on virkistysaluetta, mutta osayleiskaavassa se on kuitenkin merkitty rantaa rajoittuvaksi pientaloalueeksi merkinnällä AP. Ristiriidasta aiheutuva epätietoisuus kiinteistön tulevaisuudesta ja sen vaikutuksesta suunniteltuihin korjauksiin aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n vastaisesti kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Valittaja ei ole löytänyt maankäyttö- ja rakennuslaista perusteita sille, että osayleiskaavan ja yleiskaavan esittämistarkkuus voi olennaisesti poiketa toisistaan.

## **5. Asunto-osakeyhtiö Revonpoukama**

Päätös on kumottava. Vartiosaaren osayleiskaava on valmisteltava uudelleen ja otettava huomioon Vartiosaaren luontoarvot, sekä aiemmat lausunnot ja muutosehdotukset.

Osayleiskaava on ristiriidassa kulttuuriperintöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa eikä osayleiskaavalla soviteta yhteen lainmukaisesti valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Osayleiskaava on ristiriidassa maakuntakaavan Vartiosaarta koskevien suunnittelumääräysten kanssa. Osayleiskaavassa osoitetaan Vartiosaaren tuhansien asukkaiden kerrostalovaltainen lähiö sekä raitiovaunu- ja tieliikenneyhteys mantereelle Laajasalon ja Vuosaaren suuntaan rakennettavin silloin. Vartiosaaren kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve ei rajoitu vain osayleiskaavassa määritetyllä tavalla ja rajauksilla huvilarakennuksiin.

Osayleiskaava on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten kanssa rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta. Helsingin kaupunki ei ole esimerkiksi noudattanut luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momentin säännöstä kunnan velvollisuudesta edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Valmistelussa ei ole myöskään otettu huomioon Museoviraston 18.12.2015 päivättyä esitystä Vartiosaaren suojelemisesta rakennusperintölain nojalla. Rakennussuojelulain huomioonottaminen rakennusten ja niiden pihapiirin osalta olisi velvoittanut kaupunkia suojelemaan omistamiaan rakennuksia. Huomioon olisi pitänyt ottaa myös EU:n direktiivit ja niiden nojalla laaditut päätökset ja ohjeet.

Vartiosaari on jätetty suunnittelussa luonnonsuojelusäännösten noudattamisen ulkopuolelle. Vartiosaarta ei ole sisällytetty Natura-verkostoon, vaikka siihen olisi ollut kaikki edellytykset. Euroopan lepakoiden populaatioiden suojelua koskevaa sopimusta ei ole otettu huomioon.

Laajasalossa nyt käynnissä oleva vahva rakentaminen usean kymmenen tuhannen ihmisen asuinalueeksi sekä Kalasataman ja Itä-Helsingin alueen rakentaminen puoltavat voimakkaasti Vartiosaaren käyttämistä virkistysalueena.

Raideliikenteen linjaukset Yliskylän kohdalla tulee linjata uudelleen. Alueella liikkuu paljon lapsia, vanhuksia ja vammaisia sekä luonnossa liikkujia. Heidän turvallisuutensa vaarantuu, jos raitiolinja kulkee samassa maastossa ja tasossa heidän kanssaan. Lisäksi vaarantuvat luonnonsuojelulain noudattamisperiaatteet.

## **6. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry**

Päätös on kumottava. Osayleiskaava on maakuntakaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä yleiskaavan kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevien sisältövaatimusten vastainen. Lisäksi selvitykset ovat osin riittämättömät ja tehtyjäkään selvityksiä ei ole otettu riittävästi huomioon. Vaikutusten arvio ei ulotu Vartiosaarta laajemmalle, vaikka osayleiskaavassa lyödään lukuun joukkoliikennetarkoituksia, jolla olisi vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Vartiosaarella on suuret kulttuuri- ja luonnonympäristön arvot. Luontojärjestöjen 17.6.2014 julkaisemassa Helsingin arvometsät -esityksessä Vartiosaari on yksi yli 20 hehtaarin laajuisista luontoarvoja sisältävistä metsäisistä luonto- ja virkistysalueista. Osayleiskaavan rakentamisen määrä ja tapa muuttaisi kuitenkin saaren huvilasaaresta rakennetuksi saaristokaupungin osaksi. Rakennustehokkuus on yhtä korkea kuin esimerkiksi tiiviisti rakennetuilla Herttoniemen ja Vuosaaren alueilla. Uusi tehokas maankäyttö hävittäisi huviloiden ja luonnonympäristön ominaispiirteet.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavamääräyksen mukaan valkoiselle alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueelle. Sellaista ei Vartiosaarella ole. Osayleiskaavassa ei ole maakuntakaavan suunnittelumääräyksen edellyttämällä tavalla otettu huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaalimista, sen kokonaisuutta ja identiteettiä eikä merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilymistä ole turvattu. Osayleiskaavassa ei ole myöskään arvioitu ja sovitettu yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista maankäyttöä sekä maisema- ja

kulttuuriarvoja. Alueen rakentaminen vaarantaisi turvattavat RKY-arvot. Maakuntakaavassa ja Helsingin kaupungin metsäverkostoselvityksessä osoitetut ekologiset yhteydet joutuisivat osayleiskaavan takia vaaraan.

RKY-kohteen muuttaminen kerrostalolähiöksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaista. Osayleiskaava rikkoo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden luvussa 4.4 määrättyjä kulttuuriympäristön arvoa koskevia erityistavoitteita ja ekologisten yhteyksien huomioon ottamista ja säilymistä koskevia yleis- ja erityistavoitteita.

Raideyhteyden toteuttamisen ja siitä seuraavan lisärakentamistarpeiden seurausvaikutukset Ramsinniemen kulttuuriympäristölle ja luonnonsuojelualueelle on jäänyt arvioimatta. Raideliikenteen edellyttämä asukasmäärän (5 000–7 000) lisäys Vartiosaarella ja Ramsinniemessä (3 000) on katsottava seudulliseksi, ei paikalliseksi erityisesti kokonaisvaikutusten kautta. Seudullisuudesta ei päästä pilkkomalla kokonaisuus osahankkeisiin.

## **7. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry**

Päätös on kumottava. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry on ilmoittanut yhtyvänsä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valituksessa esitettyyn.

## **8. Vartiosaari-seura ry**

Päätös on kumottava. Päätös on maakuntakaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen.

Osayleiskaava on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valkoista aluetta koskevan suunnittelumääräyksen vastainen. Kaupunki on perustellut alueen kaavoittamista kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi vastoin maakuntakaavan aluevarausta sillä, että kyse on Helsingin mittakaavassa paikallisesta maankäytöstä. Kaavoitusratkaisun paikallista/seudullista ratkaisua tulee arvioida laajemman kokonaisuuden kautta. Osayleiskaavassa Vartiosaari liitetään raitiotie- ja siltayhteyden myötä Laajasaloon ja Ramsinniemeen ja siitä tulee osa merellisten kaupunginosien nauhaa Helsingin keskusta-Kruunuvuori-Laajasalo-Vartiosaari-Vuosaari. Kokonaisuus on niin laaja, ettei Vartiosaaren kaavoittamista osana tätä kokonaisuutta voida pitää paikallisena. Paikallisuutta on arvioitu myös oikeuskäytännössä (KHO 2012:67 ja KHO 15.8.2012 t.2161).

Esitetty asukasmäärä vastaa pienen kaupungin asukaslukua. Sellaisen sijoittaminen rakentamattomalle alueelle on seudullisesti merkittävää maankäyttöä, jollaista ei ole sallittu maakuntakaavan valkoisille alueille missään Uudellamaalla. Sellainen osayleiskaavan tulkinta, että maakuntakaavan valkoiselle alueelle olisi mahdollista sijoittaa pienen kaupungin verran asukkaita, voi aiheuttaa merkittäviä seurausvaikutuksia muuallakin Uudellamaalla.

Koko Vartiosaaren aluetta koskeva maakuntakaavan ominaisuusmerkintä RKY 2009 on erityisominaisuutta kuvaava rasteri- ja viivamerkintä, mikä korostaa vaatimusta erityisominaisuuksien huomioon ottamisesta kaavaa laadittaessa. Käytännössä maakuntakaavan määräykset asettavat kaupungin maankäytön suunnittelulle selkeät rajoitukset ja reunaehdot. Yksityiskohtaisemmalla

kaavalla ei saa heikentää alueen maakunnallisesti merkittäviä arvoja. Lähtökohtaisesti maakuntakaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tai kehittämisperiaate täsmentyy kuntakaavoituksessa. Kyseessä on täsmentyminen, ei varsinaisen joustaminen. Maakuntakaavoituksessa esitetyn käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista edellyttäen, että uusi käyttötarkoitus toteuttaa maakuntakaavassa esitettyä tavoitetta.

Vartiosaaren osayleiskaava on ristiriidassa ympäristöministeriön tulkintaohjeiden, valtakunnallisen keskusviraston ja RKY 2009 luettelon laatineen Museoviraston lausuntojen kanssa sekä maakuntakaavaan sisältyvän määräyksen kanssa. RKY on ominaispiirre, jonka tulisi määrätä suunnittelua, ei toimia suunnittelulle alisteisena. Osayleiskaava ei noudata maakuntakaavan suunnittelumääräystä eikä RKY-päätöstä, kun se rajaa suurimman osan saaren alueesta pois RKY-merkinnän piiristä. Kaupunki ei ole perustellut ratkaisua.

Rakentamisen vaikutuksista Vartiosaaren lähes luonnontilaiseen maisemaan ei ole tehty kaavatyön yhteydessä tarkkoja selvityksiä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ympäristötoimiston laatimaa Vartiosaaren Maisemaselvitys 61 -selvitystä ei ole liitetty päätöksen liiteaineistoon, vaikka selvitys antaa parhaan kuvan alueen merkittävistä maisema-arvoista. Kaavoituksessa käytetyssä kulttuuriympäristöselvityksessä on selkeästi tehty maiseman osalta rajauksia huvila-alueen ympäristöön. Osa maisemaselvityksessä arvokkaaksi luokitelluista kallioalueista ja suuri osa arvokkaista lakialueista sekä Litorinameren rantakivikosta tulevat jäämään osayleiskaavassa rakennusalueiden alle.

Rakentamisen lopullista vaikutusta maisemaan on vaikea tulkita, koska rakennusten enimmäiskorkeuksia tai -kerrosmääriä ei ole osayleiskaavassa määritetty. Myös niin sanotulle huvila-alueeksi merkitylle alueelle on osoitettu kaavassa lisärakentamista. Rantaviivan läheisyyteen on sijoitettu rakentamista, vaikka kaavaselostuksessa on mainittu, että lisärakentaminen pyritään sijoittamaan huvila-alueiden taakse. Kaavakartassa ei ole huvila-alueenkaan osalta määritelty lisärakentamisen osalta tarkemmin etäisyyksiä tai enimmäiskorkeuksia.

Saaren mantereeseen yhdistävät sillat muuttavat maisemaa merkittävästi. Kerrostalorakentaminen kaikkine seurausvaikutuksineen muuttaa olennaisesti saaren kulttuuri- ja luonnonympäristöä sekä laajemmin Helsingin itäisen merialueen suurmaisemaa yli puuston kohoavine rakennusmassoineen ja siltoineen. Tehokas rakentaminen vaatii maaperää raskaasti muokkaavat perustamistoihmenpiteet ja suuret alat vesihuollon verkostoineen ja tiestöineen. Museovirasto on tehnyt poikkeuksellisen suojeluesityksen koko Vartiosaaren osalta.

Vaikka Vartiosaarella on vain yksi luonnonsuojelulla rauhoitettu kohde, tekevät saaresta erityisen sen luontoarvojen monipuolisuus, erittäin hyvin säilynyt rakennettu kulttuuriympäristö puutarhoineen sekä koko saaren ainutlaatuiset maisema-arvot. Vartiosaari yhdessä Laajasalon Reposalmen sekä Vuosaaren Ramsinniemen kanssa takaavat Helsingin viidennen vihersormen jatkumisen ja turvaavat riittävän ekologisen käytävän eri eläinlajeille Helsingin edustan saarista Vartiokylänlahdelle ja Mustavuoren kautta aina Sipooseen

asti. Vartiosaaren metsät ovat tärkeä osa viheryhteyttä. Valittaja on viitannut ympäristölautakunnan kaavaehdotuksesta antamaan 2.2.2016 päivätyyn lausuntoon, Helsingin luonnonsuojeluohjelmaan 2015–2024 sekä arvometsäaloitukseen, joissa esitetään Vartiosaaren metsäalueen säilyttämistä. Nykyinen 64,2 hehtaarin monimuotoinen arvokas metsäalue on osayleiskaavassa pienentynyt ja muuntunut 22 hehtaarin kaupunkimetsäksi. Jäljelle jäävät metsäalueet joutuvat kovalle kulutukselle alttiiksi suuren asukasmäärän vuoksi ja viheryhteys heikkenee rakentamisen myötä.

Luontodirektiivin lajeista perhos-, kovakuoriais- ja korentolajien esiintymistä kaava-alueella ei ole tutkittu. Myöskään saaren runsaita, osayleiskaavassa asuntoalueen alle jääviä jäkäliä ja sammalia ei ole kartoitettu. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, sisältyykö alueelta tehtyihin luontoselvityksiin uhanalaisten luontotyypin kartoitusta. Vartiosaaren lähteitä ei ole kartoitettu.

Vartiosaarta voidaan tehtyjen selvitysten perusteella pitää arvokkaana lepakkoalueena, joka tarjoaa hyvät elinolosuhteet usealle lepakkolajille. Tiivis ja tehokas rakentaminen sekä raitiotie- ja autotielinjaus siltoineen tuhoavat Vartiosaaren rauhoitettujen lepakoiden elinolosuhteita. Lisäksi useita lepakoiden todettuja ja direktiivin mukaan suojeltavia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on jäämässä kaavassa esitettyjen uusien asuinalueiden alle.

Raitiolinjan jatko niin kutsuttuna saaristoratikkana on tuotu kaavaselostukseen ja kaavakarttaan sen jälkeen, kun Helsingin yleiskaavaehdotus oli laitettu nähtäville. Tästä johtuen liikenteen toimivuutta ja sen vaikutuksia ei ole arvioitu koko liikenteen vaikutusalueella. Kaavaselostuksessa ei ole selvitetty, miten muu kuin kerrostalorakentaminen voidaan toteuttaa ennen sitovaa raidepäätöstä ja mitkä sen vaikutukset muun ohella liikenneratkaisuihin olisivat.

Osayleiskaavassa ei ole otettu huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä Itä-Helsingin mittakaavassa. Itä-Helsingissä on odotettavissa huomattavia asukasmäärien lisäyksiä. Tämän kehityksen myötä Vartiosaaren merkitys luonnontilaisena ja lähes rakentamattomana virkistysaarena sekä metsäverkoston solmukohtana korostuu.

## **9. Laajasalo - Degerö Seura ry**

Päätös on kumottava. Päätös on maakuntakaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen. Osayleiskaava on palautettava uudelleen valmisteluun.

Vartiosaareen on lainvastaisesti osoitettu asuntorakentamista maakuntakaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi osoitetulle alueelle (RKY 2009). Vartiosaaren arvokkaan huvila-alueen arvot eivät voi säilyä osayleiskaavan pohjalta. Saaren sisäosatkin vaativat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pienimuotoisuutta. Suunnitelluilla kerrostaloalueilla sijaitsee muinaishauta, toisaalla kummeli ja liuskekilvilouhos, joiden alueilla tulee myös säilyttää kulttuurihistorialliset ja geologiset arvot. Itä-Helsingin kulttuuripuiston merkitys kasvaa seudullisesti erittäin tärkeäksi, kun rakentamisen painopiste Helsingissä siirtyy itään päin ja kaupunginosat tiivistyvät. Raitiovaunulinjaus Laajasalosta Vartiosaareen on maakuntakaavan vastaisena lainvastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §, jonka mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, edellyttää Vartiosaaren kaavoitusta virkistyskäyttöön.

Osayleiskaava ei täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevaa erityistavoitetta eikä maiseman ja luonnonarvojen vaalimisesta. Vartiosaaren kalliosoistuma kuuluu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen arvokkaihin alueisiin. Lisäksi Vartiosaari on tärkeä lepakkoalue. Veneväyliä ei saa tukkia silloilla. Ainoa mahdollinen sillan paikka Vartiosaareen on Tammisalosta, jolloin väylät venesatamista ulos merelle säilyvät vapaina. Vaihtoehtoisesti, tai sillan lisäksi, kulun Vartiosaareen voi järjestää joukkoliikenteellä Laajasalosta ja Vuosaaresta vesiliikenneyhteyksiä kehittämällä. Liikennettä Vartiosaareen ei voi järjestää ympäristön, luonnonarvojen eikä talouden kannalta kestäväällä tavalla raitiovaunuilla. Osayleiskaavamääräykset ovat kaikki sellaisinaan myös rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen vastaisia ja siten lainvastaisia.

## **10. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry**

Päätös on kumottava.

Valtuusto on päätöksessään jättänyt huomioimatta Vartiosaaren ainutlaatuisia luonto- ja virkistysarvoja sekä kulttuurihistoriallisia arvoja koskevat lausunnot, muistutukset ja mielipiteet. Vartiosaarta on kehitettävä itäisten kaupunginosien Seurasaarena. Vartiosaari on äärimmäisen tärkeä virkistysalue itäisten kaupunginosien keskellä.

Vartiosaarta ei voida osoittaa rakentamiseen muuttamatta maakuntakaavaa. Osayleiskaavassa osoitettu rakentaminen muuttaisi saaren täysin rakennetuksi kaupungiksi. Helsingin tiivistyessä on äärimmäisen tärkeää, että seudullisesti tärkeät, vapaat, rakentamattomat viheralueet säilyvät vapaina saaristorantoina, saarina ja viheralueina koko metropolialueen kasvavan asukasmäärän yhteisessä käytössä. Vapaa merenkulku on ehdottomasti turvattava. Väyliä ei saa tukkia silloilla. Selvityksiä veneilylle aiheutuvasta haitasta ei ole tehty.

## **11. Asunto Oy Helsingin Riitankuja 2**

Päätös on kumottava. Osayleiskaava on otettava uudelleen valmisteluun.

Helsingin kaupunki ei ole noudattanut luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momentin säännöstä kunnan velvollisuudesta edistää luonnon- ja maiseman suojelua alueellaan. Valmistelussa ei ole otettu huomioon muiden viranomaisten päätöksiä ja ohjeita kulttuuriarvojen, luonnon- ja maisemasuojelusta. Valmistelussa olisi pitänyt myös ottaa huomioon EU:n direktiivit ja niiden nojalla laaditut päätökset ja ohjeet.

Osayleiskaava ei turvaa Vartiosaaren kulttuurihistoriallisia arvoja, luontoarvojen säilymistä eikä helsinkiläisten virkistystarpeita. Osayleiskaavaehdotukseen esitettyä kritiikkiä ja muutosehdotuksia ei ole otettu huomioon muun ohella saaren luontoarvojen, kulttuurihistoriallisen arvon ja virkistyskäytön osalta.

Vartiosaaren kehittämisessä tulee ottaa huomioon Museoviraston esitys 18.12.2015.

Helsingin kaupunki ei ole ottanut huomioon Vartiosaaren merkitystä virkistyskäyttöalueena. Laajasalon, Kalasataman sekä Itä-Helsingin rakentaminen puoltavat Vartiosaaren käyttämistä virkistysalueena. Vartiosaaren kehittämisen tulee perustua luonnonsuojelullisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen siten, että Vartiosaari on avoin kaikille ja että se palvelee luonnon, kulttuurin ja yhteisen oppimisen sekä virkistymisen paikkana.

## Asian käsittely ja selvittäminen

**Helsingin kaupunginhallitus** on antanut lausunnon.

*Osayleiskaavaa koskevien selvitysten* osalta lausunnossa on muun ohella todettu, että kaava-aineisto sisältää huomattavan tutkimus- ja selvitysaineiston alueen luontoarvoista, kulttuuriympäristöstä, maisemasta, liikenteestä, teknisen huollon järjestämisestä ja kaavataloudesta kaavan merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Näiden selvitysten lisäksi vaikutusten arviointia on tehty kaupungin omien asiantuntijoiden toimesta sekä kiinteää yhteistyötä eri viranomaisten kanssa. Uudenmaan ELY-keskus on viranomaisneuvottelussa todennut muun muassa, että kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta tehdyt selvitykset ovat erittäin hyvät ja riittävät.

*Maakuntakaavan vastaisuuden* osalta lausunnossa on muun ohella todettu, että Vartiosaaren rakentamisessa on kaupungin kannalta kyse maakuntakaavan tulokinnasta ja täsmentymisestä tai hyväksyttävästä ja perustellusta poikkeamisesta maakuntakaavasta. Suunniteltu maankäyttö on maakuntakaavan tavoitteiden mukaista.

Osayleiskaavan mukainen maankäyttö on maakuntakaavassa tarkoitettua paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Vartiosaaren on suunniteltu raideliikenteen piiriin tukeutuva 5 000–7 000 asukkaan asuntoalue. Kunnan sisäisellä raitiotie- ja siltayhteydellä on yleisen periaatteen mukaan paikallista merkitystä, ja yli kuntarajojen ulottuvilla liikennejärjestelmillä on seudullista merkitystä. Vartiosaaren osayleiskaavan mahdollistama uusi kaupunginosa keskustasta Vuosaaren johtavan raidetieyhteyden varrella on Helsingin mittakaavassa paikallisesti merkittävää rakentamista, jolla ei ole seudullista merkitystä eikä seudullisia vaikutuksia. Saaren arvioitu asukasmäärä vastaa pääkaupunkiseudun nykyisestä väestöstä noin 0,5 % ja Helsingin väestömäärästä 1 %. Väestömäärä mahdollistaa Helsingin sisäisen raitiotieyhteyden laajentamisen Vartiosaaren kautta. Vartiosaaren yhdyskuntarakenteellinen asema keskellä Helsingin kaupunkirakennetta on paikallinen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole vaikutuksia muihin kuntiin eikä muita seudullisia vaikutuksia, eikä se heikennä alueen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja. Maakuntakaavassa ei Vartiosaaren alueelle ole osoitettu seudullista viheryhteystarvetta. Alueen viheralueverkosto ja -yhteys on paikallinen.

Uudenmaan liitto esitti mielipiteenään 28.6.2013, että ”kaikki tässä vaiheessa esitetyt maankäyttövaihtoehdot ovat sellaisia, että niiden pohjalta voidaan jatkaa suunnittelua edellyttäen, että jatkosuunnittelussa huomioidaan alueen kulttuuriarvot. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia, että Vartiosaaren esitetyt

maankäyttösuunnitelmat ovat Helsingin mittakaavassa paikallisia. Paikallisuuden määrittelyyn tulee perustua vaikutusten arviointiin, jossa osoitetaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole seudullisia vaikutuksia ja että se ei heikennä alueen maakunnallisesti merkittäviä arvoja." Uudenmaan liiton maakuntahallitus on lausunnossaan osayleiskaavaehdotuksesta 15.2.2016 todennut, että "maakuntakaavasta poikkeamista ja uuden alueen rakentamiskäyttöön ottamista on mahdollista perustella VAT:ien mukaan raideyhteydellä, mutta silloin uudisrakentaminen on yksiselitteisesti sidottava päätökseen raiteiden toteutuksesta. Sitova päätös tulee määrittellä kunnan rahoituspäätökseksi." Lausunnon johdosta raitioliikenteen sitovan päätöksen määrittelyä on tarkennettu ja osayleiskaavaan liitetään määräys, jonka mukaan rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunuyhteydestä saaren on tehty sitova päätös.

*Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuuden* osalta on muun ohella todettu, että Vartiosaaren osayleiskaavassa sovitetaan yhteen keskenään ristiriitaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, yhtäältä tonttimaan riittävyys ja maankäytön tiivistämistavoite pääkaupunkiseudulla, toisaalta koko Vartiosaari valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Tehtyjen selvitysten perusteella merkittäviksi arvioidut osa-alueet ja kohteet sijoittuvat Vartiosaarta kiertävälle rantavyöhykkeelle. Kaavassa ei osoiteta merkittävää rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rantavyöhykkeille. Nykyinen huvilarakentaminen ranta-alueilla on 10 000 k-m<sup>2</sup>, johon kaava esittää täydennysrakentamismahdollisuutta 5 000 k-m<sup>2</sup>. Pääsääntöisesti uudet rakennusryhmät sijoittuvat vanhojen huviloiden taakse ja muodostavat oman kokonaisuuden. Vanhan huvilan ja uuden rakennusryhmän välinen tila jää vehreäksi puistomaiseksi alueeksi, luonnontilaiseksi metsäksi tai istutetuksi puutarhaksi. Uuden rakentamisen ja vanhojen huviloiden pihapiiriin väliin on jätetty metsävyöhykkeitä (V, V/s), joilla on turvattu metsäiset näkymät Vartiosaaren suuntaan itäisestä saaristosta ja mereltä, erityisesti saaren itärannalla. Saaren keskiosien vanhojen viljely- ja puutarha-alueiden säilyminen palstaviljelyalueina ja kaupunginosapuistona on turvattu. Osayleiskaavassa lähes koko saaren rantavyöhyke on esitetty suojeltavaksi. Näin yhteensä 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa ja huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa suojellaan. Lisäksi suojeltavaksi on osoitettu saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita sekä huvilaympäristöön liittyviä maisemallisesti tärkeitä lähimetsiä.

Huvila- ja rantavyöhykettä täydennysrakennetaan maisemaa avaten, ympäristön arvoja säilyttäen sekä mittakaavaa, arkkitehtuuria ja materiaaleja kunnioittaen. Saaren itärannalla on paremmat edellytykset säilyä Helsingin höyrylaiva-reittien kesähuvila-asutuksen perinteisen maisemakuvan mukaisena, ja tätä maisemakuvaa on myös historiallisten puutarhojen restauroinnin, näkymien avaamisen ja muiden toimenpiteiden avulla mahdollista kohentaa.

Osayleiskaava toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seudun erityistavoitteita muun ohella yhdyskuntarakenteen tiivistämisen osalta. Raideliikenteen jatkamisessa Kruunuvuorenrannasta Vartiosaaren kautta Vuosaaren ja siihen tukeutuvassa yhdyskuntarakentamisessa on kyseessä kaupungin kannalta erittäin tärkeä yleisen edun kannalta pakottava syy.



*Uuden yleiskaavan vastaisuuden* osalta lausunnossa on muun ohella todettu yleiskaavan esitystavan olevan joustava ja jatkosuunnittelua ohjaava. Tulevaa rakentamista ja viheralueiden rajaa ei määrätä tarkasti. Syynä tähän on suunnitelman mittakaava. Tarkempi suunnittelutyö ja siten myös paikallinen arviointi on mahdollista tehdä vasta tarkemmalla suunnittelutasolla. Kaikki rakennetun alueen merkinnät voivat myös jatkossa sisältää viheralueita ja niiden sisältämiä luontoarvoja. Osayleiskaavassa esitetyt kiinteistöjen rajat ja rakennusten suojelumääräykset tarkennetaan myöhemmin laadittavissa asemakaavoissa. Vartiosaaren osayleiskaava ei ole ristiriidassa Helsingin uuden yleiskaavan kanssa, vaikka kaavojen esittämistapa on erilainen. Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa saman ratkaisun, kuin mitä osayleiskaavalla on esitetty.

*Liikenteen järjestämisen* osalta lausunnossa on muun ohella todettu, että kaava mahdollistaa suoran raitiotieyhteyden Helsingin keskustaan ja tulevaisuudessa saaristoraitiotien jatkamisen Vuosaareen. Myös Herttoniemen suunnan joukkoliikennedyhteyden kehittäminen mahdollistetaan kaavassa. Hyvillä joukkoliikennedyhteyksillä parannetaan merkittävästi saavutettavuutta ja vaikutetaan alueen asukkaiden liikkumiskäyttäytymiseen. Esitetyt joukkoliikennedyhteydet mahdollistavat tavoitteiden mukaisen autoriippumattoman asuinalueen rakentamisen. Osayleiskaava mahdollistaa hyvät jalankulkuyhteydet päivittäisiin palveluihin saarella. Kaava mahdollistaa pyöräilyn baanaverkon rakentamisen Vuosaaresta kantakaupunkiin, jolloin Vartiosaaresta on nopea yhteys polkupyörällä kantakaupunkiin sekä Laajasalon ja Vuosaaren kautta muualle kaupunkiin. Raitiotie rakennetaan erotettuna muusta liikenteestä. Liikenneturvallisuuden kiinnitetään erityistä huomiota. Kaupunki on selvittänyt Vartiosaaren joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä ympäristön kannalta kestäväällä tavalla. Osayleiskaava parantaa Vartiosaaren ja itäisen Helsingin joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksiä merkittävästi ja jatkaa saaristokaupunginosien ketjua. Rakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiotieyhteydestä Vartiosaareen on tehty sitova päätös.

*Lepakoiden* osalta lausunnossa on todettu muun ohella, että osayleiskaavaehdotusta varten on tehty tarkka lepakkoselvitys. Tässä selvityksessä saaren lepakoiden ruokailu-, levähdys- ja talvehtimispaikat on kartoitettu tarkemmin kuin Siivosen vuoden 2003 selvityksessä. Löydetyt talvehtimispaikat sijaitsevat maakellareissa, lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rantavyöhykkeen vanhoissa huvilarakennuksissa tai niiden piharakennuksissa. Rakennukset ovat alueella, jotka on osoitettu AP/P/s tai VP/S-alueiksi. Lisäksi koko osayleiskaavaa koskevissa suunnittelumääräyksissä on edellytetty, että luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvehtimispaikkoja ei saa heikentää eikä hävittää. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen. Näillä merkinnöillä ja määräyksillä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee turvata eikä rakentaminen uhkaa lepakoita. Mikäli Vartiosaarta ei rakenneta, uhkaa monia huvilarakennuksia hidas rappioituminen. Huvilarakennusten kunnossapito edistää myös lepakoiden esiintymispaikkokojen säilymistä. Rakentamisalueet on sijoitettu siten, että lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojeleminen on mahdollista turvata tarkemmassa suunnittelussa. Osayleiskaavassa esitetty ranta-alueiden hyvin vähäinen muokkaaminen mahdollistaa lepakoiden ruokailualueiden säilymisen. Kaavassa saarta halkovat puustoiset puistoakselit, joiden latvusyhteydet muodostavat ekologisen yhteyden lepakoille, jotta ne pääsevät lentämään rantojen välillä. Viherkäytävien riittävä leveys tarkentuu asemakaavoituksessa.

*Kääpien* osalta lausunnossa on muun ohella todettu, että osayleiskaava ohjaa suunnittelumääräyksillä asemakaavan laatimista siten, että erityisen arvokkaat käävät voidaan turvata rakentamiseen tarkoitettulla alueella. Rakentamisalueiden rajauksia voidaan tarkistaa kääpäalueet huomioiden asemakaavoitusvaiheessa.

*Hiljaisten alueiden* osalta on todettu muun ohella, että Vartiosaaren voimakas maisemarakenne takaa hiljaisten alueiden säilymisen tulevaisuudessakin. Saaren rantoja, varsinkin itärannalla, suojaavat korkeat kallionselänteet. Ne estävät äänen pääsyn ranta-alueille, vaikka saaren keskiosa rakennettaisiinkin. Osayleiskaava luo edellytykset ottaa jatkosuunnittelussa huomioon muun ohella suositukset melusta.

*Viher- ja virkistysalueiden* osalta lausunnossa on todettu muun ohella, että kaavakarttaan on lisätty määräys viherkerroinmenetelmästä tonttien viherpinta-alan riittävän määrän ja laadun turvaamiseksi. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä.

Vartiosaaren vaikutusalueella on viheraluetta noin 190 m<sup>2</sup>/asukas. Keskimäärin Helsingissä on viheraluetta 106 m<sup>2</sup>/asukas. Vartiosaaren, Kruunuvuorenrannan ja Laajasalon täydennysrakentamisen tuomista lisäasukkaista huolimatta alueella on edelleen runsaasti virkistysaluetta. Siltayhteys ja rantareitti avaavat Vartiosaaren nykyistä laajempaan virkistyskäyttöön. Viheralueiden mitoitusperiaate täsmennetään asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Kaksi yksityisten omistamaa tonttia on, johtuen niiden keskeisestä sijainnista viherakseleilla, merkitty virkistysalueeksi tai puistoksi. Maanomistajien kanssa on suunnitteluvaiheessa neuvoteltu mahdollisista maanvaihoista. Maanomistajat itse eivät ole valittaneet osayleiskaavasta. Alueiden tarkempi suunnittelu, maanvaihto- ja korvausasiat käsitellään alueen asemakaavoitusvaiheessa. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet sekä selvitykset huomioon ottaen yksityisten maanomistajien alueet soveltuvat sijaintinsa ja maastonmuotojensa sekä luontoon, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojensa vuoksi erityisen hyvin niille osoitettuihin käyttötarkoituksiin ja näin merkinnöille on ollut hyväksyttävät maankäytölliset syyt.

Vartiosaaren suunnitteluperiaatteiden mukaan maankäyttö sovitetaan virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa siten, että arvot voidaan turvata. Vartiosaaren rakentaminen parantaa ja lisää kaikkien helsinkiläisten virkistysmahdollisuuksia ja -palveluja siltojen rakentuessa. Nykyisellään melko harvojen käytössä oleva saari avautuu koko kaupungin käyttöön. Vartiosaaren rakentaminen tukee myös itäisen saariston virkistyskäyttöä. Saari tarjoaa uuden merellisen liityntäliikennemahdollisuuden, kun saaristoliikenteen vuorovenelaiturille pääsee sujuvasti raitiovaununuyhteydellä.

*Ekologisten yhteyksien* osalta lausunnossa on muun ohella todettu, että kaava ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 4.4 vastainen. Vartiosaari ei ole maakuntakaavassa merkittävä ekologinen yhteys eikä sinne ole

maakuntakaavassa osoitettu ekologiset verkostot kattavaa viheryhteystarve-merkintää. Vartiosaari on ekologinen yhteys, mutta saarena se on veden rajaama alue, millä on jonkinasteinen estevaikutus - ekologisen yhteyden toimivuus on ainakin osittain vuodenajasta ja jäätilanteesta riippuvainen. Vartiosaaren ekologinen yhteys toimii lähinnä vesi- ja rantaeläinten sekä rakennettuun ympäristöön sopeutuneiden maaeläinten kulkureittinä Laajasalosta Mustavuoreen. Rakentamisesta huolimatta saaren itäranta jää hyvin luonnontilaiseksi alueeksi ja tulee toimimaan tulevaisuudessakin ekologisen yhteytenä. Ekologisten käytävien ja vihersormien leveys täsmennetään asemakaavan laatimisen yhteydessä.

*Arvokkaiden luontokohteiden* osalta on muun ohella todettu, että Vartiosaaren arvokkaimmat luontokohteet säilyvät. Rakentamisella ei ole vaikutusta arvokkaaseen kallioalueeseen, koska se sijaitsee viheralueeksi kaavoitetulla alueella. Myös Vartiosaaren kallioisoistuma sijaitsee virkistysalueeksi kaavoitetulla alueella. Toisaalta luonnontilainen kasvillisuus korvaantuu uudella puutarha- ja puistikasvillisuudella, jolloin syntyy myös uusia, erilaisia biotooppeja. Vanhojen huvilapuutarhojen kunnostaminen voi elvyttää vanhaa puutarhalajistoa. Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024 Vartiosaaren luontokohteet eivät nousseet suojeltavien alueiden joukkoon. Natura-verkostoon kuulumisen edellyttää vahvoja suojeluperusteita, joita Vartiosaarella ei ole.

*Joukkoliikennenyhteyden kustannusten* osalta on lausunnossa todettu muun ohella, että tarkempi kustannusarvio laaditaan asemakaavoitusvaiheessa tehtävien selvitysten pohjalta. Raitiotien osalta kustannukset tarkentuvat Vartiosaaren raitiotien yleissuunnitelmassa ja sen perusteella laadittavassa hankesuunnitelmassa.

*Vuorovaikutuksen* osalta lausunnossa on muun ohella todettu, että vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaselostuksesta ja vuorovaikutusraportista ilmenevällä tavalla. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn vuorovaikutusta on viety eteenpäin asemakaavoituksen rinnalla, ja osallisilla on ollut mahdollisuus olla mukana molemmissa prosesseissa maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n edellyttämällä tavalla. Kaavan laatimiseen liittyy erilaisten näkemysten yhteen sovittamista. Tämän vuoksi vuorovaikutus ei aina voi johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen.

**Museovirasto** on vastaselityksessään todennut muun ohella, että kaupungin viittaamilla suunnitelmissa ei ole merkitystä osayleiskaavan lainmukaisuuden arvioinnissa maankäyttö- ja rakennuslain perusteella.

**Helsingin Vartiosaaren asukasyhdistys ry, Peuhkuri, Parviainen, Asunto-osakeyhtiö Revonpoukama, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, Vartiosaari-seura ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry ja Asunto Oy Helsingin Riitankuja 2** ovat antaneet vastaselityksensä.

**Merkittäään**, että Museovirasto, Parviainen, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Vartiosaari-seura ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry ja Asunto

Oy Helsingin Riitankuja 2 ovat tehneet valitukset myös kaupunginvaltuuston yleiskaavaa koskevasta päätöksestä 26.10.2016 § 272.

Hallinto-oikeus on tänään antamallaan toisella päätöksellä ratkaissut kaupunginvaltuuston yleiskaavaa koskevaan päätökseen 26.10.2016 § 272 kohdistuneet valitukset.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa Vartiosaaren osayleiskaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 26.10.2016 § 273.

### Perustelut

#### Sovellettavista oikeusohjeista

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (204/2015) 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella. Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja pitää se ajan tasalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Saman pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 3 momentin mukaan pykälän 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Saman pykälän 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset. Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleiskaavamääräykset*). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suoje-lumääräykset*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentin mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään.

Luonnonsuojelulain 3 §:n mukaan luonnonsuojelulla pannaan täytäntöön muun ohella luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta annettu neuvoston direktiivi 92/43/ETY (luontodirektiivi). Lain 4 §:n mukaan on sen lisäksi mitä siinä säädetään, voimassa, mitä Suomea velvoittavissa kansainvälisissä luonnon tai siihen kuuluvien luonnonvaraisten eliölajien suojelua koskevissa sopimuksissa on määrätty.

Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Näihin lajeihin kuuluvat muun ohella kaikki Suomessa esiintyvät lepakot.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttävissä maankäytöllisiä perusteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvoston päätöksellä 30.11.2000 hyväksytyjen ja päätöksellä 13.11.2008 tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 4.3 (*Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*) yleistavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kohdan 4.3 erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävää liikennejärjestelmä. Asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kohdan 4.4 (*Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*) erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Kohdan 4.5 (*Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto*) yleistavoitteiden mukaan liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen. Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

*Helsingin seudun erityiskysymyksiä* koskevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteen kohdan 4.6. erityistavoitteen mukaan 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 hajakenttämistä. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

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

Alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metroverkon laajentumiselle länteen ja itään. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajentamiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä. Alueidenkäytössä on turvattava Helsinki-Vantaan lentoaseman kytkeminen osaksi raideliikenneverkostoa. Raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

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

### **Vartiosaaren suunnittelualueen nykytila ja kaavan tavoitteet kaavaseloituksen mukaan**

Vartiosaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 kilometriä linnuntietä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen

kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekkö, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarella Ramsinniemen kärjessä. Suunnittelualue on kooltaan noin 142 hehtaaria, josta maapinta-alaa on noin 82 hehtaaria ja merialuetta noin 60 hehtaaria.

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 huvilapuutarhakulttuuri. Saarella on noin 50 huvilaa ja loma-asuntoa sekä satakunta muuta rakennusta, joiden kunto vaihtelee. Saarella asuu nykyisin ympärivuotisesti parikymmentä henkeä. Pääosa rakennuksista on kuitenkin lähinnä kesäkäytössä. Saarella on muun muassa sosiaaliviraston ja nuorisosaainkeskuksen kesätoimintaa lapsille sekä ammattiyhdistysten ja muiden yhteisöjen lomatoimintaa. Saaren kävijämääräksi kesäisin on arvioitu noin 10 000 käyntiä.

Saari on maastoltaan ja luonnonoloiltaan monipuolinen ja rikas. Kasvuolot vaihtelevat kuivista mäntykankaista reheviin lehtoihin. Saaren korkein kohta on 32 metriä merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosassa on metsittynyt, pienimuotoinen vanha peltoalue, jolla sijaitsee viljelypalstoja, eläintalli ja laidunta-alueita. Polustoa on noin 7,5 km, josta osa on Vartiosaariseuran rakentama luontopolkua ja osa vanhempaa, huvila-ajan perua. Vartiosaareen kuljetaan vesiteitse. Vuorovene kulkee kesäkuukausina pari kertaa päivässä ja matkustajia on ollut noin 500 vuodessa. Pääosin veneyhteydet ovat kuitenkin kävijöiden omatoimisuuden varassa.

Kaavaselostuksen mukaan 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. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen, erityyppisiä asuinalueita ja asumismuotoja sisältävä kaupunginosa. Tavoitteena on tuoda Vartiosaari osaksi merellistä Helsinkiä ja avata sen tarjoamat mahdollisuudet virkistykseen ja matkailuun kaikkien helsinkiläisten käyttöön.

Kaavaselostuksen mukaan Vartiosaari suunnitellaan 5 000–7 000 asukkaalle, kerrosalataavoite on 250 000–350 000 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen jakaantuu kolmeen ”kylään” siten, että kussakin on noin 100 000 k-m<sup>2</sup> ja noin 2 000 asukasta. Vartiosaarella suojellaan yhteensä noin 50 kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa tai huvilaympäristöön kuuluvaa rakennusta tai rakennelmaa, kuten rantasaunoja ja talousrakennuksia. Huvilarakennusten lisäksi suojeltaviksi on osoitettu säilytettäviä saaren huvilapuutarhakulttuuriin olennaisesti kuuluvia puutarhasommitelmia ja -rakenteita. Vartiosaaresta tehdään autoriippumaton asuinalue, jolloin joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräliikenteen suunnittelu korostuu. Vartiosaarella sijaitsevat peruspalvelut, mutta suurelta osin Vartiosaari tukeutuu Laajasalon palveluihin. Vartiosaaren suunnittelu perustuu Laajasalon raitiotieyhteyden ja Kruunusiltojen toteuttamiseen.



## Osayleiskaavan pääasiallinen sisältö

Kaavamääräyksissä on todettu, että kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin höyrylavareittien kesähuvila-asutus).

Osayleiskaavassa Vartiosaaren on osoitettu erilaisia asuntoalueita A-, AK-, AP-, AP/P/s-, RA/s- ja A/s-merkinnöillä.

Kaavamääräysten mukaan asuntoalueita (A) kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja sekä liiketiloja. Kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK) koskevan kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja sekä liiketiloja. Pysäköinti tulee ratkaista keskitetysti: maanlaisissa tiloissa, pysäköintilaitoksissa tai pihakansien alla. Kerrostalovaltaiset asuntoalueet sijoittuvat saaren keskiosaan.

Pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) koskevan kaavamääräyksen mukaan niitä kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. AP-alueet sijaitsevat saaren rantavyöhykkeellä. Pientalovaltaisia asuntoalueita ja/tai palveluiden ja hallinnon alueita (AP/P/s) koskevan kaavamääräyksen mukaan 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. Merkinnällä A/s osoitettuja asuntoalueita koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen luonto-, maisema-, kulttuurihistorialliset ja geologiset arvot tulee säilyttää. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, työ- ja toimitiloja sekä liiketiloja.

Saaren eteläosassa sijaitsevan erillisen saaren alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA/s), jonka luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää.

Lisäksi on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P/s), joita koskevan kaavamääräyksen mukaan 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. Kaavaselostuksen mukaan arvokkaimmat kaupungin omistamat huvilat sijaitsevat P/s-alueilla.

Kaksi korttelia on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavaselostuksen mukaan tämä alue on varattu koulua ja päiväkotia varten. Kaavaselostuksessa on todettu, että mikäli tilatarpeita on enemmän, kerrostalojen kivijalat ja myös huvilat mahdollistavat palvelutoiminnat.

Virkistysalueet on osoitettu osayleiskaavassa merkinnöillä V-, VP-, V/s-, VP/s- ja RP. Kaavaselostuksen mukaan 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 virkistykseen 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 keskiosaan on osoitettu merkinnällä RP palstaviljelyalue. Vartiosaaren eteläosaan sijoittuu merkinnällä SL luonnonsuojelualueeksi osoitettu rantaruttojuuren kasvupaikka.

Vartiosaaren halki on merkitty kulkeväksi kokoojakatu, jolle on osoitettu raitioliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarve sekä pyöräilyn pääreitti. Vartiosaarta ympäröivät vesialueet on osoitettu merkinnällä W vesialueeksi. Merkintä w-1 osoittaa sillan paikan Reposalmeen ja merkintä w-2 osoittaa Ramsinsalmen sillan paikan.

Suojelukohteet, säilytettävät rakennukset ja historiallinen rakennelma on osoitettu osayleiskaavassa merkinnöillä sr-, srs- ja s. Kaavaselostuksen mukaan suurin osa saaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaista huviloista ja osa talousrakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä. Tarkemmat suojelumerkinnät tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavan yleisten määräysten mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai talvehtimisaikoja, joita ei saa heikentää eikä hävittää. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen.

Rantavyöhykkeellä huvila- ja uudisrakennustonttien rajautuminen ympäristönsään, puutarhasommitelmien sijoittuminen 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 suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

Kerrostalovaltaista asuinrakentamista alueella ei saa aloittaa ennen kuin raitiovaunun yhteydestä saareen on tehty sitova päätös.

### **Aluetta koskevat maakuntakaavamerkinnät ja määräykset**

Vartiosaaren alue on voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu ominaisuusmerkinnällä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Merkinnän kuvauksen mukaan alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan *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 maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.*

Vartiosaarelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu aluevarausmerkinnällä erityistä käyttötarkoitusta. Vartiosaari on siten niin sanottua valkoista aluetta, jota koskee maakuntakaavan erityinen Helsingin seudun valkoisia alueita koskeva suunnittelumääräys. Määräyksen mukaan *alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueelle ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvittävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.*

### **RKY 2009**

Vartiosaari sisältyy Museoviraston laatimaan inventointiin valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) osana kohdetta Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus. Kohteen kuvauksessa todetaan muun ohella, että Helsingin lähisaaristoon höyrylaivareittien varteen syntynyt huvila-asutus ilmentää pääkaupunkilaisten 1800-luvulla alkanutta ja 1900-luvun alkupuolella laajentunutta kesäasumiskulttuuria. Monet edustavien huviloiden rakennuttajat ja asukkaat ovat lukeutuneet aikansa elinkeino- ja kulttuurielämän eliittiin, rakennusten ja puistojen suunnittelijat aikansa parhaimmiston. Huvila-asutus on sijoittunut entisille kartanoiden maille höyrylaivareittien varrelle. Huviloiden päärakennuksiin liittyy mm. arvokkaita puistoja ja puutarhoja, huvimajoja, pelikenttiä, uimakoppeja ja laitureita.

Vartiosaaren huvila-alue koostuu rantoja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta. Saaren monista edustavista huviloista mainittakoon ns. Waseniuksen hieno jugend-ajan huvila.

### **Vartiosaaren luontoarvot kaavaselostuksen mukaan**

Kaavaselostuksessa todetaan, että luontotietojärjestelmän mukaan Vartiosaaressa on viisi arvokasta kasvillisuuskohtetta ja yksi suojeltu kasvikohte, Suomen ainoa rantaruttojuuren kasvusto. Näiltä osin arviona on esitetty, että rakentamisella ei ole vaikutusta näihin kohteisiin.

Vartiosaaren Metso-kartoituksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta

merkittävää metsäaluetta on noin 2/3 osaa saaren metsistä. Näistä metsistä noin 2/3 osaa jää rakentamisalueen alle ja noin kolmannes säilyy entisellään.

Kääpäkohde muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta, joista pienempi läntinen alue jää rakentamisalueen alle ja suurempi itäinen alue jää osittain rakentamisalueen alle, noin kolmanneksen säilyessä nykyisellään.

Länsiosan lintukohteesta pääosa jää rakentamisalueiden alle rakentamisen seurauksena. Rannoille sijoittuvat lintukohteen alueet säilyvät pääosin nykyisellään, mutta linnusto voi häiriintyä lisääntyvästä virkistyskäytöstä. Pohjoismetseen lintukohteesta noin 2/3 osaa jää rakentamisalueen alle. Säättyvä lintukohteen alue sijoittuu siten, että se säilyy melko entisellään jyrkistä maastonmuodoista johtuen. Tämä lintukohde sivuaa Vartiosaarta ja osuu suunnittelualueelle lähinnä Reposalmen sillan osalta. Muu rakentaminen vaikuttaa lintukohteeseen lähinnä Reposalmen sillan osalta, rakentamisen suoranaiset vaikutukset ovat pienet.

Vartiosaaresta löytyi lepakkoselvityksessä kahdeksan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä kaksi talvehtimipaikkaa. Löydetyt talvehtimipaikat sijaitsevat maakellareissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rantavyöhykkeen vanhoissa huvilarakennuksissa tai niiden piharakennuksissa. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimipaikat säilyvät rakentamisesta huolimatta, koska kaavaratkaisu turvaa huvila-alueen rakennusten säilymisen. Jotkin lepakkolajit viihtyvät rakennetulla alueella (pohjanlepakko), mutta joidenkin metsissä ruokailevien lepakkolajien (viiksi- ja isoviiksisiiippa) ruokailualueet pienenevät rakentamisesta johtuen. Vesisiipponen olosuhteet säilyvät lähes nykyisenkaltaisina. Sillat ja kaislikkoalueiden poisto tarjoavat uusia saalistuspaikkoja vesisiipoille. Rakentamisen vaikutuksia lepakoihin voidaan lieventää erilaisten toimenpiteiden avulla, mm. metsäalueita ei valaista touko-syyskuun välisenä aikana, valopylväät sijoitetaan harvaan ja valot suunnataan alas päin. Rakentamisen ajoittamisella on myös vaikutusta lepakkojen elinolosuhteisiin.

### **Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan kaavaselostuksen mukaan**

Kaavaselostuksen mukaan Vartiosaaren rakentamisessa on kyse maakuntakaavan tulkinnasta ja täsmentymisestä tai kyseessä on hyväksyttävä ja perusteltu poikkeaminen maakuntakaavasta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet velvoittavat erityisesti Helsingin seudulla siihen, että varsinkin raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta on edistettävä. Uusi kaupunginosa keskustasta Vuosaaren johtavan raitiotieyhteyden varrella turvaa asuntotuotannon ja tonttimaan riittävyttä, täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa raideliikenneverkon laajentamisen.

Osayleiskaavan mukainen rakentaminen on Helsingin mittakaavassa paikallista rakentamista. Esitetty 5 000–7 000 asukkaan väestömäärä mahdollistaa Helsingin sisäisen raitiotieyhteyden 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 vaikutuksia eikä se heikennä alueen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja. Osayleiskaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun. Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys, Vartiosaaren lepakkoselvitys ja Vartiosaaren huvila- ja ranta-alueen kehittämissuunnitelma ovat selvittäneet ja tarkentaneet alueen merkittäviä arvoja ja niiden säilymisedellytyksiä.

Osayleiskaavassa alueen maankäyttö on 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 asuinalueita. Maakuntakaavassa ei Vartiosaaren alueelle ole osoitettu seudullista viheryhteystarvetta. Alueen viheralueverkosto- ja yhteys on paikallinen. Osayleiskaava mahdollistaa Vartiosaaren virkistysalueiden kehittämisen ja avaa Itä-Helsinkiin uusia virkistysreittejä.

### **Osayleiskaavan lainmukaisuuden oikeudellinen arviointi**

Valituksissa on esitetty, että osayleiskaava on maakuntakaavan, kulttuuriperintöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen. Edelleen valituksissa on katsottu, että alueelle osoitettu rakentaminen on siinä määrin laajamittaista, että se tulisi osoittaa taajamatoimintojen alueelle eikä sitä voida pitää maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla paikallisesti merkittävänä edes Helsingin mittakaavassa. Lisäksi valituksissa on muun ohella katsottu, että alueen luontoarvot on selvitetty riittävästi ja että tehtyjä selvityksiä ei ole otettu huomioon.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaaren ei ole osoitettu kulttuuriympäristön vaalimista koskevan ominaisuusmerkinnän lisäksi aluevarausmerkinnällä erityistä käyttötarkoitusta, vaan se on niin sanottua valkoista aluetta.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksen mukaan maakuntakaavan alueita, joille ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, kutsutaan valkoisiksi alueiksi. Nämä alueet ovat pääasiassa maa- ja metsätalousalueita maaseudulla ja saaristossa. Valkoisille alueille voi sijoittua paikallisesti merkittävää maankäyttöä, ja niiden suunnittelusta päättää kunta. Se, ovatko maankäyttö ja sen vaikutukset paikallisia vai maakunnallisia, on aina arvioitava tapauskohtaisesti sekä suunnittelualueesta että sille suunniteltavasta maankäytöstä riippuen. Kunnan on alueen käytöstä päättäessään otettava huomioon maakuntakaavassa alueelle esitetyt ominaisuusmerkinnät suunnitelmääräyksineen. Valkoisia alueita koskevassa vaikutusten arvioinnissa on lisäksi todettu muun ohella, että valkoisia alueita koskeva määräys ja suositus voivat vahvistaa yhdyskuntarakenteen toimivuutta parantamalla muun muassa palvelujen tarjontaa taajamissa ja niiden säilymistä kylissä. Lisäksi ne mahdollistavat infrastruktuurin tehokkaamman käytön ohjatussa uutta rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Muutos edistää pelto-, metsä- ja muiden luontoalueiden säilymistä yhtenäisempinä. Tämä voi parantaa maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiä ja siten myös arvokkaiden kulttuuriympäristö- ja maisemakokonaisuuksien säilymistä.

Hallinto-oikeus toteaa, että arvioitaessa sitä, millaista rakentamista maakuntakaavassa on paikallisesti merkittävällä rakentamisella tarkoitettu, on otettava huomioon ensinnäkin maakuntakaavassa alueelle esitetyt ominaisuusmerkinnät suunnittelumääräyksineen. Vartiosaari on osayleiskaavaa laadittaessa ohjeena olleessa maakuntakaavassa osoitettu ominaisuusmerkinnällä valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ilman, että alueelle olisi samalla osoitettu ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelevää aluevarausmerkintää, jonka tarkoituksena olisi ollut varautua asuntorakentamiseen. Hallinto-oikeus toteaa, että tällaista merkintää ei sisälly myöskään sittemmin 24.5.2017 hyväksytyyn Uudenmaan 4. vaihemaa-kuntakaavaan, joka ei vielä ole lainvoimainen.

Lisäksi tulkinnessa voidaan ottaa huomioon se, että maakuntakaavassa on taajamatoimintojen alueiden lisäksi erikseen osoitettu tiivistettäviksi tarkoitettuja alueita. Tällaisia Vartiosaaren lähialueella sijaitsevia alueita ovat muun ohella Laajasalo, Yliskylä, Herttoniemi, Itäkeskus, Rastila ja Vuosaari. Tiivistettäviä alueita koskevan maakuntakaavan merkinnän kuvauksen mukaan kysymyksessä on kehittämisperiaate-merkintä, jolla osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Arvioitaessa sitä, millaista rakentamista nyt kysymyksessä olevalle alueelle on valkoisia alueita koskevan määräyksen perusteella tarkoitettu voitavan sijoittaa, merkitystä voidaan antaa myös sille, että maakuntakaavassa ei ole osoitettu liikenteen yhteystarvetta Vartiosaareen, kuten esimerkiksi välillä Kesusta–Laajasalo on tehty.

Hallinto-oikeus toteaa, että osayleiskaavassa Vartiosaareen on osoitettu asumiseen tarkoitettuja aluevarauksia siten, että sinne voisi kaavaselostuksen mukaan saarella nyt asuvien parinkymmenen asukkaan lisäksi sijoittua noin 7 000 uutta asukasta ja 500 työpaikkaa sekä noin 270 000–320 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamiseen ja noin 30 000 k-m<sup>2</sup> toimitilarakentamiseen liittyvää rakentamista tukeutuen uuteen raideliikenteeseen perustuvaan joukkoliikennetarkaisuun.

Maakuntakaavaratkaisun tarkoituksena on edellä lausuttu huomioon ottaen ollut yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja rakennustehokkuuden lisääminen muualle kuin nyt kysymyksessä olevalle Vartiosaaren alueelle. Osayleiskaavaratkaisussa, jonka tarkoituksena on mahdollistaa Vartiosaareen valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle huomattava määrä asuntorakentamista, joka tehokkuudeltaan vastaisi tai jopa ylittäisi monen taajamatoimintojen tai keskusta-alueiden merkinnöillä osoitettujen alueiden tehokkuuden, ei Vartiosaarta koskeva maakuntakaavan ominaisuusmerkintä huomioon ottaen voida katsoa olevan kysymys Helsingin seudun valkoisia alueita koskevassa suunnittelumääräyksessä tarkoitettua pelkästään paikallisesti merkittävästä maankäytöstä, vaan sillä on katsottava olevan myös laajempia vaikutuksia.

Arvioitaessa sitä, onko kaava-asiakirjoissa esitetty riittävät perusteet aluetta koskevasta maakuntakaavaratkaisusta poikkeamiseksi, ratkaisevaa on se, turvaako valituksenalainen osayleiskaavaratkaisu maakuntakaavassa osoitetun RKY-ominaisuusmerkinnän tarkoittamat arvot. Hallinto-oikeus toteaa, ettei edellä mainitun ominaisuusmerkinnän huomioon ottaminen sinällään edellytä alueen jättämistä uudesta rakentamisesta vapaaksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että osayleiskaavassa annetut määräykset turvaavat kysymyksessä olevilta osiltaan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Samaan aikaan yleiskaavan ohjausvaikutus edellyttää kuitenkin myös sitä, että kaikille rakentamiseen tarkoitettulle alueille on voitava myös asemakaavaa laadittaessa osoittaa asuntorakentamista yleiskaavassa osoitetussa laajuudessa. Tavoitteena olevan rakentamisen määrä ja rakentamiseen osoitettujen alueiden laajuus sekä kysymyksessä olevaan alueeseen liittyvät arvot huomioon ottaen jo osayleiskaavaa laadittaessa on tullut selvittää ja varmistua muun ohella siitä, että tiiveydeltään keskusta-alueita vastaavat uuden rakentamisen alueet ovat toteuttavissa ja sovitettavissa yhteen tavalla, joka turvaa alueen maisema- ja kulttuuriympäristöä koskevat arvot.

Hallinto-oikeus toteaa, että osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole esimerkiksi rakentamisen määrää, rakentaminen enimmäiskorkeutta eikä myöskään etäisyyttä kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista koskevia määräyksiä, mikä vaikeuttaa olennaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 kohdassa tarkoitettujen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioimista sekä johtaa siihen, että alueen arvojen turvaaminen jää riippumaan siitä, millainen asemakaava alueelle laaditaan. Vartiosaaren kulttuuriympäristöarvot ja aluetta koskevat maakuntakaavamääräykset huomioon ottaen arvojen turvaamista ei hallinto-oikeuden käsityksen mukaan ole voitu jättää vasta asemakaavoituksessa ratkaistavaksi, vaan jo osayleiskaavaa laadittaessa olisi tullut joko kaavaratkaisun sisällön tai kaavamääräysten kautta varmistaa, että kulttuuriympäristöä koskevan ominaisuusmerkinnän tarkoittamat arvot tulevat asianmukaisesti turvatuiksi.

Näin ollen ja kun otetaan huomioon Vartiosaaren maakuntakaavassa todetut valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot sekä alueen luontoarvot, ratkaisua ei voida pitää myöskään maakuntakaavassa osoitetun maankäytön täsmentymisenä tai hyväksyttävänä eroavuutena maakuntakaavasta. Maakuntakaavassa esitetystä ratkaisusta poikkeamiseksi ei siten ole esitetty riittäviä perusteita. Toisin kuin kaavaselostuksessa esitetään Helsingin seutua koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta, myöskään Helsingin seudun erityistavoitteita ei voida tulkita niin, että ne puoltaisivat kokonaan uusien asuinalueiden osoittamista maakuntakaavan taajamatoimintojen tai tiivistettäväksi tarkoitettujen alueiden ulkopuolelle ja maakuntakaavan valkoiselle alueelle.

Kun maakuntakaava ei edellä lausuttu huomioon ottaen ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentissa ja 39 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla ohjeena osayleiskaavaa laadittaessa, on kaupunginvaltuuston päätös lainvastainen. Koska Vartiosaaren osoitettu asumisen, liikenneratkaisujen ja osayleiskaavassa osoitettujen muiden ratkaisujen on tarkoitettu muodostavan suunnittelullinen kokonaisuus, on osayleiskaava kumottava kokonaisuudessaan.

Kun otetaan huomioon, että päätös on kumottu edellä mainituin perusteluin, ei muista valitusperusteista ole tarpeen enemmälti lausua.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut ja  
Kuntalaki (365/1995) 90 § ja kuntalaki (410/2015) 147 §  
Kuntalaki 135 §

### **Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).



**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Ilkka Hartikainen, Jaana Moilanen (t) ja Petteri Leppikorpi.



Esittelijäjäsen

Petteri Leppikorpi

Asiaa ratkaistaessa on toimitettu äänestys.

**Jakelu**

Päätös

Museovirasto

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Helsingin Vartiosaaren asukasyhdistys ry  
Olli Sumari  
Humalniementie 18 C 23, 00840 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Janne Peuhkuri  
Alakiventie 8 A 18, 00920 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Tapani Parviainen  
Karlax Vartiosaari, 00830 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asunto-osakeyhtiö Revonpoukama  
c/o Kiirava Oy  
Fredrikinkatu 47, 00180 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja  
Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry  
Luonnonsuojeluasiantuntija Tapani Veistola  
Itälahdenkatu 22 b A, 00210 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Vartiosaari-seura ry  
c/o Marja Toikka  
Ilomäenpolku 9 B 5, 00840 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Laajasalo - Degerö Seura ry  
Muurahaisenpolku 4, 00840 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry  
c/o Mika Penttinen  
Hepokalliontie 22, 00850 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asunto Oy Helsingin Riitankuja 2  
Hallituksen pj Timo-Pekka Walden  
Riitankuja 2, 00840 HELSINKI

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Helsingin kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seurantaan varten

### **Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42000  
helsinki.hao@oikeus.fi  
hehao.fi

## Äänestyslausunto

Hallinto-oikeustuomari Ilkka Hartikaisen äänestyslausunto sen osalta, mitä on esitetty päätöksen perustelujen kohdassa osayleiskaavan lainmukaisuuden oikeudellinen arviointi:

Vartiosaarelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu aluevarausmerkinnällä erityistä käyttötarkoitusta, vaan se on kaavassa valkoista aluetta. Helsingin seudun valkoisten alueiden suunnittelumääräysten mukaan alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajama-toimintojen alueelle ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Osayleiskaavaselostuksen mukaan Vartiosaaren on osoitettu asuinrakentamista varten aluevarauksia siten, että sinne voisi saarella nyt asuvien parikymmenen asukkaan lisäksi sijoittua 7 000 uutta asukasta. Työpaikkojen määrä olisi 500. Asuinrakentamista olisi selostuksen mukaan 270 000–320 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitiloja 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Vartiosaaren osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö merkitsee uuden asuinlähiön muodostumista. Kaavassa näin suunniteltu rakentaminen on määrältään paikallisesti merkittävää. Helsingin kaupunkirakenne ja Vartiosaaren maantieteellinen sijainti Itä-Helsingissä huomioon otettuna osayleiskaavassa suunniteltua rakentamista ja muuta maankäyttöä ei kuitenkaan voida pitää sellaisena, että se olisi seudulliselta tai maakunnalliselta kannalta arvioituna merkittävää. Kun vielä otetaan huomioon, että maakuntakaava ei muulla tavoin, jäljempänä mainitun ominaisuusmerkinnän vaikutusta lukuun ottamatta, ohjaa Vartiosaaren käyttötarkoitusta, ei ole perusteita katsoa, että osayleiskaavassa ei olisi otettu säädetyllä tavalla huomioon maakuntakaavan valkoisia alueita koskevaa aluevarausmerkintää ja siihen liittyvää suunnittelumääräystä.

Vartiosaari on voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu ominaisuusmerkinnällä *kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)*. Merkinnän kuvauksen mukaan alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan 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 maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Vartiosaari sisältyy Museoviraston laatimaan inventointiin valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) osana kohdetta *Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus*. Vartiosaaren huvila-alue koostuu

rantoja kiertävästä pääosin 1900-luvun alun kesäkoti- ja huvila-asutuksesta sekä saaren sisäosien vanhasta pienimuotoisesta maatalousalueesta.

Osayleiskaavassa asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sijoittuvat saaren keskiosiin kaavassa saaren läpi kulkevaksi osoitettujen raitioliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarvemerkitöjen molemmin puolin, kun taas asuntoalueiden (A) ja pientalovaltaisten asuntoalueiden (AP) korttelialueet ulottuvat rantaan asti tai lähemmäs sitä. Lisäksi kaavassa on lähemmäs rantaa osoitettu korttelialueita, joille voidaan sijoittaa julkisia palveluja ja hallintoa. Saaren keskiosaan on osoitettu palstaviljelyalue. Kaavakartalta arvioituna vajaa kolmannes saaren pinta-alasta on varattu puistoiksi ja virkistysalueiksi. Osayleiskaavassa on merkinnällä *sr* osoitettu suojeltaviksi noin 50 vanhaa rakennusta huvilakaudelta ja maankäyttövarauksiin liitettyllä merkinnällä */s* määrätty kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamisesta alueiden jatkosuunnittelussa.

Osayleiskaavaselostuksessa on kohdassa 8.3 arvioitu kaavan vaikutuksia kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön toteamalla muun ohella seuraavaa: ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus koostuu useista eri saarista ja on kokonaisuutena vielä erittäin hyvin säilynyt. Tulevalla itäisen saariston asemakaavalla turvataan Villingin 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. Käytännössä koko saaren sisäosa muuttuu hyvin tiiviiksi, kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Maiseman voimakkaaseen urbanisoitumiseen erityisesti Laajasalon ja Reposalmen puolella vaikuttaa olennaisesti uusi katu- ja siltayhteys sekä rantaan saakka ulottuva rakentaminen sataman kohdalla. Myöskään huvila-alue ei säily merkitykseltään enää samana. Saari muuttuu loma-asutuksen saaresta moderniksi asuinalueeksi, jossa vanhat huvilat muodostavat mereltä päin katsottuna uuden kerrostalovaltaisen alueen vihreän jalustan. Vanhoilla säilytettävillä huviloilla ja pääosin vihreänä säilyvällä rantavyöhykkeellä on kuitenkin tärkeä merkitys uuden saaristokaupunginosan toiminnallisena monipuolistajana sekä saaren identiteettitehtäjänä. Saareren itärannalla on mahdollisuus säilyttää Vartiosaaren olennaisesti kuulunut metsäinen huvilapuutarhakulttuurin vyöhyke saaren länsiosaa leveämpänä ja laajempaan yhtenäisenä vyöhykkeenä ja tätä kautta liittyy itäinen rantavyöhyke Helsingin itäisen saariston perinteisen maisemakuvan osaksi. Tällä Vartiosaaren rakennetun kulttuuriympäristön osalla onkin paremmat edellytykset säilyä Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen perinteisen maisemakuvan mukaisena ja tätä maisemakuvaa on myös historiallisten puutarhojen restauroinnin, näkymien avaamisen ja muiden toimenpiteiden avulla mahdollista kehittää. Tämä Vartiosaaren itärannalla säilyvä metsä- ja puutarhakulttuurin vyöhyke edesauttaa ja turvaa siten osaltaan RKY 2009:n tavoitteiden mukaisen valtakunnallisesti merkittävän höyrylaivareitteihin liittyneen kesähuvila-asutuksen ja siihen liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön ja sen maisemakuvan säilymisen edellytykset laajemmassa maisemassa.

(= = =)

Kaavassa ei osoiteta merkittävää rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rantavyöhykkeille, vaan niille esitetään hyvin varovaista täydennysrakentamista. Nykyinen huvilarakentaminen ranta-alueilla on 10 000 k-m<sup>2</sup>, johon kaava esittää täydennysrakentamismahdollisuutta 5 000 k-m<sup>2</sup>.”

Maakuntakaavan kulttuuriympäristön vaalimista koskeva ominaisuusmerkintä ei edellytä alueen jättämistä uudesta rakentamisesta kokonaan vapaaksi. Kohteen arvojen ominaispiirteiden vaaliminen ja säilyttäminen on maankäytössä kuitenkin turvattava. Vartiosaaren osayleiskaavassa tähän on pyritty osayleiskaavaan otetuista asioista koskevin määräyksin ja merkittävimmän rakentamisen sijoittamisella erilleen kohdemerkinnän tarkoittamasta vanhasta huvila-asutuksesta saaren rannoilla. Toisaalta Vartiosaarta pidetään Museoviraston luokittelussa (RKY 2009) kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaana ja maakuntakaavan ominaisuusmerkintä koskee koko saarta. Sen vuoksi lähtökohtana ei voida pitää, että pelkästään vanhan rakennuskannan suojeleminen olisi riittävää maakuntakaavan ominaisuusmerkinnän kannalta, vaan merkinnän on katsottava asettavan rajoituksia saaren osoittamiselle mitoitukseltaan tehokkaaseen rakentamiseen. Tähän liittyen on myös todettava, ettei sitä kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa esitettyä, että Vartiosaaren rakentamisen jälkeenkin Helsingin itäinen saaristo säilyy pääosin huvilaympäristönä, ole pidettävä maakuntakaavan kyseisen ominaisuusmerkinnän tulkintaan ratkaisevasti vaikuttavana seikkana Vartiosaaren kaavoituksessa. Osayleiskaavan vaikutusten arvioinnista ilmenee suunnitellun rakentamisen merkitsevän, että vain pieni osa Vartiosaaren ranta-alueistakaan voidaan säilyttää maisemakuvaltaan entisellään ja että saari muuttuu huvila-alueesta urbaaniksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Osayleiskaavassa ei ole määrätty korttelialueiden kerrosaloja, rakennusten kerroslukuja eikä esimerkiksi uuden rakentamisen sijoittumista korttelialueille tarkemmin. Tämä osaltaan antaa mahdollisuuksia alueen jatkosuunnitteluun, mutta myös vaikeuttaa sen arviointia, kuinka kulttuuriympäristöä koskevan ominaisuusmerkinnän tarkoittamat arvot tulevat jatkosuunnittelussa huomioon otetuiksi.

Johtopäätöksenä edellä todetun ja erityisesti osayleiskaavan Vartiosaaren mahdollistaman rakentamisen suuren määrän perusteella asiaa kokonaisuutena arvioiden on katsottava, että osayleiskaavassa ei ole otettu maakuntakaavan ominaisuusmerkintää *kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)* säädetyllä tavalla ohjeena huomioon. Tämän vuoksi kaupunginvaltuuston päätös, jolla osayleiskaava on hyväksytty, on lainvastaisena kumottava.

Vakuudeksi

Petteri Leppikorpi

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
  - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
  - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Postiosoite:   | Käyntiosoite:   |
| PL 180         | Fabianinkatu 15 |
| 00131 HELSINKI | Helsinki        |

Faksi: 029 56 40382  
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

## BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

### Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

### Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

### Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

### Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

### Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

### Högsta förvaltningsdomstolens adress

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Postadress:       | Gatuadress:     |
| PB 180            | Fabiansgatan 15 |
| 00131 HELSINGFORS | Helsingfors     |

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

### FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16