



4.9.2025

**Helsingin kaupunginmuseon lausunto Kaartinkaupungin alueiden
asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

HEL 2025-005472 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon lausuntoa Kaartinkaupungin alueiden asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hankkeessa ajantasaistetaan ja yhdenmukaistetaan alueen rakennussuojelumerkinnot, jotka nykytilanteessa eivät ole kattavia laajuutensa tai sisältöjensä osalta. Tarkastelualueesta on laadittu ominaispiirreselvitys Kaartinkaupungin ominaispiirteet selvitys 2023 (Mona Schalin, Kristiina Karlsson). Kaupunginmuseo on tutustunut ja kommentoinut hankkeen esiselvityksiä. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta, ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Kaartinkaupungin historia

Kaartinkaupungilla on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo ja vahva historiallinen identiteetti. Kaupunginosa rakentui Helsingin pääkaupunkiasemakaavan varhaisimpana toteutuksena 1810-20 -lukujen taitteessa. Alueen ensimmäinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1817, ja esikaupungin rakentaminen edistyi siten että jo 1820-luvun alkuvuosina kaupunginosa oli pääosin tontitettu ja rakennettu. Asemakaava jäsensi asuinkaupunginosan sosiaalista ja toiminnallista rakennetta kauaskantoisella tavalla. Kauppiainien suurikokoiset tontit sijoittuivat Kauppatorin ja Esplanadin varrelle. Kasarmitorin tontit toimivat empirekauden virkamiesten asuinympäristönä. Tonttien koko pieneni länteen siirryttäessä, jonne sijoittuivat käsityöläisten, pienporvariin ja työväestön tontit. Kaartinkaupungin asemakaavarakenne on arvokas, ja siihen sijoittuu myös joukko säilyneitä empirekauden kohteita, joilla on huomattavan korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Kaupunginosan ytimessä Kasarmitori kehittyi varhaisimmaksi empirekauden julkisista kaupunkitiloista. Asuinkaupunginosan aukio äärelle suunniteltiin ensi vaiheessa kaupunkilaisten seurahuone-
teatterirakennusta, jonka sijaan aukiota hallitsemaan rakennettiin Kaartin kasarmi vuosina 1819-1825. Aukio sai ympärilleen tyylinmukaisen puuistutusten rivistön, ja sen keskelle rakennettiin kaupungin ainoa kivi-
rakenteinen, temppelemäinen kaivon suojahuone. Torikauppa siirrettiin Suurtorilta Kasarmitorille jo 1815, ja tätä palvelemaan rakennettiin liha-
kauppiainien kellarit kaltevan toripinnan tasoituksen muodostamalle



4.9.2025

penkereelle Kasarmikadun alle. Aukion alkuperäiset historialliset ominaispiirteet ovat säilyneet nykypäivään.

Asuin kaupunginosaan nousi seuraavassa vaiheessa suuri joukko 1800-1900 -lukujen vaihteen kunnalliselämän rakennuksia. Kaupunginosasta löytyivät mm. kaupungin varhaisimmat kansakoulut ja lyseot, kauppahallit, osakunta, yleinen kirjasto, palokuntarakennus, puhelinyhdistys, Päivälehdteen tilat, kaupungin sähköasema sekä tekniset virastot. 1870-luvulla kaavoitettujen eteläisten kaupunginosien julkisten rakennusten vyöhyke ulottui myös Kaartinkaupunkiin, ja siihen liittyvät Saksalainen kirkko, Normallyceum, Kaartin maneesi, Tieteellisten seurojen talo sekä ruotsalainen yhteiskoulu (nyk. Designmuseo). Kaupunginosan julkisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo on huomattavan korkea.

Myös Kaartinkaupungin asuinrakennukset edustivat asuntosuunnittelun osalta kehittyvää ja arkkitehtuuriltaan kunnianhimoista tasoa, josta merkinä ovat mm. Lääkärien talo Kasarmitorin yhtenäisen rakennusrintaman osana, sekä alueen monet korkeatasoiset ja historiallisesti arvokkaat 1800-1900 -lukujen asuinrakennukset. Kaupunginosan asuinrakennukset yhdessä julkisten rakennusten kanssa seurasivat rakennusjärjestyksen määrittämää yhtenäisen kaupunkikuvan ihannetta. Asuin kaupunginosa leimaavat myös huolellisesti istutetut ja koristetut puistoalueet, joista tunnetuin on 1890-luvulla perustettu ensimmäinen kaupunginpuisto Tähtitorninvuorella. Kolmikulmaa ja Koulupuistoa reunustavat rakennusrintamat muodostuivat yhtenäisen arkkitehtuurin kokonaisuuksiksi.

Liikekeskustan kehittyminen Helsingissä kiihtyi itsenäisyyden ajan alussa, mikä heijastui myös Kaartinkaupungin kehitykseen. Useat kauppiastontit rantavyöhykkeellä sekä Esplanadin varren tontit uudistuivat korkeatasoisiksi liike-, pankki- ja toimistorakentamisen kohteiksi, jotka kaikki omaavat huomattavan korkean rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon. City-muodostuksen merkinä vuoden 1917 rakennusjärjestyksessä määriteltiin keskustan korkeampi rakennusoikeus (piha-alueiden tiiviimpi rakentamisoikeus), joka ulottui myös Kaartinkaupunkiin, jolloin luovuttiin asuinolosuhteita säätelevästä rakennustavasta liike- ja toimistorakentamisen vähäisempään valon- ja tilan tarpeeseen tonttien sisäosissa. Rakennusjärjestyksestä täydennettiin 1920-luvun lopulla rakennuskorkeutta koskevilla määräyksillä, joka paikoin on johtanut eri tavoin kokonaisuuteen sopeutettuihin rakennusten korotuskerroksiin. Kaupunginosasta on muodostunut toimintoiltaan sekoittunut kaupunkiympäristö, jonka eriytyminen on tapahtunut pienimittakaavaisemmassa muodossa.



4.9.2025

Sodanjälkeinen rakentaminen on tuottanut Kaartinkaupunkiin uuden kerrostuman. Tämän kauden rakentamista leimaavat yhteiskunnalliset toimijat ja ilmiöt. Kaupunginosaan nousivat mm. Teollisuuskeskus, Postisäästöpankin rakennukset, seurakunnan kiinteistö, Yleisradion laajentuvat toiminnot, puunjalostusteollisuuden ja keskusliikkeiden rakennukset sekä monia teollisuuden ja meriliikenteen moderneja toimitaloja, samalla kun valtiohallinnon tilat laajentuivat Eteläesplanadilla. Viimeiset yhtenäistä kaupunkikuvaa täydentäneet toimitalot rakentuivat kaupunginosaan 1970-1980 -luvuilla, ja ne edelleen sopeutuivat alueen kaupunkikuvaan.

Rakennussuojelun nykytilanne

Kaartinkaupunki on rakennushistoriallisesti arvokas, kerrostunut kaupunginosa ja rakennushistoriallinen arvokeskittymä. Tarkastelualueelle sijoittuu kolme Museoviraston listaamaa Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009): Esplanadi-Bulevardi, Helsingin Kauppatori rakennuksineen ja Kaartin kasarmi, ja lisäksi alue rajautuu RKY 2009 kohteisiin Tähtitorninmäen observatorio ja puisto sekä Johanneksen kirkko ympäristöineen. Kaartinkaupunki on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Helsingin kantakaupungin osana. docomomo-järjestön kansalliseen merkkiteosvalikoimaan kuuluvat alueelta Teollisuuskeskus sekä Bensowin talo. Erityislailla on suojeltu kuusi kohdetta: Eteläesplanadi 16 virastotalo, Valtioneuvoston juhlasali, Korkein hallinto-oikeus Fabianinkatu 15, Designmuseo, Arkkitehtuurimuseo ja Saksalainen kirkko. Alueen koillislaidassa osia kortteleista 46-48 sijoittuu muinaisjäännösalue Vironniemen Helsingin vanha asemakaava-alueen rajauksen piiriin. Kaavamuutosalueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvun alusta nykypäivään, joiden suojelumerkinnot pääosin ovat kuitenkin epäajanmukaisia. Ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisessa vyöhykekartassa on huomioitu rakennusrintamat Kasarmintorin, Eteläsataman ja Koulupuiston äärellä tärkeinä kaupunkinäkyminä (U5).

Rakennussuojelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida alueen kaupunkikuva, kulttuuriympäristö ja rakennushistoria niiden arvot turvaavilla asemakaavamerkinnoilla. Suojelumerkintöjä tulee kohdistaa arvokkaille ja huomattavan arvokkaille rakennuksille, sekä niiden julkisille ja puolijulkisille sisätiloille. Suojeltavia sisätiloja sijoittuu mm. julkisiin rakennuksiin, pankki- ja toimitalojen asiointihalleihin, säilyneisiin aula- ja edustustiloihin, teattereihin, elokuva- ja kokoontumissaleihin, kouluihin ja kirkkoihin. Suojeltaviin tiloihin kuuluvat myös asuin- ja toimitalojen arvokkaat porrashuoneet. Suojelumerkintöjen tulee ulottua myös modernismin rakennusperintöön sekä kattaa rakennushistoriallisesti kerrostuneet koh-



4.9.2025

teet. Suojelun tulee kohdentua kohteiden katu- ja piharakennuksiin, jolloin tunnistetaan urbaanien pihaympäristöjen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Alueen aukioilla ja julkisella kaupunkitilalla on arvoa kulttuuriympäristön osana, sekä myös kaavahistorian näkökulmasta merkinä kaupungin vanhimmasta empireasemakaavasta. Alueen puistot kuuluvat Helsingin kaupungin arvoympäristöihin. Puistoalueiden historia sisältää kerrostuneisuutta, joka tulee huomioida merkintöjen sisällössä. Kasarmitori on huomattavan arvokasta kulttuuriympäristöä, joka jää kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida myös alueen rakennus- ja kulttuurihistorian erityispiirteitä. Erityisin suojelumerkinnöin tulee huomioida mm. empireaikaisen Sundmanin talon arvokkaat pinnat, materiaalit ja tilat. Muutosalueelle sijoittuu myös kansainvälisesti tunnetun taiteilijan Tove Janssonin ateljee, joka on säilynyt kulttuuritilana nykypäivään. Uusimman arkkitehtuurin suojeluarvoa omaa akateemikko Juha Leiviskän ja arkkitehti Rosemarie Schnitzlerin vuosina 1998-2001 suunnittelema Saksalaisen kirkon restaurointi ja laajennus.

Kaupunginmuseo seuraa asemakaavamuutoksen valmistelua ja ohjaa suojelumääräysten sisältöä ja sijoittumista.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö