

## HUVILAKATU 3

7. ULLANLINNA, KORTTELI 182, TONTTI 1

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



## Asemakaavan selostus

Päiväty  
Diaarinumero HEL 2021-010343  
Hankenumero 1541\_12  
Asemakaavakartta nro 12803

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
7. kaupunginosan (Ullanlinna)  
korttelin 182 tonttia 1

Kaavan nimi:  
Huvilakatu 3

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.8.2022  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.2.–7.3.2023  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee eteläisessä kantakaupungissa, Ullanlinnan kaupunginosassa, osoitteessa Huvilakatu 3.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

## **Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**

### **Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

**Asemakaavoitus:** Otso Huhtala, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Taneli Nissinen, vs. tiimipäällikkö

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

**Rakennusvalvontapalvelut:** Heta Timonen, arkkitehti

### **Muut Helsingin kaupungin toimialat**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sanna Granbacka, tutkija (Kaupunginmuseo)

### **Hakijataho**

Stiftelsen Leschehemmet sr

### **Hankesuunnittelu**

Marcus Ahlman, Ahlman Arkkitehdit Arkitekter

---

**Sisällysluettelo**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Tiivistelmä .....                                    | 6  |
| Asemakaavan kuvaus .....                             | 6  |
| Tavoitteet .....                                     | 6  |
| Mitoitus .....                                       | 6  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....     | 7  |
| Liikenne .....                                       | 7  |
| Palvelut .....                                       | 8  |
| Esteettömyys .....                                   | 9  |
| Maisema ja luonnonympäristö .....                    | 9  |
| Virkistys- ja viherverkosto .....                    | 9  |
| Ekologinen kestävyys .....                           | 9  |
| Suojelukohteet .....                                 | 10 |
| Pelastusturvallisuus .....                           | 11 |
| Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto ..... | 12 |
| Toteutus .....                                       | 12 |
| Suunnittelun lähtökohdat .....                       | 12 |
| Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....               | 14 |

---

**Liitteet**

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
  - Ote ajantasa-asemakaavasta
  - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
  - Rakennushistoriallinen selvitys, Huvilakatu 3 (Ahlman Arkkitehdit, 2022)
  - Pysäköintiselvitys (Ahlman Arkkitehdit, 2023)
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Ullanlinnan kaupunginosan korttelin 182 tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Huvilakatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen vanhainkodista asuinkerrostaloksi. Rakennus suojellaan asemakaavamerkinnällä sr-1 (aiemmin s<sub>0</sub>).

Tontin uusi kokonaiskerrosala on 1 265 k-m<sup>2</sup>, mikä on 335 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin nykyisessä asemakaavassa. Ullakolle on nykyisen asemakaavan valmistumisen jälkeen rakennettu asuinhuoneita, jotka nyt lasketaan mukaan uuteen kerrosalaan. Kaava ei mahdollista lisärakentamista. Tonttitehokkuus on 2,0.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluva rakennus säilyy osana kulttuurihistoriallisesti merkittävää kokonaisuutta.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen muutos asunnoiksi siten, että sekä rakennuksen että pihan rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 628 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin laskennallinen kerrosala kasvaa 335 k-m<sup>2</sup>:llä. Ullakolle on nykyisen asemakaavan valmistumisen jälkeen rakennettu asuinhuoneita, jotka nyt lasketaan mukaan uuteen kerrosalaan. Lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön siirtyy tiloja, joita ei ole aiemmin laskettu kerrosalaan (esim. tekniset tilat). Viitesuunnitelman mukaan uusia asuntoja muodostuu 8 kpl. Tonttitehokkuus on 2,0.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee vuonna 1910 valmistunut, rakennusmestari Emil Svenssonin suunnittelema kolmikerroksinen rakennus. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on asuinkerrostalo, mutta se on muutettu palvelutaloksi jo 1950-luvulla, missä käytössä se on edelleen. Kiinteistössä toimii Stiftelsen Leschehemmet sr:n ylläpitämä vanhusten palvelutalo.

Tontti kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuun kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) osana aluetta "Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko". Huvilakadun korttelit edustavat 1900-luvun alulle tyypillisiä suurkortteleita, jotka on rakennettu väljien pihojen sekä jalankulku- ja huoltokujien ympärille. Rakennuskanta koostuu pääosin kolmikerroksisista, jugendtyylisistä asuinrakennuksista, joihin myös Huvilakatu 3 lukeutuu.

Rakennuksen ja Pietarinkujan ja Kapteeninkujan väliin jää runsaasti istutettu piha. Tontti on aidattu kujia vasten luonnonkivimuurilla. Muut Pietarinkujan ja Kapteeninkujan varren tontit on käsitelty samalla tavalla.

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja. Maantasokerrokseen tulee rakentaa vähintään 20 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja. Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

## Liikenne

### Lähtökohdat

#### Jalankulku

Kaavoitettavan tontin jalankulkuyhteydet ovat hyvät ja sijainti ydinkeskustan läheisyydessä mahdollistaa jalankulun käyttämisen pääsääntöisenä liikkumismuotona.

#### Pyöräliikenne

Huvilakadulla ja lähimmässä katuverkossa pyöräliikenne kulkee rauhallisilla tonttikaduilla ajoradalla. Pyöräliikenteen pääyhteydet alueelta pois kulkevat tavoitetilanteessa lyhyen etäisyyden päässä Laivurinkadulla ja Merisatamanrannassa.

## Julkinen liikenne

Alueella on monipuoliset joukkoliikenneyhteydet. Bussirunkolinjojen 20 ja 30 pysäkki sijaitsee noin 150 metrin päässä. Noin 360 metrin päässä Laivurinkadun ja Tehtaankadun risteyksessä on pysäkit raitiolinjoille 1 ja 3.

## Autoliikenne

Huvilakatu on rauhallinen tonttikatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

## Kaavaratkaisu

### Jalankulku

Kaavaratkaisu ei muuta jalankulun olosuhteita ja ne säilyvät hyvälaatuisina.

### Pyöräliikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta pyöräliikenteen järjestelyihin. Tontille osoitetaan laskentaohjeen mukaiset pyöräpysäköintipaikat.

## Julkinen liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta julkisen liikenteen järjestelyihin.

## Autoliikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta autoliikenteen järjestelyihin. Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkojen laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Asuinkäyttöön palauttamista sovellettaessa edellytetään kuitenkin pysäköintiselvitys, josta ilmenee laskennallinen paikkatarve ja miten paikat järjestetään. Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin tontille lisännee kadunvarsipysäköintiä. Huvilakatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella C, missä on noin 2 500 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 4 117 kappaletta (tilanne 31.7.2021).

## Palvelut

### Lähtökohdat

Ullanlinnan palvelut keskittyvät kivijalkamyymälöihin, joita on alueella runsaasti. Lähin päivittäistavarakauppa on noin 300 metrin päässä. Alle 500 metrin päässä tontista sijaitsee kaksi koulua ja aikuislukio sekä useita julkisia ja yksityisiä päiväkoteja.

**Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole yksityisen palvelutalon poistumista lukuun ottamatta vaikutuksia alueen palvelutarjontaan.

**Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaikkiin asuntoihin on mahdollista kulkea esteettömästi hissillä.

**Maisema ja luonnonympäristö****Lähtökohdat**

Tontin piha on maanvarainen ja runsaasti istutettu. Pietarinkujan varrella kasvavat suurikokoiset syreenit ulottuvat Pietarinkujan ylle ja pihalla on myös suhteellisen suurikokoinen jalava. Peruskallio on tontilla lähellä maanpintaa.

**Kaavaratkaisu**

Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään pihan nykyinen ilme.

**Virkistys- ja viherverkosto****Lähtökohdat**

Huvilakadun ympäristössä on useita puistoja, kuten Meripuisto, Ensipuistikko ja Kapteenipuistikko. Tontilta on lyhyt matka Merisataman rannassa kulkevalle Rantareitille.

**Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon.

**Ekologinen kestävyys**

Ullanlinna on urbaani ympäristö, jossa suuri osa pinnoista on vettä läpäisemättömiä ja hulevesien hallinta aiheuttaa toisinaan ongelmia. Kuumina ajanjaksoina kuumuutta lieventävää kaupun-kivihreää on vähän.

Huvilakatu 3:n piha on kuitenkin vihreä ja maanvarainen, mikä lieventää paikallisesti hulevesistä ja ylikuumenemisestä aiheutu-via ongelmia.

**Kaavaratkaisu**

Vihreä piha säilyy hulevesien hallintaa auttavana ja kuumuutta lieventävänä elementtinä. Rakennuksen suojele ja käyttötarkoi-

---

tuksen muutos lisää sen käyttöikää ja ehkäisee uudisrakentamisen materiaaliuotannosta aiheutuvan hiilipiikin.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) osana kohdetta Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko.

Huvilakadun neljä korttelia ovat sovellus ajalle ominaisesta asemakaavaideasta, suurkorttelipihasta. Kadut ovat suoria ja katutila suljettu. Korttelit on rakennettu väljien pihojen, jalankulku- ja huoltokujien ympärille. Rakennuskanta muodostuu pääasiassa kolmi-kerroksisista, 1900-luvun alussa rakennetuista jugend-tyylisistä asuinrakennuksista, joiden tornit ja ikkunaerkkerit elävöittävät katukuvaa. Huvilakadun varrella on useiden merkittävien arkkitehtien, kuten Lars Sonckin, arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saarisen ja Onni Tarjanteen suunnittelemlia rakennuksia, mutta myös monia rakennusmestareiden piirtämiä taloja.

Huvilakatu 3:n on suunnitellut rakennusmestari Emil Svensson vuonna 1907 ja se rakennettiin vuosina 1908-1910. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on asuinrakennus. Rakennus edustaa sileäksi rapattuine julkisivuineen Helsingin kantakaupungille tyypillistä art nouveau-, eli jugendtyyliä. Kulmikkaat sekä kaarevat erkkerit, torniaiheet ja poikkipäädyt jäsentävät julkisivuja. Toisen kerroksen ikkunoiden alla kulkee vaakalista, joka katkaisee julkisivun pystysuunnassa. Ikkunoiden yläosat ovat pieniruutuiset tyylin mukaisesti. Sokkeli on rakennusaikakaudelle tyypillisesti luonnonkiveä.

Rakennukseen on sen valmistumisen jälkeen tehty muutoksia lähinnä sisätiloissa. Toiseen porrashuoneeseen on rakennettu hissi jo ennen vuotta 1934. Huvilakadulle näkyvän tornin huippu on purettu jossain vaiheessa ennen vuotta 1955, mutta se on rakennettu takaisin hieman muunneltuna vuonna 2002. Rakennus muutettiin vanhusten palvelukodiksi vuosina 1955-57 ja tähän käyttöön liittyen pohjapiirustuksia on vuosien varrella muutettu jonkin verran. Ullakko on muutettu palvelutalon asukkaiden asunnoiksi vuosina 2002-2003.

Rakennuksen julkisivu ja vesikatto ovat säilyneet lähes alkuperäisessä kunnossa. Ikkunat ovat alkuperäiset, samoin tonttia rajaava luonnonkivimuuri. Sisätiloista lähes alkuperäisinä ovat säilyneet porrashuoneet.

Rakennus on nykyisin suojeltu asemakaavassa suojelumerkinällä s0, joka kuuluu: "Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa

ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.” Lisäksi mainitaan muureista: ”Tonteilla olevia kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita muureja ja portteja ei saa hävittää tai tyyllisesti turmella.”

Kantakaupungin alue on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi myös 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä laaditussa Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä (kohde ”Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki”) sekä Helsingin yleiskaavan valmistelumateriaalissa, jossa tontti kuuluu alueeseen ”Historiallinen keskusta”. Huvilakatu mainitaan tässä Eiran ja Katajanokan ohella erikseen ”intensiteetiltään Helsingin merkittävimpänä arvotihentymäalueena, jonka historialliset piirteet ovat hyvin säilyneet.”

Tontti sijaitsee Suomenlinnan maailmanperintökohteen suoja-alueella.

### **Kaavaratkaisu**

Rakennussuojelu päivitetään vastaamaan nykyisiin käytössä olevia suojelumerkintöjä. Rakennukselle on kaavaratkaisussa osoitettu korkein suojeluluokka sr-1, mikä tarkoittaa, että rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä eikä rakennusta saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Arvokkailla sisätiloilla tarkoitetaan tässä porrashuoneita, jotka ovat säilyneet lähes alkuperäisessä kunnossa. Hissin saa viitesuunnitelman mukaisesti rakentaa sisäpihalle avautuvan porrashuoneen yhteyteen. Rakennuksen lounaiskulmassa sijaitsevan tornin huipun saa palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaiseksi.

Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, minkä vuoksi korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaista.

## **Pelastusturvallisuus**

### **Lähtökohdat**

Palvelutalokäytössä rakennuksessa on ollut keskikäytävä, joka on yhteydessä molempiin porrashuoneisiin eli hätätilanteessa on kaikista huoneista ollut kaksi poistumisreittiä.

## **Kaavaratkaisu**

Asuntokäyttöön muuttamisen myötä keskikäytävä poistuu ja asunnoista on pääsy vain yhteen uloskäytävään. Tämän lisäksi jokaisesta asunnosta on järjestetty varatie varatieluukkujen kautta toisen palo-osaston parvekkeelle. Varatielle pääsee suoraan asunnosta kulkematta muiden tilojen tai porrashuoneen läpi. Varatieparvekkeet sijoittuvat pohjoisen julkisivun puolelle. Asuntojako suunnitellaan jokaisesta huoneistosta on järjestettävä varatie.

## **Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kohteesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jonka tuloksia on kuvattu tarkemmin yllä kohdassa "Suojelukohteet".

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen käytön jatkumisen sen nykyisen käytön päätyttyä ja parantaa rakennuksen esteettömyystasoa. Rakennuksen suojelumerkintä varmistaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilymisen osana Huvilakadun valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa alueen väestörakennetta hieman monipuolisemmaksi. Palvelukodin poistuminen vähentää työpaikkojen määrää alueella, mutta toisaalta kaavan edellyttämä ensimmäisen kerroksen liike-, toimisto-, työ- tai palvelutila saattaa lisätä uusia työpaikkoja.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan tai liikenteeseen.

## **Toteutus**

Muutos asunnoiksi on tarkoitus toteuttaa palvelukodin toiminnan siirryttyä uusiin tiloihin. Tarkka ajankohta ei ole vielä tiedossa.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### **Yleiskaava**

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupunki C2 -

aluetta. Merkintä tarkoittaa keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Yleiskaavassa myös painotetaan, että erityisesti kaikkialla kanta-kaupungin alueella tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä maisemakulttuuriarvot. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (tullut voimaan 19.8.2021) alueelle ei ole osoitettu erityisiä tilavarauksia. Tontti kuuluu keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealueeseen, jota kehitetään siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja, sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7408 (vahvistettu 20.5.1977). Tontin käyttötarkoitus on muista Huvilakadun korttelien tonteista poiketen asuntolarakennusten korttelialue (AKS). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 930 k-m<sup>2</sup> kolmeen kerrokseen.

Rakennus on suojeltu suojelumerkinnällä s<sub>0</sub>, joka tarkoittaa kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokasta rakennusta, jota ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyylillisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteihin, on istutettava ja järjestettävä leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pietarinkujan ja Kapteeninkujan varrelle on merkitty tontille istutettava puurivi. Tontti on aidattava kujja vasten 1,0–2,0 m korkealla tiili- tai luonnonkivimuurilla. Tontilla olevia kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita muureja ja portteja ei saa hävittää tai tyylillisesti turmella.

Tontille on sijoitettava 1 autopaikka jokaista täyttä 300 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti.

### **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### **Rakennuskiellot**

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

### **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### **Maanomistus**

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

### **Muut lähtökohdat**

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (Kaupunginmuseo) kanssa.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.9.–30.9.2022 verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

OAS-vaiheessa saatiin kaksi kannanottoa, joissa ei ollut huomautettavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteessä kommentoitiin eri liikennemuotojen jakaumaa alueella, mutta muuten suunnitelmaa pidettiin hyvänä. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia liikennemuotojen jakaumaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 6.2.2023

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |              |                                      |            |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 091 Helsinki | Täyttämispvm                         | 19.12.2022 |
| Kaavan nimi                         | Huvilakatu 3 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |              | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |              | Vireilletulosta ilm. pvm             | 04.02.2022 |
| Hyväksymispykälä                    |              | Kunnan kaavatunnus                   | 09112803   |
| Generoitu kaavatunnus               |              |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,0628       | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |              | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,0628     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yhteensä      | 0,0628         | 100,0         | 1265             | 2,01          | 0,0000                    | 335                         |
| A yhteensä    | 0,0628         | 100,0         | 1265             | 2,01          | 0,0000                    | 335                         |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| V yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| L yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| E yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| M yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                  |                           |                             |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |            |
|-----------------|-----------------------|--------|--------------------------------|------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-] |
| Yhteensä        | 1                     | 1265   | 1                              | 1265       |

# Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m²] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m² +/-] |
|---------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Yhteensä      | 0,0628            | 100,0            | 1265                | 2,01             | 0,0000                       | 335                            |
| A yhteensä    | 0,0628            | 100,0            | 1265                | 2,01             | 0,0000                       | 335                            |
| AKS           | 0,0000            |                  | 0                   |                  | -0,0628                      | -930                           |
| AK            | 0,0628            | 100,0            | 1265                | 2,01             | 0,0628                       | 1265                           |
| P yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| Y yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| C yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| K yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| T yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| V yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| R yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| L yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| E yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| S yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| M yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| W yhteensä    |                   |                  |                     |                  |                              |                                |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |            |
|-----------------|-----------------------|--------|--------------------------------|------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-] |
| Yhteensä        | 1                     | 1265   | 1                              | 1265       |
| Asemakaava      | 1                     | 1265   | 1                              | 1265       |
| Ei-asemakaava   |                       |        |                                |            |

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Huvilakatu 3, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 29.8.2022

Diaarinumero HEL 2021-010343  
Hankenumero 1541\_12  
Oas 1608-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

## Tiivistelmä

Huvilakadun ja Kapteeninkujan kulmassa olevan tontin käyttötarkoitusta muutetaan asuntolasta (AKS) asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK). Samalla suojelumerkintää päivitetään.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 182/1, joka sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa osoitteessa Huvilakatu 3. Tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntolasta (AKS) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyiseen käyttötarkoitukseensa sopimattoman kiinteistön muuttamisen asunnoiksi. Rakennuksen suojeluarvot tarkistetaan ja päivitetään. Kaavaratkaisu ei mahdollista lisärakentamista tai merkittäviä kaupunkikuvallisia muutoksia.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, kaavaluonnos, viitesuunnitelma, rakennushistoriallinen selvitys) voi tutustua 12.–30.9.2022 Helsingin kaupungin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.9.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi) tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisilta ja muilta asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

---

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Eteläiset Kaupunginosat ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vi-reille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotte-luissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1977) tontti on merkitty korttelialueeksi asuntolaa varten (AKS). Rakennus on suojeltu mer-kinnällä S<sub>0</sub>.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Muita suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten toimitilojen muuttamista asu-miseen.
  - Helsingin keskustavisio (kaupunginhallitus 25.1.2021)
-

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Museovirasto, RKY 2009) ”Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko”. Huvilakadun korttelit edustavat 1900-luvun alulle tyypillisiä suurtalokortteleita, jotka on rakennettu väljien pihojen sekä jalankulku- ja huoltokujien ympärille. Rakennuskanta koostuu pääosin kolmikerroksisista, jugend-tyylistä asuinrakennuksista, joihin myös Huvilakatu 3 lukeutuu.

Huvilakatu 3:n tontilla sijaitsee vuonna 1910 valmistunut, rakennusmestari Emil Svenssonin suunnittelema jugend-tyylinen rakennus. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on asuinkerrostalo, mutta se on muutettu palvelutaloksi jo 1950-luvulla, missä käytössä se on edelleen. Rakennuksessa on jonkin verran alkuperäisiä tai lähes alkuperäisiä, säilyneitä rakennusosia, kuten julkisivut, porrashuoneet ja pihaa rajaava luonnonkivimuuri. Rakennuksen ja Pietarinkujan ja Kapteeninkujan väliin jää vehreä piha.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Otso Huhtala, arkkitehti,  
p. (09) 310 37296, otso.huhtala(a)hel.fi

### Liikenne

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri,  
p. (09) 310 76765, taneli.nissinen(a)hel.fi

### Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti,  
p. (09) 310 37258, anu.lamminpaa(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 29.8.2022

Hanna Pikkarainen  
tiimipäällikkö

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 12.–30.9.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville alkuvuodesta 2023
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta loppukeväästä vuonna 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta  
Huvilakatu 3, Ullanlinna

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus



Ilmakuva  
Huvilakatu 3, Ullanlinna

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue. Ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Arvokkaita sisätiloja ovat molemmat porrashuoneet. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennuksen julkisivun torniaiheen saa palauttaa korjaus- ja muutostöiden yhteydessä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusta ei saa purkaa.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantasokerrokseen tulee rakentaa vähintään 20 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia (kuten katos).

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009: Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko).

## PIHA JA ULKOALUEET

Piha-alue on kunnostettava oleskelualueeksi. Piha on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttävällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvana. Pihalla tulee käyttää rakennusaikakauden mukaisia pintamateriaaleja ja kasvilajeja.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä olevat elinvoimaiset ja kaupunkikuvallisesti merkittävät puut ja pensaat tulee säilyttää.

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Tonttia rajaava graniittimuuri on säilytettävä tai tarvittaessa kunnostettava alkuperäistä vastaavaksi.

## ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
- toimistot enintään 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

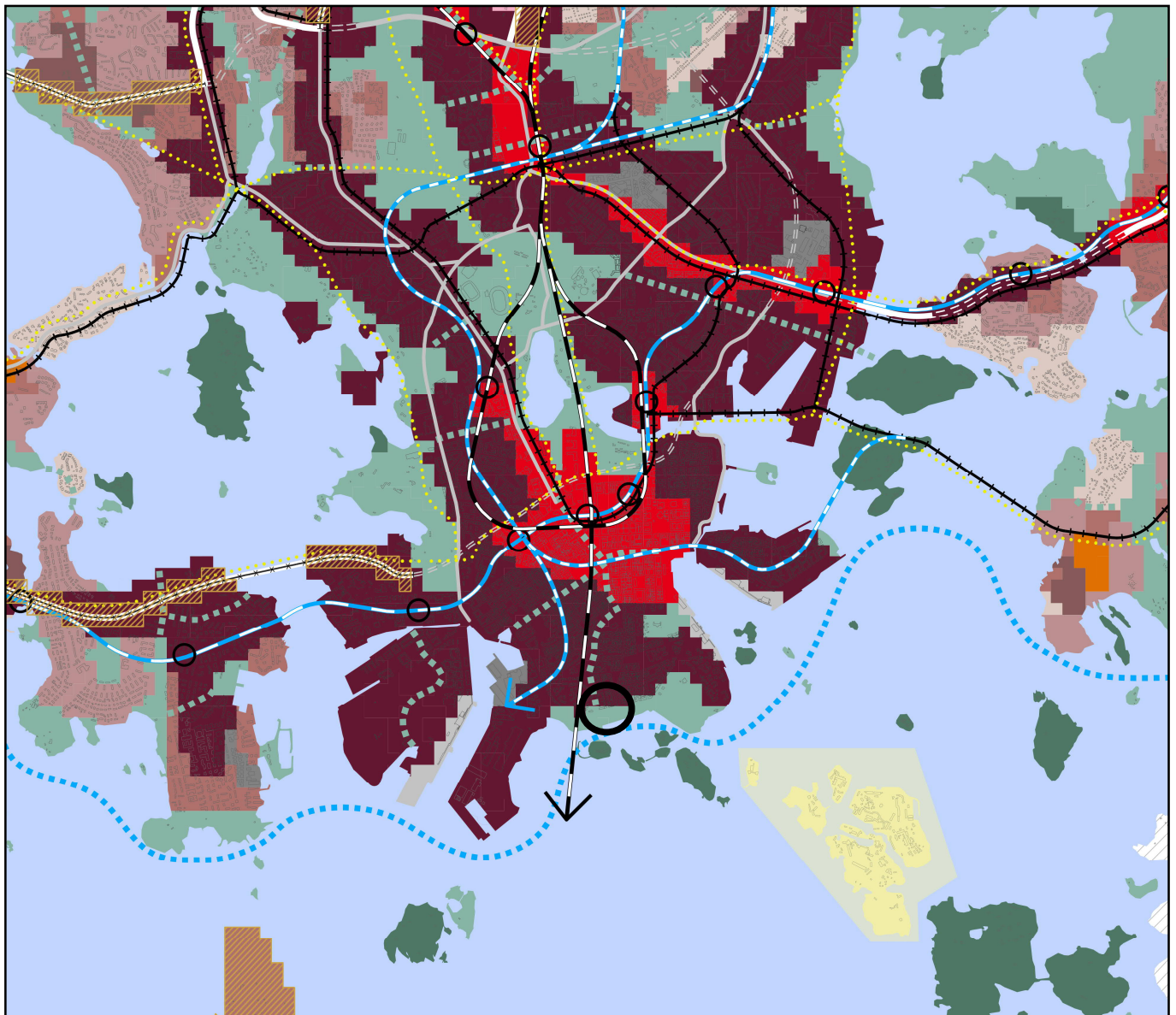
Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

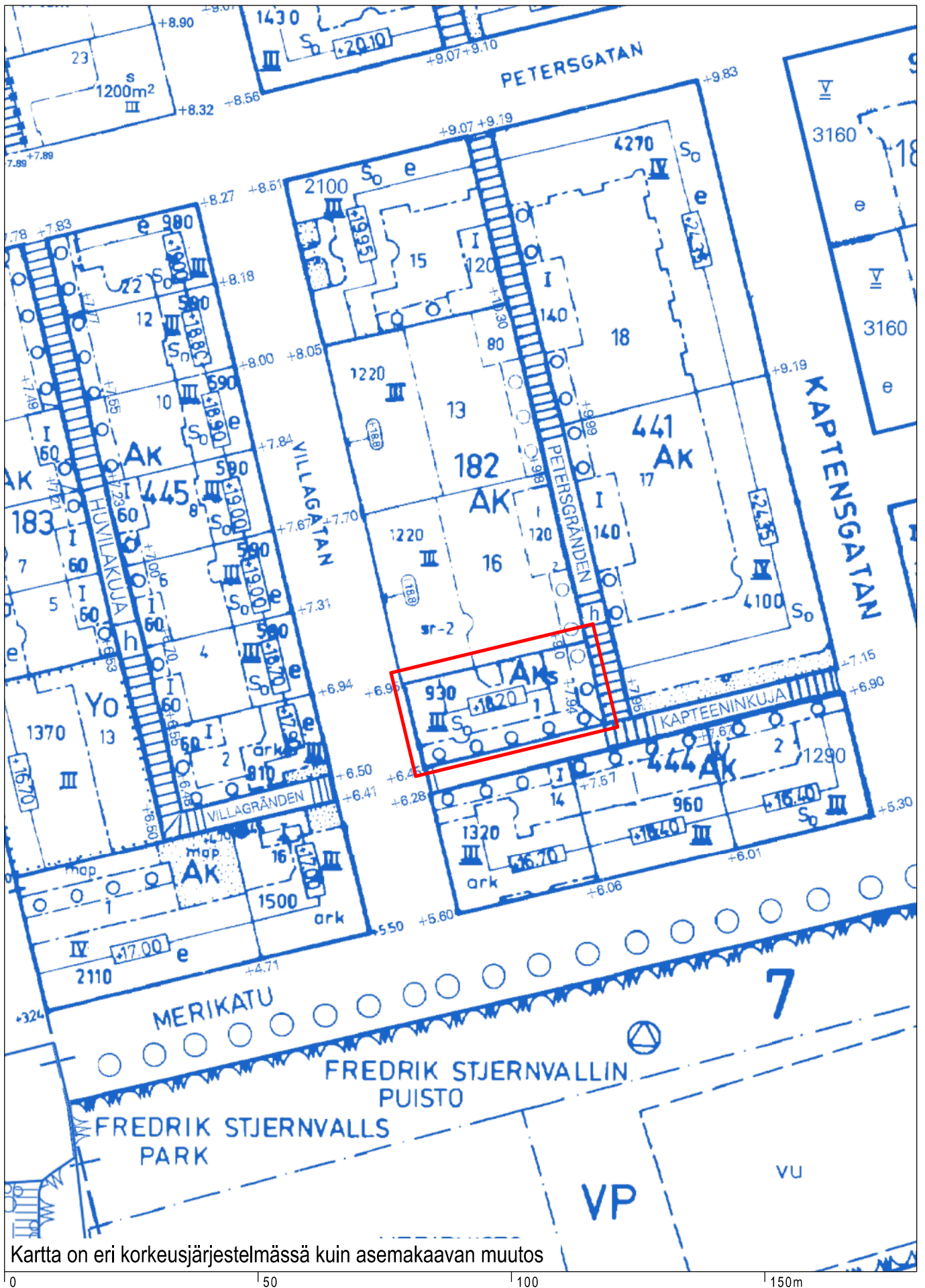
- Asunnot vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>

Asunnoille osoitetuista pyöräpaikoista vähintään 75 % ja toimisto- ja liiketiloille osoitetuista pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saatavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



|  |                                 |  |                                         |  |                                                                                                                                        |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Liike- ja palvelukeskusta C1    |  | Satama                                  |  | Pikaraitiotie                                                                                                                          |
|  | Kantakaupunki C2                |  | Puolustusvoimien alue                   |  | Raideliikenteen yhteystarve                                                                                                            |
|  | Lähikeskusta C3                 |  | Virkistys- ja viheralue                 |  | Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen                                                               |
|  | Asuntovaltainen alue A1         |  | Merellisen virkistys- ja matkailun alue |  | Kaupunkibulevardi                                                                                                                      |
|  | Asuntovaltainen alue A2         |  | Viheryhteys                             |  | Pääkatu                                                                                                                                |
|  | Asuntovaltainen alue A3         |  | Rantaraitti                             |  | Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus             |
|  | Asuntovaltainen alue A4         |  | Vesialue                                |  | Baanaverkko                                                                                                                            |
|  | Suomenlinnan aluekokonaisuus    |  | Rautatie asemineen                      |  | Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen                                                                                                   |
|  | Toimitila-alue                  |  | Metro asemineen                         |  | Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom. |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Raideliikenteen runkoyhteys             |  |                                                                                                                                        |



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta  
Huvilakatu 3, Ullanlinna

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus



*Vuonna 1910 valmistunut Huvilakatu 3 Kapteeninkujan ja Huvilakadun kulmasta kuvattuna. (Kuva: Wikimedia Commons, Susannaanas)*

## Huvilakatu 3, kuvaliite suojelukohteista

Huvilakatu 3:n on suunnitellut rakennusmestari Emil Svensson vuonna 1907 ja se rakennettiin vuosina 1908-1910. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on asuinrakennus. Rakennus edustaa sileäksi rapattuine julkisivuineen Helsingin kantakaupungille tyypillistä art nouveau-, eli jugendtyyliä. Kulmikkaat sekä kaarevat erkerit, torniaiheet ja poikkipäädyt jäsentävät julkisivuja. Toisen kerroksen ikkunoiden alla kulkee vaakalista, joka katkaisee julkisivun pystysuunnassa. Ikkunoiden yläosat ovat pieniruutuiset tyylin mukaisesti. Sokkeli on rakennusaikakautena arvostettua luonnonkiveä.

Rakennukseen on sen valmistumisen jälkeen tehty muutoksia lähinnä sisätiloissa. Toiseen

porrashuoneeseen on rakennettu hissi jo ennen vuotta 1934. Huvilakadulle näkyvän tornin huippu on purettu jossain vaiheessa ennen vuotta 1955, mutta se on rakennettu takaisin hieman muunneltuna vuonna 2002. Rakennus muutettiin vanhusten palvelukodiksi vuosina 1955-57 ja tähän käyttöön liittyen pohjapiirustuksia on vuosien varrella muutettu jonkin verran. Ullakko on muutettu palvelutalon asukkaiden asunnoiksi vuosina 2002-2003.

Rakennuksen julkisivu ja vesikatto ovat säilyneet lähes alkuperäisessä kunnossa. Ikkunat ovat alkuperäiset, samoin tonttia rajaava luonnonkivimuuri. Sisätiloista lähes alkuperäisinä ovat säilyneet porrashuoneet.



*Rakennuksen ikkunat syvennyksineen ovat alkuperäiset ja arvokkaat. Ikkunoiden ja ovien heloitukset eivät ole alkuperäiset, ja osassa ikkunoista on sälekaihtimet. Kyseisten muutosten ajankohta ei ole tiedossa. (Kuva: Varpu Pahta Ahlman 2.8.2021)*



*Julkisivut ovat kokonaisuudessaan arvokkaat ja hyvin säilyneet, samoin pihaa rajaava luonnonkivimuuri. Pihan kaupunkikuvallisestikin merkittävää kasvillisuutta edustavat Kapteeninkujan varressa kasvava vuorijalava sekä Pietarinkujan ylle kurottavat syreenit. (Kuva: Varpu Pahta Ahlman 2.8.2021)*



*Kuvapari havainnollistaa julkisivun tornin huipun muutoksia. Alkuperäinen tornin huippu on purettu ennen vuotta 1955, mahdollisesti sodanaikaisissa pommituksissa syntyneiden vaurioiden takia. Muoto oli alun perin kapeampi ja korkeampi. Tornin huippu on rakennettu uudelleen hieman erilaisena vuonna 2002. (Kuva: Ahlman Arkkitehdit)*



*Huvilakatu 3 kuvan keskellä kuvattuna vuonna 1912. (Kuva: Signe Brander / Helsingin kaupunginmuseo)*



*Porrashuone B. Molemmat porras-  
huoneet kaiteineen, lattiaineen ja  
ovineen ovat lähes alkuperäisessä  
asussaan ja hyvässä kunnossa.  
(Kuva: Varpu Pahta Ahlman 2.8.2021)*

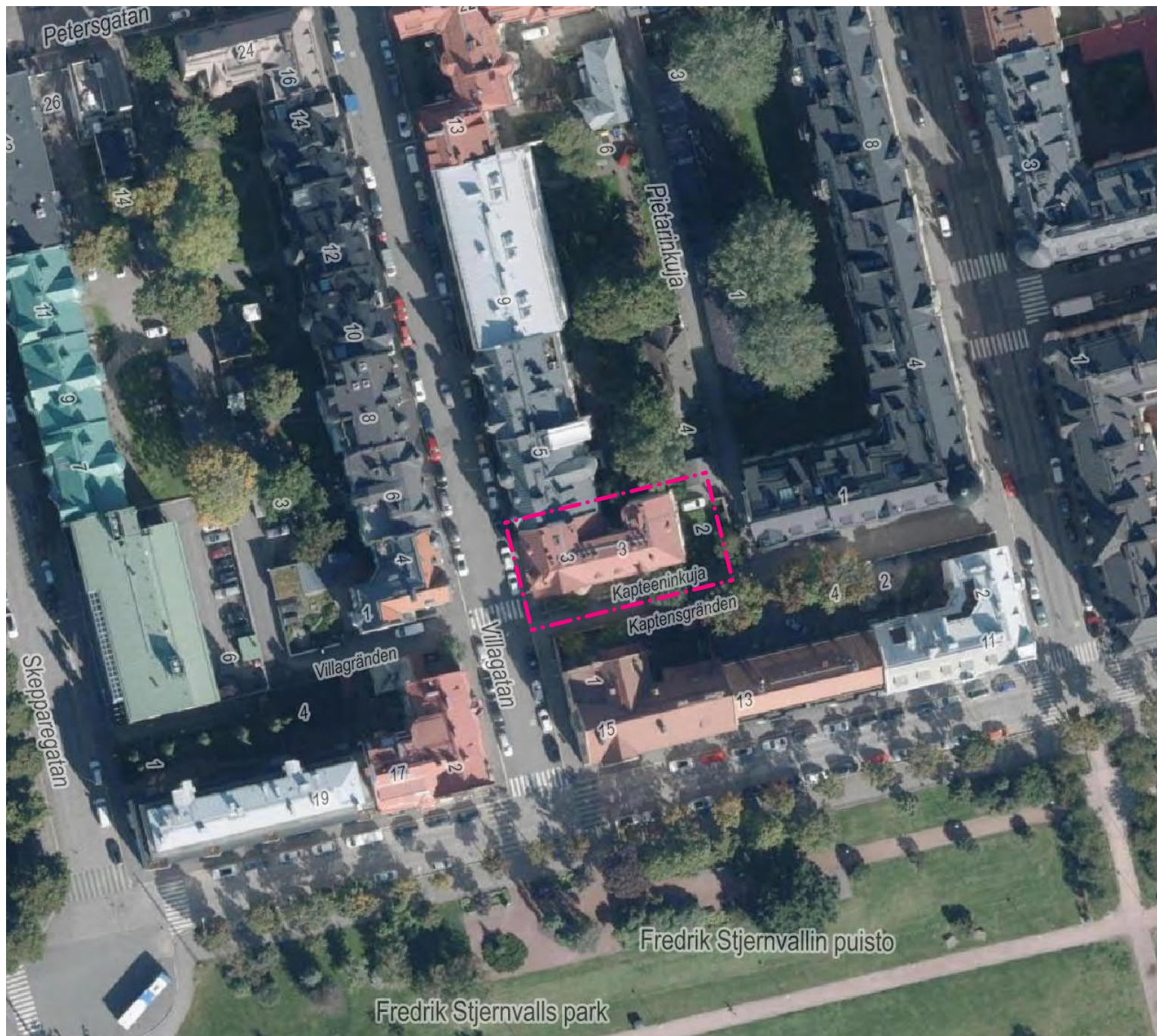


*Porrashuone A. (Kuva: Varpu Pahta  
Ahlman 2.8.2021)*



*Ensimmäisen kerroksen porrashuoneiden välinen yhdyskäytävä. Sisätiloja on vuosien varrella muutettu vanhusten palvelukodin tarpeiden mukaan eikä alkuperäisiä piirteitä juurikaan ole. Hissi on rakennettu A-portaan yhteyteen jo 1900-luvun alussa ja uusittu myöhemmin. (Kuva: Leschehemmet 21.6.2022)*





Ortoilmakuva nimistöllä 2020 Helsingin kaupunki

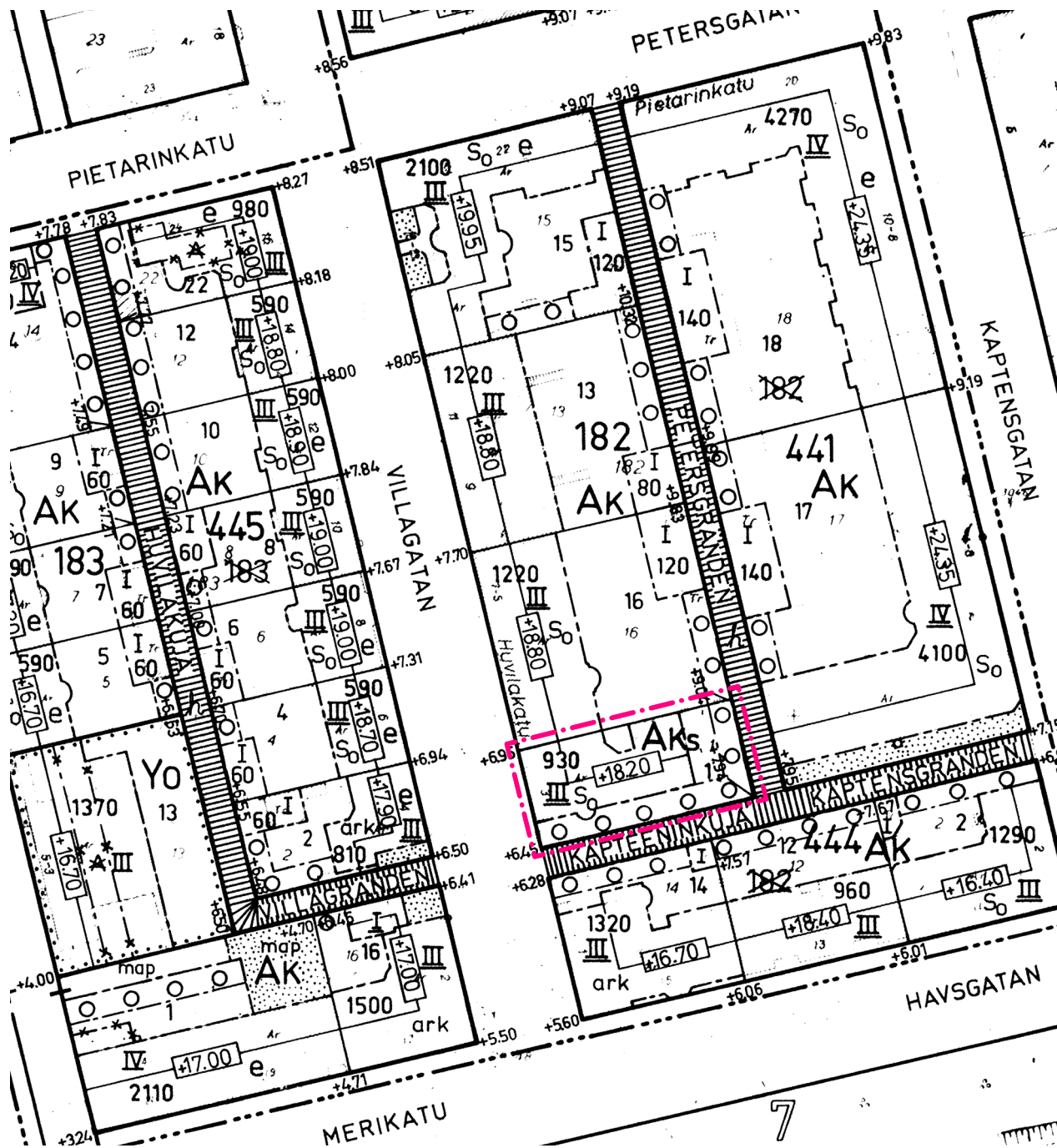
Leschehemmet

Ilmakuva-ote 1:750 · 07.09.2021



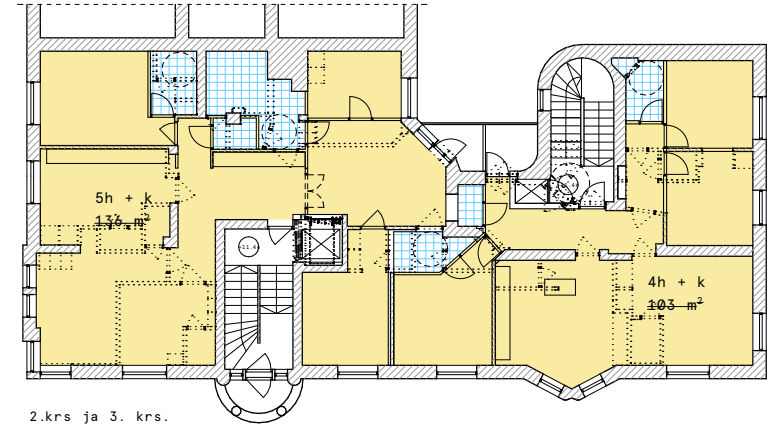
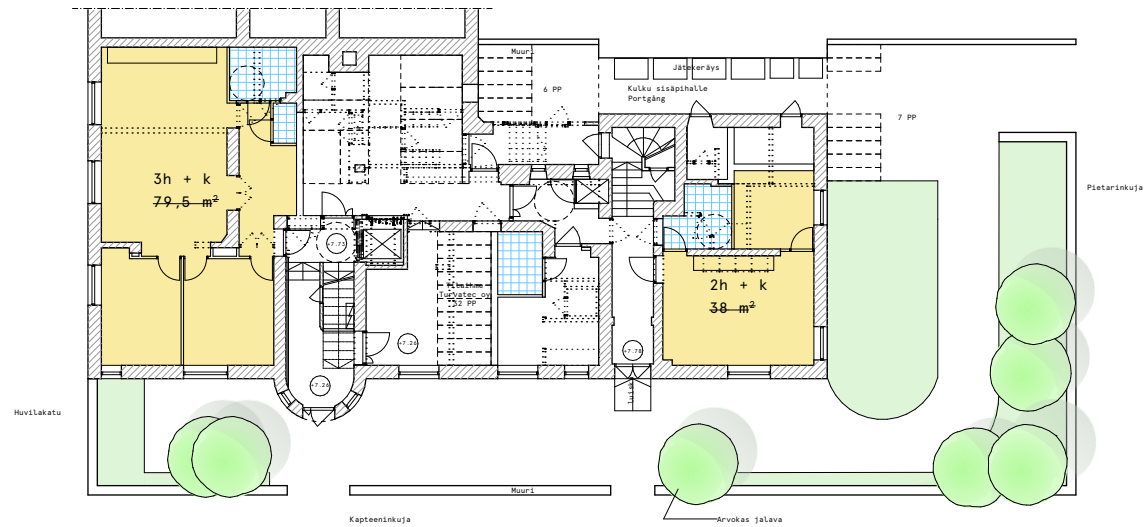
Ahlman  
Arkkitiedit  
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki  
Y 236 497 69 · [www.ahلمانark.fi](http://www.ahلمانark.fi)  
[ark@ahلمانark.fi](mailto:ark@ahلمانark.fi) · 020 757 9911



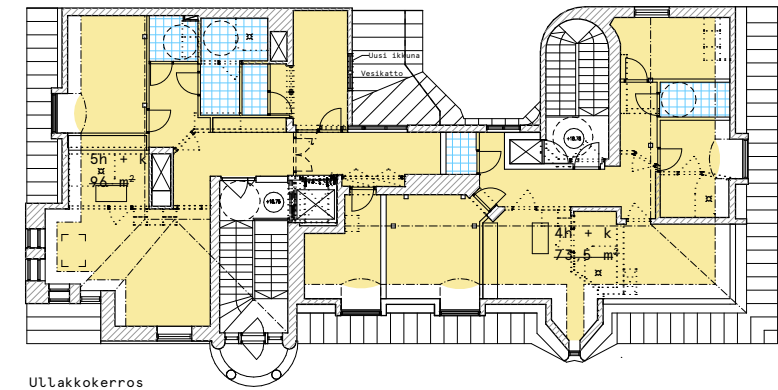
# Asemakaavamääräyksiä:

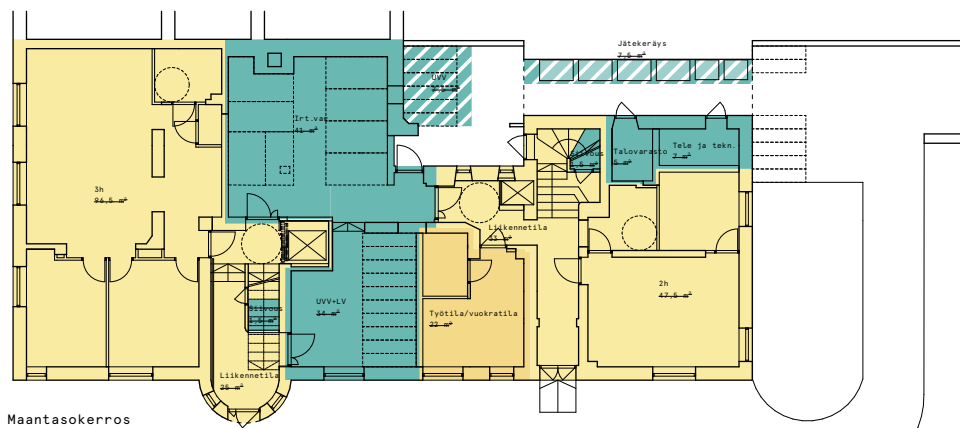
- 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- Tontin raja
- Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja ja ulkoinen rakennusraja
- 180 Korttelin numero
- 17 Tontin numero
- LAIVURIN Kadun nimi
- +10.32 Likimääräinen korkeusasema
- Vahvistusrajan sisäpuolella olevat alueet ovat kaupunkikuvan kannalta kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta aluetta
- Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla
- Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu
- III Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun
- II Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- 670 Arabialainen luku, joka osoittaa kuinka monta neliometriä kerrosalaa rakennusalueelle saa rakentaa
- Rakennusala
- map Maanalainen pysäköimistila
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema
- AKs Korttelialue asuntolaa varten
- Rakennuksen ullakkotilaan saa sisustaa saunatilan rakennuksen asukkaista varten
- Kujan varrella sijaitsevilla rakennuksilla saa olla pääikkunoita myös kujalle päin
- Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteihin, on istutettava ja järjestettävä leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi
- Istutettava tontin osa. Istutuksissa on käytettävä puita tai pensaita
- Istutettava puurivi
- Tontilla olevia kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita muureja ja portteja ei saa hävittää tai tyyllisesti tumella
- Kortteleiden 182, 183, 441, 444 ja 445 tontit on kujaa vasten aidattava 1,0 - 2,0 m korkealla tiili- tai luonnonkivimuurilla
- Kullekin tontille on sijoitettava 1 autopaikka jokaista täyttä 300 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti



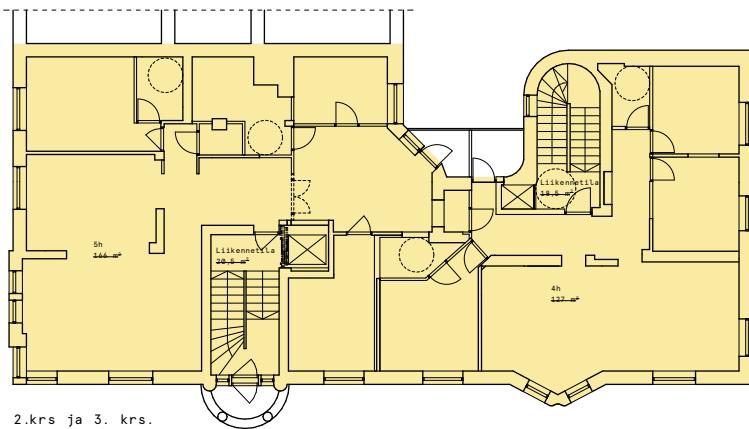
#### Huoneistoalalaskelma (m<sup>2</sup>):

|                                    | 2h+k | 3h+k | 4h+k | 5h+k | yht.  |
|------------------------------------|------|------|------|------|-------|
| Maantaso                           | 38   | 79,5 | -    | -    | 117,5 |
| 2. krs                             | -    | -    | 103  | 136  | 239   |
| 3. krs                             | -    | -    | 103  | 136  | 239   |
| Ullakko                            | -    | -    | 73,5 | 96   | 169,5 |
| Asuntoja 8 kpl, huoneistoalaa yht. |      |      |      |      | 765   |

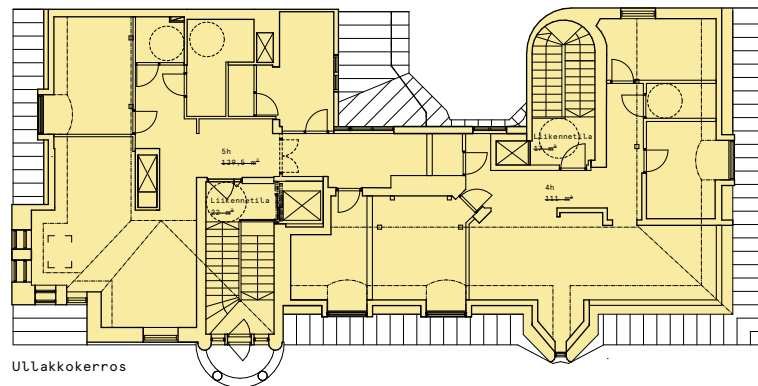




Maantasokerros



2.krs ja 3. krs.



Ullakkokerros

## Kerrosalalaskelma:

|          | Kerrosala | Kylmät<br>aputilat |
|----------|-----------|--------------------|
| Maantaso | 310,5     | 15                 |
| 2. krs   | 332       | -                  |
| 3. krs   | 332       | -                  |
| Ullakko  | 279,5     | -                  |
| yht.     | 1254      | 15                 |

## Pyöräpaikat:

1 kpl/30 kerrosala m2 =42kpl  
75% lukitussa tilassa =32kpl

Sisällä 32 PP  
Ulkona 6+7=13 PP  
yht. 45 PP

## Aputilamitoitus (m²):

|                        | PKS-RAVA ohje                          | Aputilatarve                |
|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Asuntojen<br>varastot  | 1-2h+k 2 m²/as.<br>3h+k.. 3 m²/as.     | 2 m² (1kpl)<br>21 m² (7kpl) |
| UVV                    | 1-2h+k 1,5 m²/as.<br>3h+k.. 2 m²/as.   | 1,5 m²<br>14 m²             |
| LV                     | 1-2h+k 0,3 m²/as.<br>3h+k.. 0,5 m²/as. | 0,3 m²<br>3,5 m²            |
| Siivous<br>talovarasto | n.2m²<br>5m²                           | 2 m²<br>5 m²                |
| yht.                   |                                        | 49,5 m²                     |