

Helsinki

Kaavanumero 13040

Asemakaavan selostus

Kaartinkaupungin alueita

kaupunginosa 3. Kaartinkaupunki



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2025-005472
Projektinumero 0000243
ProjectWise-numero 4464_4

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Kaartinkaupungin alueita, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 13040

Päiväty: **tieto täydentyy myöhemmin**

Asemakaavan muutos koskee:

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) kortteli-, puisto- ja katualueita

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.8.2025

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §): 28.8.2026–30.9.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Jari Auvinen / Pelastuslaitos

Alueen sijainti

Alue sijaitsee eteläisessä kantakaupungissa. Kaavarajaus käsittää suurimman osan Kaartinkaupungin kaupunginosan kortteleista, pois lukien tuoreet tai erillisinä hankkeina valmisteilla olevat asemakaavat. Esplanadin puistoa ja Kauppatoria edistetään erillisinä kaavahankkeinaan. Makasiinirantaa ja Olympiarantaa sekä Arkkitehtuuri- ja designmuseota koskevat kaavat ovat vahvistuneet elokuussa 2026.

Kaavarajauksesta on OAS-vaiheen jälkeen poistettu korttelin 48 tontti 3 (Etelä-esplanadi 10) sekä kortteli 3098 kokonaisuudessaan, koska niissä on lähtenyt käyntiin erilliset kaavahankkeet.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	15
Palvelut	16
Esteettömyys.....	17
Maisema ja luonnonympäristö.....	17
Virkistys- ja viherverkosto.....	18
Ekologinen kestävyys.....	19
Suojelukohteet	21
Yhdyskuntatekninen huolto	31
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	32
Ympäristöhäiriöt	32
Vaikutukset.....	37
Toteutus	43
Suunnittelun lähtökohdat	44
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	54

Tiivistelmä

Kaartinkaupungin ajantasakaavoitus on osa laajempaa kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyötä, jota tehdään kaupunginosa kerrallaan. Ensimmäisenä on valmistunut Kampin uusi asemakaava, joka on tullut voimaan 21.10.2025. Työtä on jatkettu Kampin asemakaavassa luotujen periaatteiden pohjalta.

Asemakaavan muutoksessa päivitetään mm. tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset vastaamaan nykytilannetta sekä tarkistetaan ja tarvittaessa lisätään alue- ja kohdekohtaiset suojelumerkinnot. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja vanhoja asemakaavoja koskeva asemakaavojen ajantasaistamistyö ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Nykyrakenteesta merkittävästi poikkeava lisä- tai uudisrakentaminen vaatii jatkossakin oman erillisen asemakaavamuutoksensa, jossa tarkastellaan muutosten vaikutuksia ja jonka vuorovaikutus järjestetään asemakaavaprosessin mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa vaikutuksiltaan vähäistä joustoa ja pieniä muutoksia olemassa olevassa rakenteessa.

Kaavatyön taustalla ovat kantakaupungin eri aikakausien epäyhtenäiset, osin jopa 1800-luvulta peräisin olevat asemakaavat. Alueelle on tyypillistä, että osa toteutuneesta rakentamisesta ei vastaa asemakaavaa eivätkä asemakaavojen merkinnot, tavoitteet ja arvotukset ole keskenään yhtenäisiä. Vanhojen asemakaavojen puutteet vaikeuttavat alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamista yhdenmukaisesti. Alueella on lisäksi voimassa rakennuskieltoja sekä useita eri teemoja koskevia periaatepäätöksiä. Rakennuskiellot poistuvat asemakaavamuutoksen myötä. Ajantasainen, yhtenäinen asemakaava mahdollistaa selkeät ja yhdenvertaiset lähtökohdat alueen kehittämiselle. Asemakaavassa tuodaan ensimmäistä kertaa alueen arvokkaat puistot, sekä kaupunki- ja katutilat laajalaisen suojelun piiriin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kaartinkaupunki, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Kaavaratkaisu noudattaa toteutunutta rakentamisen määrää ja toiminnallista rakennetta sekä edistää kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden ja kestävyys tavoitteita yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti. Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan rakentamislupatilanteeseen ja siinä on huomioitu myös poikkeuslupan saaneet, mutta vielä toteuttamattomat muutokset. Rakennusten tarpeetonta purkamista rajoitetaan ja vähähiilisiä ja materiaaliiviisaita ratkaisuja tuetaan.

Kaartinkaupungin asemakaavan muutos mahdollistaa kokonaiskuvaan perustuvan, selkeän ja kiinteistönomistajia sekä toimijoita kohtaan yhdenvertaisen lähtökohdan ja tietopohjan tuleville muutoksille, samalla sujuvoittaen prosesseja. Kaavaratkaisu mahdollistaa erityyppisten toimitilojen ja palvelujen joustavaa sijoittamista, vaikutuksiltaan vähäisiä tilankäytön muutoksia ja kerrosalan lisäksi mahdollistettavia tiloja rakennusmassojen sisällä sekä maanalaisten tilojen osalta. Ullakkorakentaminen asuin- tai toimitilakäyttöön on kaavan reunaehtoisten puitteissa mahdollista rakennusoikeuden sitä rajoittamatta.

Suojelun ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla varmistetaan merkittävien

arvoympäristöjen ja yksittäisten kohteiden säilyminen. Puistoja suojellaan ja puita ja katupuurivejä määrätään säilytettäväksi.

Kiinteistöihin haettavissa muutoksissa asemakaava ohjaa muutosta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, turvaa arvoympäristöt sekä edellyttää kestävyyttä parantavia toimenpiteitä.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on saattaa alueen asemakaavat ajan tasalle eli vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Kaava ei mahdollista merkittäviä muutoksia kaupunkirakenteessa, minkä takia myös sen vaikutukset ovat yleisesti ottaen hyvin vähäiset.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet ja yksittäisiä tontteja. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Koko kantakaupungin uudelleenkaavoitus on käynnistynyt jo vuonna 2018. Työtä tehdään kaupunginosa kerrallaan ja Kaartinkaupungin osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty elokuussa 2025. Samaan aikaan työstetään myös Punavuoren, Ullanlinnan ja Kruununhaan asemakaavojen ajantasaistamista.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Voimassa olevat vanhat asemakaavat mahdollistavat joissain tapauksissa hallitsematonta, tavoitteiden vastaista muutosta kaupunkirakenteessa ja aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja. Tästä johtuen alueella on nykyisin voimassa useita rakennuskieltoja, poikkeamispäätöksiä, linjauksia ja periaatteita.

Kantakaupungin ajantasaistettavien asemakaavojen alueella tavoitteena on:

- päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat
- mahdollistaa yleiskaavan, kaupunkistrategian ja muiden maankäyttöä ohjaavien linjausten mukainen kehitys olemassa olevassa rakenteessa
- varmistaa kaupunkirakenteen hallittu kehittäminen pitkäjänteisesti ja entistä kestävämmiin ja yhdenvertaisemmin, huomioiden eri alueiden sisältämät vahvuudet ja ominaispiirteet
- varmistaa toiminnallinen muuntojoustavuus ja tuleviin palvelutarpeisiin vaurautuminen pitkällä aikavälillä
- turvata sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistää kaupunkirakenteen kestävyyttä ja resilienssiä
- edistää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua ja selkeyttää prosesseja
- luoda aluetasoisia tietopohjaa, mikä sujuvoittaa myös muiden muutoshankkeiden käsittelyä jatkossa.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on kokonaisuudessaan laaja ja pitkäkestoinen prosessi, joka etenee aluekokonaisuuksina. Laajan kaavoituskokonaisuuden ensimmäisenä osana on laadittu Kampin uusi asemakaava nro 12874, joka on tullut voimaan 21.10.2025.

Laajan vuorovaikutuksen pohjalta laadittu keskustavisiotyö (kaupunginhallitus 25.1.2021) muodostaa pohjan kantakaupungin asemakaavojen muutokselle. Maankäytön visioon kiteytettiin yhteen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet kantakaupungin näkökulmasta.

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttöävoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan. Lisäksi voimassa olevia periaatepäätöksiä, ohjeistuksia ja poikkeamispäätöksiä integroidaan osaksi asemakaavojen uudistustyötä selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2025–2029 toteutumista:

- Kasvatamme mahdollisuuksia asua keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä.
- Haluamme keskustan kehittyvän kiinnostavana kaupungin sydämenä, jonne halutaan tulla ja jossa viihdytään.
- Tähtäämme keskusta-alueella sijaitsevien työpaikkojen ja matkailijoiden määrän kasvuun.

- Varmistamme, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

Kaavaratkaisussa vahvistetaan yritysten toimintaedellytyksiä päivittämällä asemakaavat vastaamaan nykytilannetta, jossa merkittävä osa alueen tonteista on liike- ja toimistorakennusten aluetta. Myös kivijalkaliiketilojen toimintaedellytykset turvataan. Osoittamalla alue laajasti liike- ja toimitilakäyttöön mahdollistetaan myös joustavasti erilaisia toimintoja sekä tapahtumia ja yöelämää. Kaavaratkaisussa kaikki nykyinen asuminen on kuitenkin sallittu ja asumisen määrää on myös mahdollista lisätä jatkossa entistä joustavammin ullakkorakentamisen keinoin.

Kaavaratkaisulla edistetään kiertotaloutta suojelemalla olevaa rakennuskantaa, jolloin rakennusten purkaminen ei ole enää mahdollista. Kaavalla veloitetaan myös sisäpihojen istutusten lisäämiseen ja turvataan nykyisten viheralueiden säilyminen, mikä on entistä tärkeämpää ilmastomuutoksen myötä lisääntyvien hellejaksojen ja tulvariskien kannalta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 170 857 m².

Alueella on kerrosalaa yhteensä noin 460 000 k-m².

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,87$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kantakaupungilla on keskeinen merkitys koko seudulle ja sen kehittämisen tulee olla tavoitteisiin perustuen kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä. Kantakaupunki toimintoineen palvelee laajaa käyttäjäkuntaa ja siksi sen muutoksen suunta vaatii kokonaisharkintaa yksittäisten tonttitarkastelujen rinnalla. Suunnittelualueeseen sisältyy koko Suomen mittakaavassa merkittävä määrä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kohteita ja aluekokonaisuuksia.

Kaavoitettava alue on ajallisesti monikerroksinen ja sisältää huomattavan määrän arvokohteita. Alueen rakennuskanta koostuu valtaosin 1900-luvun rakennuksista ja edustaa tasapuolisesti vuosisadalle tyypillisiä rakennustyyliä. 1980-luvun jälkeen kaava-alueen korttelialueilla ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Korttelirakenne koostuu pääosin tiivistä umpikortteleista, joissa rakennukset on kadun puolella rakennettu kiinni tontin rajaan asti.

Ensimmäisten kerrosten vaihtelevat kivijalkatilat tarjoavat monipuolisia toimintamahdollisuuksia eri kokoisille toimijoille ja palveluille. Puolijulkinen maantasokerros palveluineen ja ravintoloineen on silmänseläiseltä rikkaa, korostaa urbaanin kaupunkiympäristön käveltävää luonnetta ja tarjoaa erilaisille yrityksille

ja toimijoille tiloja keskeiseltä sijainnilta.

Korttelit jakaantuvat erillisiin pieniin tontteihin, joiden pihatilat ovat pääosin niukoja ja sisältävät vain vähän puita tai istutuksia. Suuressa osassa pihoista on pihakannen alaisia tiloja. Tonteilla korttelipihojen puolella on rakennusten pihapiä tai kokonaan erillisiä piharakennuksia, joita ei usein ole merkitty vanhoihin asemakaavoihin. Joissain tapauksissa piharakennukset ovat kadun puolen rakennusta vanhempia. Alueella on useita historiallisia puistoja, joita on kuvailtu tarkemmin luvussa ”Suojelukohteet”.

Kaava-alueen rakennuskiellot ja vanhojen asemakaavojen toteutuneita alhaisemmat rakennusoikeuden määrät ovat rajoittaneet alueella rakennusten purkavaa saneerausta, vaikka kohteiden suojelumerkinnot ovat olleet puutteellisia.

Asemakaavamuutoksessa päivitetään 42 asemakaavaa. Kaava-alueella on 80 tonttia ja 91 olemassa olevaa rakennusta. Kaava-alueen kortteleiden toteutunut korttelitehokkuus on keskimäärin n. 3,8 ja vaihteluväli 0,9-7,3 (1/2026). Koko Kaartinkaupungin toteutunut tonttitehokkuus on keskimäärin n. 3,87 ja vaihteluväli 0-7,8 (1/2026).

Kaartinkaupungin kaupunginosassa on noin 13660 työpaikkaa (2023) ja noin 1038 asukasta (2025). Näitä lukuja tarkasteltaessa on huomioitava, että kaava-alue on suppeampi kuin Kaartinkaupungin kaupunginosa kokonaisuudessaan. Kaava-alueeseen ei kuulu esimerkiksi kortteli 3057 (Kaartin kasarmi), jossa sijaitsee suuri keskittymä työpaikkoja.

Kaartinkaupunki on toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta. Työpaikkamäärältään se on Helsingin seitsemänneksi suurin kaupunginosa (2023) ja muutenkin merkittävä palvelukeskittymä, joka palvelee koko seutua. Työpaikkojen sekä toimisto- ja liikerakennusten kerrosala on kasvanut vähäisesti 2010-2020 -luvuilla.

Kaartinkaupungissa asumista on vähän suhteessa työpaikkojen määrään. Asukasmäärä on ollut pienessä kasvussa aikavälillä 2005–2020. Kokonaiskasvu tarkastellulla aikavälillä on ollut 78 asukasta. Erityistä kasvua on ollut yli 65-vuotiaissa. Asumisen kerrosala on lisääntynyt 14 500 kerrosneliömetrillä vuosien 2015-2024 välillä.

Asumisen ja työntekijöiden lisäksi alueen käyttäjiä ovat monet alueella asioivat, vierailevat ja matkailijat. Alueella on monipuolisia palveluja, kulttuurin ja vapaa-ajan tiloja ja toimintoja sekä majoituspalveluita.

Kaavaratkaisun periaatteellinen lähtökohta

Kaavaratkaisussa asemakaavat muutetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta. Vaikutuksiltaan vähäiset, yleiskaavan mukaiset muutokset ja rakennusoikeuden ylitykset olemassa olevissa kiinteistöissä ovat paikoin mahdollisia, esimerkiksi ullakkorakentamisen tai maanalaisten tilojen osalta. Toimitiloja koskevia käyttötarkoituksia laajennetaan ja yhtenäistetään. Palveluiden sijoittumista sujuvoitetaan sallimalla niitä laajasti korttelialueille. Kaikki nykyisten rakentamis lupien mukaiset toteutuneet toiminnot sallitaan. Esimerkiksi asumisen kokonaismäärä alueella voi siten olla kaavan osoittamaa kerrosalaa suurempi. Aiemmin poik-

keusluvilla tehty muutokset huomioidaan kaavan käyttötarkoituksissa ja rakennusoikeuksissa.

Kaavaratkaisun myötä tonttien rakennus- ja kerrosalat päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Vanhoissa ajantasaistettavissa asemakaavoissa on yhteensä noin 390 000 kerrosneliömetriä. Vanhoissa kaavoissa on kuitenkin paljon kohteita, joissa kaikkia rakennuksia ei ole merkitty kaavaan, kerrosalaa ei ole määritelty tai rakennusoikeuden ylitykset on sallittu toteutuneen mukaan. Alueella on myös toteutettu muutoksia poikkeusluvilla.

Asemakaavamuuhtoksessa on noin 460 000 kerrosneliömetriä, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Kiinteistöjen nykytilannetta koskevat tiedot on haettu Helsingin kaupungin kiinteistörekisteristä (Facta). Eri aikakausien laskentatapojen takia kerrosaloissa voi olla vähäisiä eriävyyksiä nykyisiin laskentatapoihin verrattuna. Kaava kuitenkin rajaa muutokset olemassa oleviin rakennusmassoihin. Rakennusalueen rajat on laadittu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavaratkaisu sallii joitakin muutoksia olemassa olevien rakennusmassojen sisällä. Vaikutuksiltaan merkittävämmät muutokset eivät kuulu kaavaratkaisun piiriin, vaan ne käsitellään erillisillä hankekohtaisilla kaavamuuhtoksilla, jossa vaikutukset arvioidaan ja muutosehdotus vuorovaikutetaan.

Katu- ja aukioalueiden yhteenlaskettu määrä pysyy toteutuneen mukaisena.

Rakennusalat

Rakennusalat laaditaan olemassa olevien maanpäällisten rakennusmassojen mukaisesti. Voimassa olevissa kaavoissa merkittävä osa rakentamisesta on rakennusalojen ulkopuolella.

Rakennusalat on tontin reunoilla merkitty kaavakarttaan yksinkertaistettuna niin, että tontin rajan yli ulottuvia ulokkeita, kuten parvekkeita ja erkkereitä, ei ole merkitty. Kaikki olemassa olevat ja rakennusjärjestyksen mukaiset ulokkeet on sallittu, ellei joku muu kaavamääräys sitä rajoita.

Rakennusaloina on merkitty sellaiset rakennukset, joissa on pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja tai jotka ovat muuten kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Rakennusmassat

Asemakaava perustuu olemassa oleviin rakennusmassoihin eli olemassa olevien rakennusten kokoon ja hahmoon. Kaavaratkaisuun ei ole merkitty rakennusten kerrosten lukumäärää. Kerroksia on tulkittu eri aikakausina eri tavoin. Asemakaavan muutos määrittelee rakentamisen määrän kerrosalan, rakennusalueen rajojen ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla.

Yksikerroksiset rakennusten osat, joissa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, on merkitty merkinnällä b, joka rajoittaa merkinnällä varustetun rakennuksen maanpäällisen osan kerroksen lukumäärän korkeintaan yhteen. Tällä varmistetaan tonttien valonsaanti ja laadukkaat pohjaratkaisut kaikissa muutoksissa.

Suojelluissa rakennuksissa muutosten tulee tapahtua rakennusmassojen ja ve-

sikattojen sisäpuolella. Suojelemattomissa rakennuksissa muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavat rakennushankkeet rajataan viereisten olemassa olevien rakennusten räystäs- ja kattokorkoon tai korvattavan rakennuksen rakennusmassan kokoon ja korkoon. Sisäpihan puolella muutosten tulee lisäksi jäädä alle kadunvarsirakennuksen räystäskoroon. Muutokset eivät saa vaarantaa asuintilojen ja -pihojen valonsaantia eikä kaupunkikuvallisia arvoja. Olemassa olevan säilytettävän räystäslinjan yläpuolelle tehtävät muutokset tulee tehdä sisäänvedetysti 45 asteen sisään julkisivulinjasta. Katujulkisivun yhtenäinen räystäs- ja/tai kattolinja tai sen porrastus tulee säilyttää.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kellareiden ja maanlaisten tilojen nykyisen laajuuden. Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja, häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja, julkisia toimintoja, asumisen aputiloja sekä varasto-, huolto-, teknisiä- ja pysäköintitiloja saa sijoittaa tonteilla olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin asemakaavaan merkityn kerrosalan estämättä.

Rakennusoikeudet

Rakennusoikeudet korjataan vastaamaan rekisteritietojen ja rakennuslupien mukaista kerrosalaa niiltä osin kuin nykyisten kaavojen rakennusoikeus puuttuu tai on toteutuneeseen nähden liian alhainen. Tonteilla, joilla rakennusoikeutta on käyttämättä (11 kpl), rakennusoikeus on merkitty vanhan asemakaavan mukaan. Rakennusoikeutta on tonteilla yhteenlaskettuna vähintään vanhan asemakaavan verran.

Kaavaratkaisu sallii merkityn kerrosalan lisäksi joitakin vaikutuksiltaan vähäisiä kerrosalan ylityksiä olemassa olevissa rakennuksissa. Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja, häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja, julkisia toimintoja, asumisen aputiloja sekä varasto-, huolto-, teknisiä- ja pysäköintitiloja saa sijoittaa tonteilla olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden estämättä. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa ullakoille rakennusoikeuden estämättä. Ullakkorakentaminen sallitaan kaavan yhteydessä hyväksyttävän ullakkorakentamisen ohjeen ehtojen täytyessä. Muutosten ja rakennusoikeuden ylitysten tulee tapahtua olemassa olevien rakennusrunkojen ja vesikattojen sisäpuolella tai maanalaisissa tiloissa. Maanalaisiin tiloihin sisältyy tässä myös maantasokerroksessa olevat tilat, joiden päällä on kansipiha.

Ennen käyttämättömän rakennusoikeiden hyödyntämistä tulee tarkistaa kiinteistön toteutunut kerrosalan määrä. Vanhoissa rekisteritiedoissa saattaa olla puutteita toteutuneeseen nähden. Kaavaratkaisua laadittaessa puutteita on korjattu joissakin sellaisissa yksittäistapauksista, joissa rekisteritiedoissa on tullut ilmi puutteita. Mahdollisissa tulevaisissa poikkeamishakemuksissa rakennuksessa tapahtuvien muutosten laajuutta tulee peilata hankkeen yhteydessä tarkistettuun kerrosalaan.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Lisäksi tulee rakentaa ulko-oleskelupaikka asukkaiden käyttöön. Rakennusmassat eivät merkittä-

västi kasva, vaikka kerrosalaa vapautuisikin muuhun käyttöön, sillä valtaosa rakennuksista on suojeltu, rakennusalat on merkitty toteutuneen mukaan ja räystäs- ja kattokorkoja rajoitetaan kaavamääräyksiin.

Käyttötarkoitukset

Käyttötarkoitukset on laadittu vastaamaan rakennuslupien mukaista toteutunutta nykytilannetta. Tilannetta on tarkasteltu vuosien 2025 ja 2026 rekisteritiedoista käyttötarkoitusten ja huoneistoalaosuuksien pohjalta. Erilaisia yksityiskohtaisia käyttötarkoituserkintöjä on aiempaa vähemmän ja toimitilojen sekä yleisten rakennusten korttelialueiden käyttötarkoituserkinnät ovat aiempaa sallivampia. Kaikki ne yleisten rakennusten korttelialueet säilytetään, joissa on vielä julkisluonteisia toimintoja.

Kaava mahdollistaa hybridikäyttöisiä rakennuksia. Joustomahdollisuutta on yleiskaavan määräysten mukaisesti siten, että liikekeskustan puolella työpaikkojen ja palvelujen osuutta on mahdollista kasvattaa. Useita käyttötarkoituksia sisältävien tonttien käyttötarkoitukset ovat määräytyneet muun muassa vertaamalla rekisteritietojen mukaista toteutunutta asuinhuoneistoalaa tontin kerrosalaan. Rajatapauksissa käyttötarkoitukseen vaikuttavat myös yleiskaavan merkinnät sekä tontin sijainti kaupunkirakenteen toiminnallisessa kokonaisuudessa.

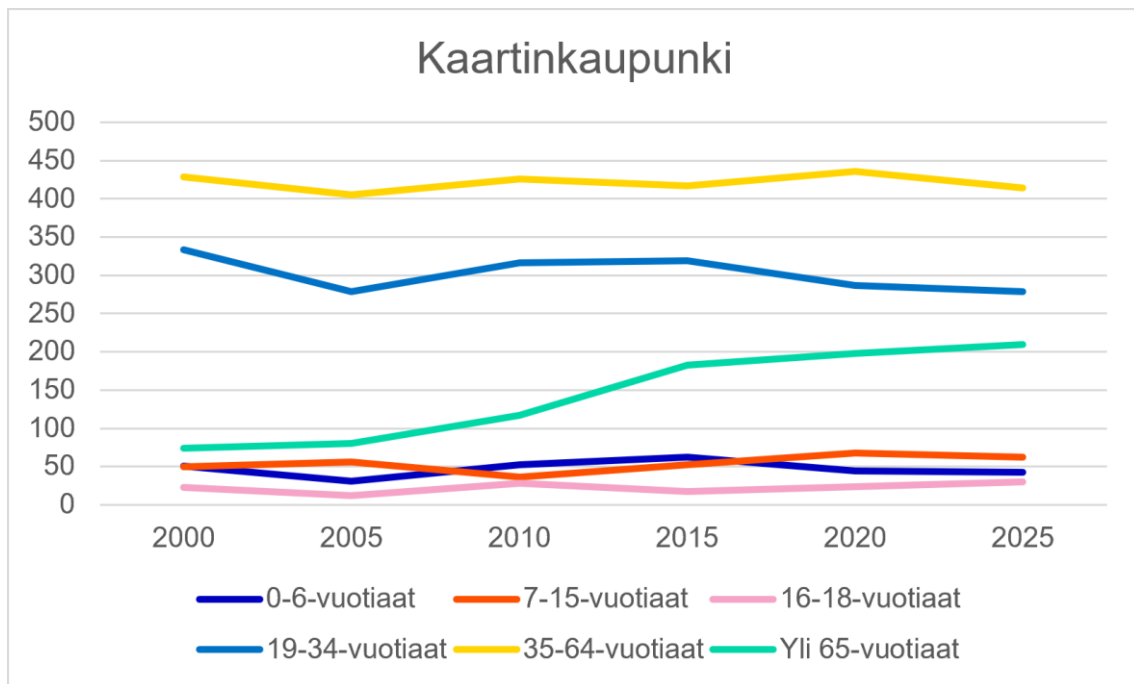
Olemassa olevat, toteutuneet rakentamisluvan mukaiset huoneistot sallitaan kaikilla korttelialueilla tontin käyttötarkoituserkinnästä riippumatta. Asumista voidaan lisätä ullakkorakentamisen keinoin AK-, AL- ja KA-korttelialueilla. Asuinkäyttöön rakennettavan ullakkorakentamisen määrää ei ole mahdollista arvioida ennakolta, sillä ullakkorakentaminen on kiinni yksityisistä taloyhtiöistä ja jokaisella kiinteistöllä on tapauskohtaiset mahdollisuudet toteuttaa ullakkoasumista.

Muiden kuin julkisten rakennusten ensimmäinen kerros tai maantasokerros sekä niihin kiinteästi liittyvät tilat on varattava liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi tai häiriötä aiheuttamattomiksi tuotantotiloiksi. Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilat sisältävät hyvin laajasti erilaisia mahdollisia käyttötarkoituksia (esim. kokoontumistilat), mutta ei asumista. AK- ja AL-korttelialueilla on mahdollista sijoittaa asumisen apu- ja varastotiloja sekä polkupyöräsäilytystä pihasiipien ja rakennusten maantasokerrokseen. Korkeavuorenkadun varrella kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Majoitustiloja ei saa sijoittaa kadun puolelle maantasokerrokseen.

Ammattimainen majoitus- ja hotellitoiminta on sallittu kaikilla K-korttelialueilla. Asemakaava ei ota kantaa asuntojen lyhyt vuokraukseen.

Eri käyttötarkoitusten suhteet vastaavat toteutunutta nykytilannetta siten että Y-, K-, KA- ja AL-korttelialueilla toimitilojen määrää on tapauskohtaisesti mahdollista kasvattaa rakennusrungon sisällä, ullakolla ja maanalaisissa tiloissa.

Kaikille AK-, AL- ja KA-tonteille on mahdollista sijoittaa myös erilaisia tuetun asumisen ja erityisasumisen malleja, joissa on paikalla myös henkilökuntaa.



Kuva: Kaartinkaupungin kaupunginosan asukasmäärän kehitys vuosina 2000-2025 (Lähde: Tilastokeskus)

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Maantasokerrosten tulee kuitenkin lähtökohtaisesti olla muussa käytössä.

Asuin- ja toimitilarakennusten korttelialue (AL)

Korttelialueella vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja tai häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Liike-, asuin- ja toimistorakennusten korttelialue (KA)

Korttelialueella vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja tai häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai pihan puolelle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelialueelle saa sijoittaa myös työ- ja palvelutiloja sekä häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia palveluja ja toimintoja (esimerkiksi kirkot, oppilaitokset, päiväkodit, kulttuuritilat, sote-rakennukset jne.).

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti (erityisen) arvokas (VP/s-1, VP/s-3)

Puisto, jolle on annettu erityinen suojelumerkintä. Suojelumerkintöjä kuvataan tarkemmin luvussa "Suojelukohteet". Puistoja kehitetään virkistyskäytössä kohteen ominaispiirteitä vaalien. Mahdollisten rakennusten ja rakenteiden tulee tukea puiston virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisussa olevat aukiomaiset kaupunkitilat on merkitty katuaukion merkinnällä (Koulupuistikon eteläpuoleinen aukio).

Kaikilla korttelialueilla:

K-, KA- ja AL-korttelialueilla kaavamuutosta edeltäneen rakentamisluvan mukaiset toteutuneet asunnot aputiloineen on sallittu ja ne saavat ylittää korttelialueella sallitun asuinkerrosalan enimmäisosuuden olemassa olevissa rakennuksissa.

Y-tontteja lukuun ottamatta kaikilla korttelialueilla maantasokerroksen kadulle avautuvat tilat sekä niihin kiinteästi liittyvät tilat on varattava liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi tai häiriötä aiheuttamattomiksi tuotantotiloiksi. Maantasokerroksen katujulkisivuissa on oltava suuria ikkunoita ja tilojen monipuolisen hyödyntämisen mahdollistavia kadulle avautuvia ovia ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu. AK- ja AL-korttelialueilla piharakennusten ja rakennusten pihasiipien ensimmäisiin kerroksiin saa toimitilojen ohella sijoittaa asukaisen yhteis-, varasto- ja kierrätystiloja sekä polkupyörien säilytystiloja. Korkeavuorenkadun kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Majoitustiloja ei saa sijoittaa kadun puolelle maantasokerrokseen. Y-tonteilla maantasokerroksissa saa olla myös muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Muita tiloja kuin asumista saa laajentaa olemassa olevan rakennusmassan sisällä, kellareissa ja maanalaisissa tiloissa rakennusoikeuden sitä estämättä silloin, kun muutos ei heikennä asumisen laatua, vähennä asukaskohtaisten varasto- ja yhteistilojen määrää, aiheuta häiriötä tai vaaranna ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja.

Koulu- ja päiväkotitiloja sekä muita julkisluonteisia, sosiaaliseen käyttöön tarkoitettuja toimintoja pihatiloineen saa sijoittaa kaikille korttelialueille käyttötarkoitukselle soveltuviin tiloihin. Toimintojen sijoittelussa tulee varmistaa käyttötarkoituksen mukainen ympäristöhaitoilta suojautuminen. Päiväkodeille tulee olla riittävät ulkoilutilat joko tontilla tai lähialueen puistossa.

Rakennusten olemassa olevat kokoontumistiloiksi rakennetut salitilat tulee säilyttää alueelle ominaisen monipuolisen toiminnallisen rakenteen säilyttämiseksi. Näitä ovat esimerkiksi entisen elokuvateatteri Glorian sali (Pieni Roobertinkatu 12-14), Andreaskirkon kirkkosali (Korkeavuorenkatu 22) ja Bragen juhlasali (Kasarmikatu 28).

Kaikissa muutoksissa tulee varmistaa asumisen apu-, yhteis- ja varastotilojen riittävä määrä. Olemassa olevissa rakennuksissa nykymääräysten mukaista

määrää ei ole aina mahdollista saavuttaa, mutta asumisen apu-, yhteis- ja varastotilojen määrää ei saa ainakaan merkittävästi vähentää. Vähintään tulee varmistaa, että mahdollisilla uusilla asunnoilla on riittävät irtaimistovarastot ja pyöränsäilytystilat.

AK, AL ja KA -korttelialueilla ullakkoasuntoja voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella sijoittaa olemassa olevan vesikaton sisään rakennusoikeuden sitä rajoittamatta, jos kaavamääräykset sen sallivat ja kun kaavaselostuksen liitteenä olevat reunaehdot täyttyvät. Reunaehtoja sovelletaan myös toimitilojen sijoittamiseen ullakolle muilla korttelialueilla.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevat hankkeet

Kaavaratkaisussa on annettu useita määräyksiä, jotka koskevat ainoastaan uudisrakentamiseen verrattavissa olevia hankkeita. Näitä ovat kokonaan uusien rakennusten lisäksi esimerkiksi sellaiset hankkeet, joissa toteutetaan laaja korjaushanke tai käyttötarkoituksen muutos. Tavanomaista linja- tai julkisivusanee-
rausta ei tulkita uudisrakentamiseen verrattavissa olevaksi hankkeeksi. Määräysten tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen ja laadukas kaupunki- ja asuinympäristö.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa edellytetään maantasokerroksen varustamista ulosvuokrattavaan liiketilakäyttöön siten, että vähintään yksi rakennuksen omalla ovella kadulle avautuvista maantasokerroksen kivijalkaliiketiloista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja niiden keskipinta-ala on oltava vähintään 70 h-m². Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Lisäksi tulee rakentaa ulko-oleskelupaikka asukkaiden käyttöön.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Kaava-alue on jalankulkuympäristöltään hyvin suunnistettavaa selkeään ruutu-
kaavarakenteen myötä. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, korkealuokkaiset julkiset ulkotilat, kivijalan palveluiden runsaus ja ihmisten määrä kaduilla tekevät jalankulkijan kokemuksesta monipuolisen. Aluetta reu-
nustavat autoliikenteen pääverkon kadut Erottajankatu, Eteläesplanadi, Unio-

ninkatu ja Eteläranta. Muut kadut ovat paikalliskatuja, joilla on jalkakäytävät molemmiin puolin katua. Jalankulku on vilkkainta alueen pohjoisosassa, jossa palvelutarjonta on runsainta.

Pyöräliikenne

Kaava-alueella pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Aluetta reunustavat Eteläesplanadi ja Eteläranta kuuluvat pyöräliikenteen pääverkkoon ja kaduilla kulkee kaksisuuntaiset pyörätiet.

Joukkoliikenne

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan joukkoliikenteen korkean palvelutason vyöhykkeeseen ja alueen reunoilla kulkee korkean palvelutason linjoja. Raitiolinjoista linja 10 reunustaa aluetta länsipuolella ja linja 2 itäpuolella.

Autoliikenne

Autoliikenteen verkko koostuu kaava-alueella paikalliskaduista lukuun ottamatta aluetta reunustavia Erottajankatua, Eteläesplanadia ja Etelärantaa, jotka ovat alueellisia kokoojakatuja ja osa autoliikenteen pääverkkoa. Alueen pohjoisimpien korttelien ympärillä kadunvarren pysäköintipaikat ovat pääosin asiointipysäköintipaikkoja ja muissa osissa paikat ovat asukaspysäköintipaikkoja. Korkeavuorenkadulla sijaitsevan Erottajan pelastusaseman hyökkäysreitit kulkevat Korkeavuorenkadulla, Ludviginkadulla ja Eteläesplanadilla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katualueiden järjestelyihin. Kaavaratkaisun myötä jalankulun, pyörä- ja joukkoliikenteen sekä yleisten alueiden autoliikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan. Kaavan katualuumerkintä mahdollistaa jatkosuunnittelun ja tarvittaessa uudet liikennejärjestelyt.

AK-, AL- ja KA-korttelialueilla autopaikat tulee liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta sijoittaa pysäköintilaitokseen, maanalaisiin pysäköintiloihin tai olemassa oleviin autotalleihin. Muita kuin liikkumisesteisten autopaikkoja ei siis asumista sisältävissä kortteleissa saa sijoittaa pihalle. Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa asetetaan määräyksiä auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen määrille. Autopaikkojen enimmäismäärää rajoitetaan työpaikka-alueilla.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaartinkaupungissa on runsaasti yksityisiä ja julkisia palveluja ja korkealaatuisia julkisia ulkotiloja, jotka hyvän saavutettavuutensa ansiosta palvelevat suurta, alueen ulkopuolelle ulottuvaa käyttäjäkuntaa. Alueella on mm. koulu, teatteritoimintaa, harrastamisen, viihteen ja yöelämän toimintoja, kirkko ja seurakuntien tiloja sekä erilaisten yritysten ja yhteisöjen tiloja, jotka tarjoavat monipuolisia palveluita. Tilat sijoittuvat sekä omille tonteilleen että rakennusten maantasokeroksiin kadun ja pihan puolille. Alueella on useita kokoontumiskäytössä olevia

salitiloja, jotka luovat puitteet moninaisille vapaa-ajantoiminnoille, yksityisille tapahtumille, koulutuksille ja yritysten tilaisuuksille.

Kaavaratkaisu

Kaavan käyttötarkoituksmerkinnöillä mahdollistetaan monipuolinen toiminnallinen palvelurakenne ja lähipalvelut.

Tiloja uusille palveluille pyritään mahdollistamaan sallimalla yksityiset ja julkiset palvelut muidenkin toimintojen korttelialueilla ja asuinkortteleiden maantasokeroksissa, silloin kun se on mahdollista toteuttaa kaupunkirakenteen, rakennuksen arkkitehtuurin ja ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Kaavaratkaisussa on lähtökohtaisesti säilytetty kaikki julkisen rakentamisen Y-tontit, jollei niihin ole jo tehty muutoksia esimerkiksi poikkeusluvalla.

Olemassa olevat salitilat tulee kaavaratkaisussa säilyttää toiminnallisen monipuolisuuden sekä tapahtumien toimintaedellytysten varmistamiseksi.

Alueella Korkeavuorenkatu on tunnistettu erityisen eläväiseksi liike- ja palvelutilojen keskittymäksi ja sen varrella kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Kaava-alue on esteettömyyden kannalta kantakaupungille tyypillistä aluetta. Alue on rakentunut pääosin 1800-luvulta 1900-luvun alkuun, minkä lisäksi se sisältää luonnollista maastonmuotojen vaihtelua. Näistä syistä alueella on esteettömyyden kannalta haastavia kohtia. Vanhoissa rakennuksissa esteettömyysmääräykset eivät täytä nykypäivän vaatimuksia, mutta korjaushankkeissa tavoitteena on kuitenkin aina esteettömyyden parantaminen. Alueella on myös kulttuurihistoriallisista syistä säilytettäviä vanhoja kiveyksiä, joiden pinta on epätasainen. Raitiovaunupysäkkien kohdalla on kohtia, joissa tavoitteena on esteettömyyden erikoistaso.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan tiiviisti rakennettua ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Kaartinkaupungin kaupunginosa sijaitsee Helsingin niemen meren ympäröimällä pääosin kallioisella selännealueella. Painanteita on rakentamisen yhteydessä täytetty ja kallioalueita on tasattu.

Muistumia alueen luonnonympäristöstä on havaittavissa alueen topografiasta. Kaartinkaupungin alue nousee Etelärannan katulinjasta, noin +2 m m.p.y., kohti

Tähtitorninvuorta ja Korkeavuorenkatu, korkeimmillaan noin tasolle +22 m m.p.y. ja laskee taas Kolmikulman suuntaan noin tasolle +13 m m.p.y. Selänteiden lakialue sijaitsee Kasarmikadun ja Erottajankadun välillä. Varsinaista luonnonympäristöä ei alueella ole. Meren läheisyys vaikuttaa alueen pienilmastoon. Meri näkyy myös pitkien katuakselien päätteenä Etelärannassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on nykytilanteen mukainen eikä mahdollista alueelle merkittävää muutosta.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaartinkaupungissa on korkealuokkaisia julkisia ulkotiloja, merkittäviä historiallisia puistoja ja aukioita, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita ja toimijoita että laajemmin kaupunkilaisia ja alueella vierailevia. Alueella on kaksi puistoa, Koulupuistikko ja Kolmikulma. Kaartinkaupungin puisto-, katu- ja aukiotilojen käyttöasteet ovat korkeita. Julkiset ulkotilat toimivat sekä kaupunkielämän näyttämöinä, virkistysalueina että tuottavat ekosysteempipalveluja. Puistojen merkitys tiiviisti rakennetussa ympäristössä on tärkeä.

Puistojen rinnalla vihreyttä on lähinnä katupuiden muodossa. Myös katutilaan rajautuvilla tontinosilla, joilla kasvaa kookkaita puita, on suuri kaupunkikuvallinen merkitys. Aukiot ja katutilat ovat pääosin kivisiä. Katutilat ovat tiiviitä. Rajattuun tilaan kohdistuu paljon erilaisia käyttöpaineita eri liikkumismuodoista erilaisiin urbaanin elämän toimintoihin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu säilyttää olemassa olevat puistot ja aukiot sekä turvaa historiallisten katu-, aukio- ja puistoympäristöjen arvot osoittamalla niille kohdekohtaisia suojelumerkintöjä.

Nykyinen kaupunkivihreä pyritään turvaamaan ja sen määrää lisäämään erityisesti tonttien piha-alueilla. Vähintään kolmasosa tontin piha-alueesta tulee olla istutettua alaa ja pääosa piha-alueesta tulee jättää rakentamattomaksi ellei kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu.

Asemakaavassa osoitetaan säilytettäviä tai uudistettavia puurivejä ja puita alueen kulttuurihistoria huomioiden.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tiivis kaupunkirakenne luo sekä etuja että haasteita. Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta toimintojen sijoittelu kestävästi kaupunkiseudulla joukkoliikenteen äärelle, kaupunkirakenteen eri osien pitkät elinkaaret ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, käveltävä ympäristö, kestävät liikkumismuodot ja liikkumisen tarpeen väheneminen toiminnallisesti rikkaassa ympäristössä ovat etuja.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta Kaartinkaupunki on haastava alue. Tiiviinä urbaanina alueena Kaartinkaupunki on altis muun muassa ylikuumenemiselle ja hulevesitulvariskeille. Kaupunkirakenteen ylikuumeneminen voi aiheuttaa terveyshaittoja ja vähentää ympäristön viihtyisyyttä. Jäähdytyksen tarve lisää energian kulutusta. Rankkasateiden aiheuttamista hulevesitulvista voi aiheutua haittaa liikkumiselle, pelastustehtäville sekä kaupungin ja yksityisten tahojen omaisuudelle ja infrastruktuurille. Ennusteiden mukaan tilanne voi muuttua jatkossa entistä haastavammaksi. Alueella on pääosin sekaviemäröinti.

Korttelialueilla on vain vähän sopeutumiskykyä vahvistavaa kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja. Tilaa uusille ratkaisuille on niukasti myös julkisissa ulkotiloissa. Alueelle on tyypillistä tiiviin, historiallisen kaupunkirakenteen synnyttämät haasteet ja tilan niukkuus hulevesiratkaisuille, kasvillisuudelle ja kestäville liikkumISRatkaisuille. Monet alueen vanhoista asemakaavoista edellyttävät vehreitä korttelipiharatkaisuja, jotka voisivat nykynäkökulmasta edistää kestävyttä ja parantaa resilienssiä, mutta vihreät tai maanvaraiset pihat ovat nykyisellään toteutuneet vain hyvin harvoissa kohteissa. Tyypillisesti kortteleiden melko täyteen rakennetut sisäpihat ovat asfaltoituja ja osin asemakaavan vastaisessa pysäköintikäytössä. Osa alueen pihoista on kansipihoja, joiden alla on esimerkiksi varastotiloja. Tonteilla ja yleisillä alueilla olevien kasvipeittoisten alueiden sekä yksittäisten suurten puiden rooli on siksi merkittävä.

Historiallisten puistojen nurmilla on runsas siemenpankki ja pintamaahan on sitoutunut kasvijuurten lisäksi suuri määrä pieneliöitä, sienirihmastoja ja mikrobistoa. Tästä syystä vanhojen puistojen pintamaa ja nurmi on hyvin arvokas luonnon monimuotoisuudelle. Tällaiseen lajirikkaaseen pintamaahan on myös sitoutunut enemmän hiiltä kuin uuteen kasvualustaan. Pintamaa ei ole nopeasti uusiutuva luonnonvara, vaan lajisto muotoutuu vuosikymmenien aikana.

Kaava-alueen monipuolinen ja tiivis kaupunkirakenne palveluineen ja työpaikkoineen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä tukee kestäviä liikkumistapoja seudun tasolla. Toiminnallinen monipuolisuus vähentää liikkumisen tarvetta ja mahdollistaa esimerkiksi jakamistalouden palvelut.

Vanhat kaksitasoiset asemakaavat ovat ehkäisseet monin paikoin rakennuskannan tarpeetonta purkamista, vaikka se voi olla korkean tuottavuuden arvoalueella houkutteleva vaihtoehto kiinteistöjen korjaamiselle ja modernisoinnille. Vanhoissa rakennuksissa on myös massiivirakenteita ja sellaisia rakennus-/tilatypologioita, jotka voivat tukea elinkaarikestävyyttä ja ilmasto-olosuhteisiin sopeutumista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa liikkumisintensiiviset toiminnot kuten työpaikat sekä arjen ja vapaa-ajan palvelut mahdollistetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Tämä tukee seudun mittakaavassa kestävästä kaupunkirakennetta ja liikkumista. Laadukkaan kaupunkikuvan, kivijalkarakenteen, arvokkaiden ominaispiirteiden ja muun muassa katupuiden ja -rivien säilyminen turvataan kaavamääräyksiin, vahvistaen Kaartinkaupunkia houkuttelevana jalankulkuympäristönä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkirakenteen monipuolisen toiminnallisen kokonaisuuden sekä aiempaa joustavammin erityyppisten toimitilojen ja palveluiden sijoittumista korttelialueille. Kaavaratkaisu sallii pieniä joustoja esimerkiksi ullakoilla ja maanalaisissa tiloissa, joilla tuetaan rakennusten pitkää elinkaarta ja muuntojoustavuutta toimintojen muuttuessa. Ratkaisut tukevat lähipalveluiden sijoittamista. Kaavaratkaisu edellyttää laadukkaita ja korkeatasoisia ratkaisuja.

Kaavaratkaisu pyrkii minimoimaan rakentamisen hiilijalanjälkeä ensisijaisesti hilitsemällä rakennusten purkamista sekä asettamalla vaatimuksia uudisrakentamiseen verrattaville muutoksille. Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen. Huomattavalle osalle alueen rakennuksista on kulttuurihistoriallisista syistä annettu suojelumerkintä, mikä edistää samalla kestävyttä. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa, kuten hyvin laajoissa peruskorjauksissa, asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti. Kaavamääräyksen tarkoittaman Helsingin kaupungin raja-arvon määrittelee kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan hyväksymishetkellä Helsingin hiilijalanjäljen raja-arvo asuinrakennuksille on 14,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Tämän lisäksi on valtakunnallisesti määritetyt hiilijalanjäljen raja-arvot eri rakennustyypeille.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa rakennus tulee suunnitella kestävyysperiaatteiden mukaisesti, pitkäikäiseksi, helposti korjattavaksi sekä muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt huomioiden tai mikäli kyseessä on tilapäisluonteinen rakennus, tulee se suunnitella ja toteuttaa ehjänä purettavaksi ja varmistaa rakennuksen tai sen osien uudelleenhyödynnettävyys.

Apu- ja talousrakennusten tasakattojen tulee olla hulevesiä viivytäviä viherkattoja ellei kulttuuriympäristön ominaispiirteistä muuta johdu. Viherkatolle tulee isotuttaa monipuolista kasvillisuutta.

Kaavaratkaisu pyrkii tukemaan tiiviin urbaanin alueen kykyä sopeutua sekä valitseviin olosuhteisiin että muuttuvan ilmaston sään ääri-ilmiöihin. Kasvillisuus tarjoaa ekosysteemipalveluja ja lisää luonnon monimuotoisuutta sekä vaikuttaa myös myönteisesti viihtyisyyteen ja jossain tapauksissa meluarvoihin. Olemassa olevien viheralueiden säilyminen on varmistettu merkitsemällä puistot säilytettäväksi. Myös kaupunkikuvallisesti merkittävät puut, joita on huomattava osa alueen puistojen ja katujen puista, on merkitty säilytettäväksi. Kaavaratkaisu

kannustaa yksityisillä tonteilla sisäpihojen viherryttämiseen määräämällä vähintään kolmasosan tontin piha-alueesta istutettavaksi alaksi ja pääosan piha-alueesta rakentamattomaksi ellei kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu.

Kaavaratkaisussa puistojen suojelumääräykset pyrkivät turvaamaan ekosysteemipalveluita ja urbaanin luonnon monimuotoisuutta puistoalueilla. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä, mukaan lukien puistojen pintamaata ja arvokasta kasvillisuutta. Vaikka pintamaa kuorittaisiinkin talteen korjausurakassa on myös huomioitava, ettei pintamaan mikrobisto selviä muutamia viikkoja pidempään varastoituna.

Kaavaratkaisu edellyttää uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa kohteissa asianmukaisten pyöräsäilytystilojen rakentamista, mikä parantaa pyöräilyn olosuhteita.

Kaavaratkaisuun ei ole merkitty asioita, joista määrätään Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksessä määrätään esimerkiksi tontti-kohtaisen viherkertoimen arvo.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas alue osana Helsingin varhaista kivikaupunkialuetta. Alueella on lukuisia arvokkaita osakokonaisuuksia, rakennuksia, aukioita ja puistoja.

Asemakaavan valmistelun pohjaksi on laadittu historia- ja ominaispiirreselvitys ”Kaartinkaupungin ominaispiirteet, selvitys 2023”. Ominaispiirreselvitys kuvaa säilyneiden historiallisten ominaispiirteiden lisäksi kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä. Ominaispiirreselvityksen lisäksi alueelta on tehty aiempien hankkeiden yhteydessä kohdekohtaisia rakennushistoriallisia selvityksiä ja inventointeja. Kaavatyön aikana on lisäksi tarkasteltu yksittäisiä kohteita asiantuntijayhteistyönä.

Kaava-alueen rakentamista ovat ohjanneet asemakaavat ja rakennusjärjestykset. Kaupunginosan tasapainoisen kaupunkikuvan osatekijöitä ovat korttelirakenne, kaupunkirakenteen mittakaava ja julkiset ulkotilat, ruutukaava-alueen pitkät sisäiset näkymät, korttelijulkisivujen mittakaavan yhtenäisyys sekä valoisa ja elävä katu ympäristö. Kaartinkaupungin kaupunginosa hahmottuu reunavyöhykkeiden kautta erityisesti idässä, lännessä ja pohjoisessa. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen. Alueen rakennuksista valtaosa on rakennettu 1800–1950-luvuilla. Säilyneiden rakennusten laatutaso on pääosin korkea.

Koska alueella on voimassa asemakaavoja jopa 1800-luvulta, rakennuskannan vanhimpiakin kerrostumia on myös kokonaan suojelematta tai suojelu on puutteellista ja epäyhtenäistä. Kaava-alueen rakennuksista 40 kpl on suojeltu van-

hoissa asemakaavoissa. Kaavallisten suojelupuiteiden takia alueella on rakennuskieltoja.

Nykyisten asemakaavojen voimassa olevat suojelumerkinnät ovat peräisin useilta aikakausilta kaavoituksen aikaisemmista vaiheista ja siksi epäyhtenäisiä. Suojelu asemakaavalla tuli mahdolliseksi vuoden 1931 asemakaavalain ja seuraavan vuoden rakennussäännön myötä. Suojelumerkinnät ovat kuvanneet oman aikansa arvostuksia ja arvioinnin käytäntöjä. 1970-luvulla Helsingissä oli käytössä kaksi perusmerkintää: ark ja s₀. Ark-merkintä tarkoitti ehdotonta purkamiskieltoa ja koski yleensä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokasta rakennusta. S₀-merkinnällä suojeltu rakennus puolestaan oli luokiteltu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Molempiin määräyksiin liittyi lisämääräyksiä muutostöistä ja entistämisestä.

Vuonna 1980 annettiin uusi kaavamerkkipäätös, johon sisältyy myös rakennus-suojelumerkintä sr, suojeltava rakennus. Merkkipäätöstä alettiin soveltaa siten, että ark-tapaukset korvattiin merkinnällä sr-1 ja s₀-tapaukset merkinnällä sr-2. Sr-1 vakiintui koskemaan rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kun taas sr-2-merkinnällä osoitettiin tavallisesti kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi määritellyt rakennukset. Vain osa arvokkaista vanhoista rakennuksista sai suojelumerkinnän.

1980-luvulla Kaartinkaupunkiin laadittiin myös niin sanottuja kaksitasokaavoja, joissa tonteille asetettiin todellista pienemmät rakennusoikeudet ja -alat, mikä teki purkamisen kannattamattomaksi ja kannusti olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen. 1980-luvun jälkeen suojelun tarpeita on tarkasteltu lähinnä yksittäisten hankkeiden yhteydessä, jolloin kokonaisuus on jäänyt sirpaleiseksi.

Kaava-alue sisältää arvokkaita sisätiloja, joita löytyy erityisesti alueen julkisista rakennuksista. Tyypillisiä säilyneitä arvokkaita sisätiloja ovat esimerkiksi erilaiset kirkkosalit ja muut kokoontumistiloiksi tarkoitetut salitilat. Useissa alueen rakennuksissa on arvokkaita, alkuperäisen ilmeensä säilyttäneitä porrashuoneita.

Asemakaavassa suojeltujen rakennusten lisäksi kaavan alueella sijaitsee myös useita lailla ja asetuksilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja. Valtioneuvoston juhlahuoneisto Smolna (Eteläesplanadi 6), entinen Hypoteekkiyhdistyksen talo (Eteläesplanadi 16) ja Korkein hallinto-oikeus (Fabianinkatu 15) on suojeltu asetuksella 480/85. Osoitteessa Rikhardinkatu 2 sijaitsevat kaksi yhteenrakennettua rakennusta on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta (Ympäristöministeriö 18.11.2022).

Asemakaava-alue sisältää useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon. Kaava-alueen pohjoisreunassa Eteläesplanadilla sijaitsevat tontit kuuluvat katurakennustensa osalta kohteeseen "Esplanadi-Bulevardi". Vastaavasti Eteläranta 10-20:ssa sijaitsevat tontit kuuluvat Kauppatorin puoleisilta rakennusosiltaan kohteeseen "Helsingin Kauppatori rajaavine rakennuksineen". Kasarmitori ja Kaartin kasarmi eivät kuulu kaavan rajaukseen, mutta RKY-kohteen "Kaartin kasarmi" rajausta ulottuu Kasarmitoria reunustavien rakennusten julkisivuihin sekä Kasarmikadun ja Fabianinkadun katualueille. Etelässä kaava rajautuu kohteeseen "Tähtitorninmäen observatorio ja puisto". Lounaiskulmassa Koulupuistikon ympäristö kuuluu lisäksi kohteeseen "Johanneksen kirkko ympäristöineen".

Kaava-alue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivikaupunki). Vanhoissa asemakaavoissa näiden kokonaisuuksien arvoa ei ole kokonaisuudessaan osoitettu.

Unioninkatu, Koulupuistikko, Kolmikulma ja Erottajanaukio kuuluvat Helsingin yleisten alueiden arvoympäristötietokantaan, mutta niitä ei ole suojeltu asemakaavassa. Ne ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueita ja edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on myös muita julkisen ulkotilan kohteita (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja), joilla on sekä alueellista että valtakunnallista arvoa.

Kaartinkaupungin koilliskulma on osa Vironniemen Helsingin vanhaa asemakaava-aluetta, joka luokitellaan muinaismuistolailla rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan keskeinen tavoite on turvata kulttuuriympäristökohteiden säilyminen. Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteita tarkastellaan yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan valmistelussa on yksilöity kaava-alueen osalta keskeiset arvokkaat ominaispiirteet ja asemakaavassa osoitetaan alueelle riittävät suojelumääräykset määriteltyjen arvojen säilyttämiseksi. Asemakaavalla turvataan koko alueen, sen merkittävien osakokonaisuuksien sekä yksittäisten kohteiden kulttuurihistorialliset arvot.

Tunnistettut kulttuurihistorialliset arvot turvataan siten, että edelleen mahdollistetaan rakenteessa hallittu muutos ja rakenteen säilyminen elävänä kaupunkina. Kaartinkaupunki säilyy toiminnallisesti sekoittuneena työpaikka-, palvelu- ja asuinalueena, jonka rakennuskanta ja kaupunkikuva on ajallisesti kerroksellista. Kaavaratkaisun kaupunkikuvalliset määräykset tukevat varsinaisia suojelumääräyksiä kokonaisuuden arvokkaiden ominaispiirteiden osalta. Lisäksi muun muassa maamerkkien rooli ja tärkeät näkymäakselit on turvattu kaavaratkaisulla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on yhtenäistää nykyiset suojelumerkinnot sekä täydentää suojelua niiden kulttuuri-, rakennus- ja puistohistoriallisesti tai arkkitehtuuriltaan arvokkaiden kohteiden ja kokonaisuuksien osalta, joiden suojelu on aiemmissa asemakaavoissa ollut puutteellista.

Kaavaratkaisussa kulttuuriympäristöä säilyttäviä suojelu- ja muita määräyksiä on annettu kolmella tasolla: 1. koko aluetta, 2. pienempää osa-aluetta (kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kokonaisuus) ja 3. yksittäistä kohdetta (rakennus tai puisto) koskevat määräykset.

Koko aluetta koskevat kaupunkikuvan ja suojelun määräykset

Yleiset, koko kaupunginosaa koskevat määräykset ohjaavat muutosten sovittamisessa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Kaavaratkaisun tavoitteena on turvata arvokkaiden historiallisten miljöiden ominaispiirteet, huomioiden erityisesti laajat yhtenäiset kokonaisuudet ja kaupunkitilat.

Kaavaratkaisulla suojellaan asemakaava-alueen merkitykselliset kaupunkirakenteelliset ja -kuvalliset ominaispiirteet, kuten umpikortteleiden ja katutilojen perushahmo kivijalkaliiketiloihin, yhtenäiset räystäslinjat, laadukas materiaali-maailma, julkisivujen koristeaiheet, muut arvokkaat ominaispiirteet, katupuurivit ja luonnonkiviset kiveykset. Rakentamisessa rakennusalat ja kerrosalat määritellään pääosin toteutuneen mukaan. Katu- ja puistotilat määritellään asemakaavakartassa olemassa olevan tonttijaon mukaisesti.

Kaavaratkaisu ohjaa liittymäkohdissa sovittamaan rakennukset yhteen naapurirakennusten arkkitehtuurin kanssa. Kaikki muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavissa olevat hankkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäröivään kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Katujulkisivun yhtenäinen räystäs- ja/tai kattolinja tai sen porrastus tulee säilyttää.

Asemakaavassa määrätään sijoittamaan kadunvarren rakennus kadunpuoleiseen rakennusalueen rajaan kiinni, jolloin nykyiset katunäkymälinjat turvataan.

Maantasokerroksen katujulkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, minkä lisäksi sen tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia, kuten kolmikerrosrappausta, paikalla muurattua tiilipintaa, luonnonkiveä, kuparia tai muuta ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia. Suojelluissa katujulkisivuissa ja -rakennuksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavaa materiaalia ja väritystä. Julkisivujen koristeaiheet, katutasokerrosten näyteikkunat ja muut julkisivun arvokkaat ominaispiirteet, yksityiskohdat ja terastirappaukset on säilytettävä. Ennen vuotta 1970 rakennetuissa rakennuksissa alkuperäiset puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää tai uusittaessa toteuttaa alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen. Kaltevien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä tai katon alkupe- räistä materiaalia.

Suojelemattomissa, ympäristöään matalammissa rakennuksissa on mahdollista vähäisesti korottaa rakennusta rakennusoikeuden puitteissa tai lisätä teknisiä tiloja tai laitteita siten, että rakennus ei ylitä viereisten rakennusten räystäs- tai kattokorkoa. Sisäpihan puolella rakennusten tulee lisäksi jäädä kadunpuolen rakennusten räystäslinjaa matalammiksi. Räystäs- ja kattokoron muutos ei saa heikentää ympäristön kaupunkikuvallisia arvoja tai oleellisesti heikentää ympäröivien asuintilojen tai asuinpihojen valaistusolosuhteita. Olemassa olevan säilytettävän räystäslinjan yläpuolelle tehtävät muutokset tulee tehdä sisäänvedetyksi 45 asteen sisään julkisivulinjasta.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujulkisivukokonaisuuteen. Tekniset laitteet ja tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa sisäänvedettynä 45 asteen kulmaan räystäslinjasta. Suojelluissa rakennuksissa tekniset tilat ja laitteet tulee aina integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Pienikokoiset ilmanvaihtokanavat, savupiiput ja muut läpiviennit voivat olla mahdollisia suojelluissakin rakennuksissa tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Uusia parvekkeita saa rakentaa olemassa oleviin rakennuksiin rakennusalan

estämättä, lukuun ottamatta sr-1 -rakennuksia. Parvekkeet saavat ulottua enintään 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle, niitä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille eikä niitä saa kannattaa maasta. Vain 1960 jälkeen rakennetun rakennuksen parvekkeen saa lasittaa ellei suojelumääräys tai rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet sitä rajoita.

Ullakkojen terasseja saa sijoittaa vain sisäpihojen puolelle. Terassi tulee sijoittaa siten, että se jää lasitettuna 45 asteen kulman sisäpuolelle räystääslinjasta.

Mikäli jätetilaa ei ole mahdollista sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen, saa jäteastioille rakentaa ympäristön ominaispiirteet huomioivan ja laadukkaan suojan rakennusalan ja -oikeuden estämättä. Rakennelmia ja katoksia ei saa sijoittaa tontin katuun tai puistoon rajautuvalle osalle.

Asukkaiden kerhotilat, jätehuollon tilat sekä pihan leikki- ja oleskelupaikat saa sijoittaa keskitetysti tonttien muodostamalle kokonaisuudelle yhteispihan rakentamisen yhteydessä.

Puistoissa ja tonttien yleisiin alueisiin liittyvillä istutetuilla alueilla tulee käyttää kaupunginosakokonaisuuden rakentamisajankohdalle tyypillisiä kasvilajeja. Kaupunginosakokonaisuuden rakentamisajankohdalla tarkoitetaan sitä ajanjaksoa, jolloin tietyn kaupunginosana hahmottuvan kokonaisuuden rakennuskanta on pääosin rakennettu ja joka on kaupunkitilassa hallitseva rakennusaikakausi. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi kaupunginosaa, korttelia tai katunäkymää, jolla tonttien yleisiin alueisiin liittyvien osien tulee hahmottua luontevana osana kaupunkiympäristökokonaisuutta. Yleisiin alueisiin liittyvillä istutetuilla alueilla tarkoitetaan tässä niitä sitä kasvillisuutta, joka rajautuu tai näkyy puisto- tai katutilaan. Määräys koskee erityisesti kaupunkikuvassa visuaalisesti hallitsevimpiä kasvillisuuselementtejä kuten puukujanteet, isot yksittäiset puut ja pensaat, pensasaidanteet, joilla näkyvä vaikutus yleisille alueille. Tämä ei poissulje muiden kasvilajien käyttöä osana kokonaisuutta.

Yleisten alueiden ja niille sijoittuvien rakenteiden, pinnoitteiden, istutusten ja kalusteiden sekä ulkovalaistusratkaisujen tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia ja luonteva osaa laajempaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Yleisten alueiden historialliset kiveykset sekä niihin kiinteästi liittyvät tonttien ja rakennusten luonnonkiviset kiveykset, laatat, porrasaskelmat, muurit ja kiviset hulevesiratkaisut tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla. Kiveyksissä tulee käyttää luonnonkiveä.

Katujen reunakivilinjat tulee säilyttää suorina ja reunakivien tulee olla graniittia.

Tonttia ei saa aidata ellei se ole tarpeen pakottavista syistä, kuten tonttien välisestä tasoerosta tai muusta välttämättömästä turvallisuussyystä, tai kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu.

Tonttien piharakennelmat, pintamateriaalit ja ulkovalaistus on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen

arvoympäristöön soveltuvina ja siten että ne huomioivat ympäröivän tiiviin kaupunkirakenteen. Pihoilta sopivia pinnotteita ovat esimerkiksi luonnonkivi, sora ja asfaltti.

Rakennelmia ja katoksia ei saa sijoittaa tontin katuun tai puistoon rajautuvalle osalle.

Alueen avokallioita ja kalliopaljastumia tulee vaalia ja kallion pinnan louhintaa tulee välttää.

Osa-alueita koskevat määräykset

Pienempiä aluekohtaisia määräyksiä annetaan katu- ja aukiotilojen muodostamien yhtenäisten kaupunkitilojen arvojen säilymisen varmistamiseksi. Arvokkaiksi luokiteltujen katutilojen, julkisivurintamien tai reunavyöhykkeiden osalta asemakaavamääräykset edellyttävät julkisivumuutosten tarkempaa sovittamista yhtenäisen katutilan ilmeeseen, vaikkei kyseisen rakennuksen julkisivu olisikaan rakennuskohtaisen suojelumääräyksen piirissä. Aluekohtaisia määräyksiä on annettu erityisen arvokkaille kaupunkitiloille eli Johanneksen kirkkoa ympäröiville avoimille kaupunkitiloille ja Unioninkadun akselille. Lisäksi kaupunginosaan merkittävälle näkyville reunavyöhykkeille ja yhtenäisille julkisivurintamille on annettu kokonaisuutta koskeva määräys. Kyseiset määräykset suojelevat myös näkymälinjoja.

sk-3: Merkittävä kaupunkitila.

Johanneksen kirkko ja sitä ympäröivä avoin kaupunkitila muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat kaupunkikuvallisesti merkittävä kirkko, sitä ympäröivät historialliset puistoalueet, niihin liittyvät historialliset aidat ja muurit sekä avointa tilaa kehystävät yhtenäinen julkisivurintama ja koulurakennukset. Kadunpuoleisiin julkisivuihin, muureihin ja niiden aukotuksiin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Johanneksen kirkko ympäristöineen on RKY-alueita. Johanneksen kaksitorninen tiilikirkko on uusgotiikan loppuvaiheen pääesimerkki Suomessa. Kaupunkikuvallisesti merkittävää kirkkoa ympäröi poikkeuksellisen edustava ja yhtenäinen kaupunkitila, joka muodostuu puistoalueesta ja sitä kehystävistä, 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa rakennetuista koulu- ja asuinrakennuksista.

Johanneksen kirkon toisessa päädyssä kohoaa kaksi tornia. Poikkilaivalla varustetun pitkäkirkon tyylin mukainen rikas ornamenttiikka on toteutettu betonista. Rinteessä seisovaa kirkkoa ympäröi terassoitu puisto, joka liittyy muurin erottamana ympäröivien koulujen käyttämään urheilukenttään. Punanotkon puistosarjaan lukeutuu kirkon edustaistutusten lisäksi Koulupuistikko, istutettu entinen Koulutori, joka kuvastaa hyvin 1900-luvun alun puistosuunnittelua. Poikkeuksellisen yhtenäisen ilmeen kaupunkitilalle antavat viisikerroksisten uusrenessanssijugendasuuntalojen rivistöt, joiden lisäksi aukiota reunustaa sarja huolella suunniteltuja koulurakennuksia.

sk-4: Merkittävä kaupunkitila.

Unioninkadun akseli muodostaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Unioninkadun akseli on avoin historiallinen katutila ja näkymäyhteys Tähtitorninvuoren observatoriolta Kallion kirkolle. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Unioninakseli on Helsingin tärkein pohjois-eteläsuuntainen kaupunkirakennustaiteellinen akseli, jonka varrelle sijoittuu useita merkittäviä rakennuksia ja kaupunkitiloja. Nykytilanteessa kaupunkitilan arvoa heikentävät Unioninkatu 1-5 kiinteistöjen eteen istutetut puut, jotka peittävät akselin näkymiä ja ovat eri linjassa Kopernikuksentien puiden kanssa.

s-kt: Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke.

Kaupunginosan reunalla sijaitsevat, kaupunkikuvallisesti näkyvät julkisivurintamat ja Kasarmitoria reunustavien kortteleiden Kasarmitorin puoleiset julkisivut on merkitty merkittäväksi kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi julkisivurintamaksi tai reunavyöhykkeeksi. s-kt -merkintä on yhtenäisen katujulkisivurintaman tai reunavyöhykkeen suojelumerkintä, jonka tavoitteena on säilyttää olemassa oleva kaupunkikuvallinen arvo ja sen ominaispiirteet. Merkintä kohdistuu kokonaisvaltaisesti julkisivurintamaan tai -vyöhykkeeseen, ei yksittäiseen rakennukseen. Reunavyöhykkeiden korttelirintamien tulee hahmottua yhtenäisinä.

Muutokset eivät saa heikentää reunavyöhykkeen tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen arvokkaita ominaispiirteitä. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä. Kattopintojen eheys sekä katujulkisivujen laatutaso, sommittelu ja ilme on säilytettävä.

Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Yksittäisille rakennuksille ja puistoille annetaan kohdekohtaisia suojelumääräyksiä. Kohteita on arvioitu yksitellen alueen kaavoittajista, rakennussuojelun asiantuntijasta ja maisema-arkkitehdeista koostuvassa työryhmässä. Esitetyt suojelumerkinnät on myös käyty läpi Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Olemassa olevat suojelumerkinnät päivitetään ja yhtenäistetään vastaamaan nykyluokittelua. Yhdenkään kohteen suojelustatus ei laske kaavan myötä. 74 rakennukselle osoitetaan asemakaavallinen suojelumerkintä, joista 32 on kokonaan uusia suojelumerkintöjä.

Lähtökohtaisesti vanhojen asemakaavojen s₀-merkinnät muuttuvat vähintään sr-2-merkinnöiksi ja ark-merkinnät sr-1-merkinnöiksi. Mikäli arvioinnissa on tullut esiin merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, suojelumerkintää on korotettu tai annettu uusi suojelumerkintä.

Rakennuskohtaisessa arvioinnissa huomioitavia näkökulmia ovat olleet muun muassa ulkoarkkitehtuurin erityisyys, julkiset sisätilat, ominaispiirteiden säilyneisyys, rakennuksen merkitys kaupunkikuvallisessa kokonaisuudessa ja muut kulttuurihistorialliset arvot.

Rakennuskohtainen suojelumerkintä kertoo kohteen arvosta, joka on otettava huomioon muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa. Kaavassa edellytetään, että

suojellussa (sr-1, sr-2, suojellut puistot ja kaupunkitilat) tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä kohteessa sekä puistoissa tai muissa kaupunkikuvallisesti arvokkaissa kohteissa, kuten arvokkaissa pihaympäristöissä, hankkeeseen ryhtyvän on laadittava ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä selvitys. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rakennushistoriallista tai ympäristöhistoriallista selvitystä. Rakennuskohteissa selvitys tulee liittää lupahakemukseen, mikä mahdollistaa viranomaissharkinnan ominaispiirteiden huomioimisessa lupaprosessien aikana.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävillä katu-, aukio- ja puistoalueilla suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee perustua ajantasaiseen ympäristöhistorialliseen selvitykseen, jossa määritellään alueen säilytettävät ja vahvistettavat ominaispiirteet.

sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja arvokkaita sisätiloja sekä rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia sekä sisätilojen arvokkaita pintoja ja osia. Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

sr-1 -merkinnällä osoitetun rakennuksen rakentamislupaa edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä varten on laadittava riittävä rakennushistoriallinen selvitys. Kohteen arvojen ja ominaispiirteiden turvaamiseksi rakennushistoriallisessa selvityksessä on selvitettävä muutoshankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävästi rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet ja rakennusosat, julkisivut, vesikatot, porrashuoneet sekä muut arvokkaat säilyneet sisätilat kuten käytävät, aulatilat, sali- ja kokoontumistilat sekä niiden ehjät huonemuodot ja tilasarjat. Arvokkaita sisustuksen osia voivat olla kiinteä sisustus, ovet, ikkunat, sisäseinien pintamateriaalit ja pintakäsittelyt, tulisijat ja kiintokalusteet sekä rakennukseen pysyvästi kiinnitetyt koneet ja laitteet.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja sekä sisätilojen arvokkaiden pintojen ja yksityiskohtien säilyttäminen. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai hävittää sen ominaispiirteitä. Museoviranomaisten kanssa tulee tarvittaessa neuvotella asiasta tai antaa mahdollisuus lausua asiasta.

Tonteilla 3047/11, 49/4 ja 53/19 on valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus tai rakennuksia. Suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksista on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa. Asetuksella suojelluille rakennuksille on annettu myös asemakaavallinen suojelumerkintä (sr-1), jotta niiden arvot säilyvät siihen asti, kunnes rakennuksesta tehdään lakisuojelupäätös tai todetaan, että asemakaavan suojelumerkintä turvaa riittävällä tasolla rakennuksen ja sen arvokkaiden osien säilymisen.

sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvo- kas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien sekä julkisten sisätilojen arvokkaiden pintojen ja yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.

sr-2 -merkinnällä osoitetun rakennuksen rakentamislupaa edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä varten on laadittava rakennushistoriallinen selvitys. Kohteen arvojen ja ominaispiirteiden turvaamiseksi rakennushistoriallisessa selvityksessä on selvitettävä muutoshankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävästi rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet ja rakennusosat, julkisivut, vesikatot ja arvokkaat julkiset sisätilat. Arvokkaita julkisia sisätiloja voivat olla porrashuoneet sekä sisäänkäynnit, rakennusaulat sekä niihin liittyvät käytävät. Myös laadukkaat, säilyneet alun perin kokoontumistiloiksi ja muiksi yleisötiloiksi rakennetut tilat kuten salitilat, rukoushuoneet ja liiketila- tai ravintolainterioit voidaan laskea julkisiksi sisätiloiksi.

Lupaa vaativien muutosten yhteydessä tulee tarvittaessa neuvotella museoviranomaisten kanssa asiasta tai antaa mahdollisuus lausua asiasta.

srs: Rakennusperintölain (498/2010) nojalla suojeltu rakennus.

Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa.

srs-merkinnällä on merkitty rakennukset, jotka kaavan laatimishetkellä jo suojeltu rakennusperintölailla. Kaartinkaupungissa määräys koskee tontilla 52/3 (Rikhardinkatu 2) sijaitsevia kahta yhteenrakennettua rakennusta, jotka on suojeltu Ympäristöministeriön päätöksellä 18.11.2022. Rikhardinkatu 2 on valmistunut vuonna 1891 arkkitehti Carl Rupert Rosenbergin suunnitelmien mukaan. Kasarmikatu 42:n suunnittelijana toimi arkkitehti J.S. Sirén ja se valmistui vuonna 1934. Rakennukset olivat alkujaan liike- ja asuintaloja.

sm: Muinaismuisto.

Määräys osoittaa alueen osan, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kaartinkaupungin koilliskulma on osa Vironniemen Helsingin vanhaa asemakaava-aluetta ja merkitty aluerajauksena asemakaavaan.

Puistot

Tiiviissä korttelirakenteessa kaupunkipuistojen merkitys ja kaupunkikuvallinen asema korostuu. Lähtökohtaisesti kaikki katu-, puisto- ja tonttipuut tulee säilyttää tai korvata uudella. Puistoista ei tule lohkaista osia puiston pääkäyttötarkoituksesta poikkeaviin käyttötarkoituksiin. Puistoihin ja yleisille alueille on sallittua sijoittaa välttämättömiä yhdyskuntateknisiä rakennelmia, mikäli niiden sijoittamisesta tai rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa kulttuurihistorialliselle arvoympäristölle. Rakennelmien tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen katu- ja puistoympäristöön sopivia.

Molemmille kaava-alueelle kuuluvista puistoista osoitetaan suojelumerkintä ja niihin liittyvät tarkemmat suojelumääräykset. Suojelumerkintöjen toteuttaminen saattaa aiheuttaa muutoksia puistojen nykytilanteeseen, jos puistoissa on tehty sen ominaispiirteitä vastoin olevia muutoksia.

Kaavaratkaisussa on merkitty säilytettäväksi kaupunkikuvallisesti merkittävät puurivit ja yksittäiset puut. Toteutussuunnittelussa tulee mahdollistaa puille edellytykset kasvaa elinkaarensa loppuun.

Kaikki yleisiä alueita koskevat yleiset suojelumääräykset koskevat myös suojeltuja puistoja.

VP/s-1: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti erityisen arvokas.

Suojelu koskee historiallista puistokokonaisuutta. Puistoa tulee hoitaa ja kehittää historiallisena puistona. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

VP/s-1 -suojeluluokkaan on merkitty alueen arvokkain historiallinen puisto Koulupuistikko, joka halutaan säilyttää nykytilassaan pääasiassa historiallisista lähtökohdista.

Puiston jäsentely on 1800-luvun kaupunkipuistikolle ominainen: keskellä on soikiomainen nurmialue ja sen keskuksena Ville Vallgrenin veistämä Sakari Tope-liuksen patsas. Nurmikon kumpaankin päähän ja reunoille on sijoitettu nurmialueen geometriaa korostavia, ympyrän ja kaaren muotoisia koristeistutuksia, joiden väri- ja lajistossommitelma vaihtelee eri vuosina. Käytäväverkosto perustuu keskialuetta kiertävään käytävään ja siihen säteittäisesti liittyviin puistokäytäviin, joista yksi on rakennettu raitiovaunupysäkin takia mutta on sittemmin jäänyt käytöstä. Geometrisen täsmällisesti jäsenennettyä keskusaluetta pehmentävät vapaasti nurmikolle istutetut puut, joiden värin ja habituksen vaihtelu on 1800-luvun ja 1900-luvun vaihteen puistotyylille ominainen piirre. Nurmialueita suojaavat vaijeri-teräspannutkaidat. Puistikosta avautuu näkymiä lounaaseen Norssin sekä Johanneksen kirkon ja puiston suuntaan.

VP/s-3: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas

Suojelu koskee puiston säilyneitä arvokkaita ominaispiirteitä, jotka tulee säilyttää puiston hoidon yhteydessä. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Kolmikulma kuuluu puistoihin, joissa kadonneiden piirteiden palauttaminen ei ole perusteltua, mutta sen sijaan jäljellä olevien vanhojen kaupunkikuvallisten elementtien ja historiallisten fragmenttien säilyminen on turvattava. Puistoa tulee kehittää sille muodostuneen oman luonteen pohjalta.

Kolmikulma kuuluu Helsingin kantakaupungille tyypillisiin kolmiopuistikoihin – ruutukaavojen saumakohtiin syntyneisiin, rakennusten rajaamiin, puurivien kehystämiin pieniin kaupunkitiloihin. Puistikon keskeinen aihe on suorakaiteen muotoinen kivetty oleskeluaukio, jonka keskellä on Tellervo - Tapion tytär -veistos ja suihkulähde. Istutusalueet puistikon reunoilla on korotettu matalilla paasi-

kivimuureilla, joiden päällä on kadun puolella matala metallinen suoja-aita. Sisäänkäyntejä on korostettu kivipylväillä. Vanhojen lehmusten alla kasvaa maanpeiteperennoja, puistikon länsireunalla on nurmikko. Puistikon eteläosassa on maanalaisen pysäköintiluolan ajoluiska muureineen, joita peittää köynnökset. Huonoon kuntoon päässyt puistikko kunnostettiin moninaisten suunnitteluvaiheiden jälkeen 2000-luvulla. Uudistus valmistui 2007.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kattavien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueen viemäröinti ja kuivatus perustuu nykyisellään sekaviemäröintiin. Alueella sijaitsee useita olemassa olevia yhdyskuntateknisen huollon maanalaisia tunneleita.

Kaava-alueen itäreuna sijaitsee merivesitulvalle alttiilla alueella ja näiltä osin kaava-alueen korotaso on turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolella.

Kaavaratkaisu

Kaava mahdollistaa nykyisenkaltaiset korkealaatuiset yhdyskuntatekniset palvelut alueen kiinteistöille. Kaavaan on merkitty olemassa olevia yhdyskuntateknisen huollon johtoja, jotka eivät sijaitse katualueilla. Kaavaan on lisäksi merkitty joitakin olemassa olevia yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä maanpäällisiä rakenteita alueenosamerkinnoin.

Kaavassa ei osoiteta uusia yhdyskuntateknisen huollon johto-osuuksia, tunneleita eikä kaavan toteuttaminen edellytä johtosiirtoja. Maanalaisten kunnallisteknisten verkostojen uudelleenjärjestely katualueilla on lähtökohtaisesti mahdollista koko kaava-alueella, kunhan sillä ei ole vaikutuksia maanpäälliseen tilanteeseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tarkistaa asianomaiselta viranomaiselta olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet suojaetäisyyksineen. Suunniteltaessa rakentamista tunnelin suojavyöhykkeellä, tulee rakentamisen vaikutukset selvittää, ja mahdolliset kielteiset vaikutukset on estettävä.

Koko kaava-alueella olemassa olevat maanalaiset tilat on sallittu.

Yleisille alueille saa sijoittaa välttämättömiä yhdyskuntateknisiä rakennelmia, mikäli niiden sijoittamisesta tai rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa kulttuurihistorialliselle arvoympäristölle. Rakennelmien tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen katu- ja puistoympäristöön sopivia.

Kaavassa on annettu yleismääräys meriveden nousun huomioimisesta uudisrakentamisessa ja uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa. Määräyksen ulottamista olemassa olevaan rakennuskantaan ei ole nähty kohtuulliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Hulevesien hallinnasta tonteilla määrätään rakennusjärjestyksessä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan kallioisella alueella, osittain kallion päällä on ohuita täyttö- ja hiekkakerroksia. Alueen rakennettavuus on hyvä. Alueella on paikoin toiminut aiemmin myös teollisuutta, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantuneisuutta kyseessä olevilla tonteilla. Ranta-alueilla on maaperä on täyttömaata.

Kaavaratkaisu

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Kaava-alueella on voimassa erillinen maanalainen yleiskaava, joka pitää huomioida.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen liikennemelutilanne vaihtelee huomattavasti. Kaava-alueella ja siihen rajautuen etenkin Etelärannan, Unioninkadun, Eteläisen Makasiinikadun, Kasarmikadun ja Eteläesplanadin ja Erottajankadun liikennemäärät ovat melko suuria ja liikenteestä aiheutuu huomattavia melutasoja. Merkittävin meluhaittojen aiheuttaja on katujen ajoneuvoliikenne. Raitioliikenteen melu on hallitsevaa paikoin niissä kohdin, joissa radassa on vaihteita tai jyrkkiä kaarteita esimerkiksi Kolmikulmassa.

Alueen korttelirakenne koostuu pääosin tiivistä umpikortteleista, jolloin liikenteen haitat rajautuvat lähinnä kortteleiden katujen puoleisiin osiin. Kortteleiden sisäpihat ovat monin paikoin ääniympäristöltään rauhallisia.

Eteläsataman toiminnoista voi aiheutua melua aivan kaava-alueen itäisimpiin osiin. Laivojen melu syntyy pääosin korkealla sijaitsevista apukoneista ja ilmanvaihdosta. Apukoneiden tuottama melu on yleensä erityisen pienitaajuisia. Rakennusten julkisivut eristävät pienitaajuisia melua selvästi huonommin kuin muuta liikennemelua. Sataman toimintaa ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa, jossa on annettu mm. melutason raja-arvot: keskiäänitaso ei saa asuinrakennusten sisäpihoilla tai muilla ulko-oleskelualueilla ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB.

Kaava-alueelle sijoittuu erilaisia viihteen, kulttuurin ja vapaa-ajan toimijoita ja mm. ravintola- ja terassitoimintoja, joista voi aiheutua meluhäiriötä etenkin kesä-aikaan. Meluhaittoja saattaa aiheutua asuntoihin joskus myös esim. ravinto-loista sisäkautta rakenteita pitkin kulkeutuen.

Kaava-alueen raitiotieliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi raitiotien lähelle sijoittuvissa rakennuksissa ilmetä korvin kuultavana runko-meluna tai havaittavana tärinänä.

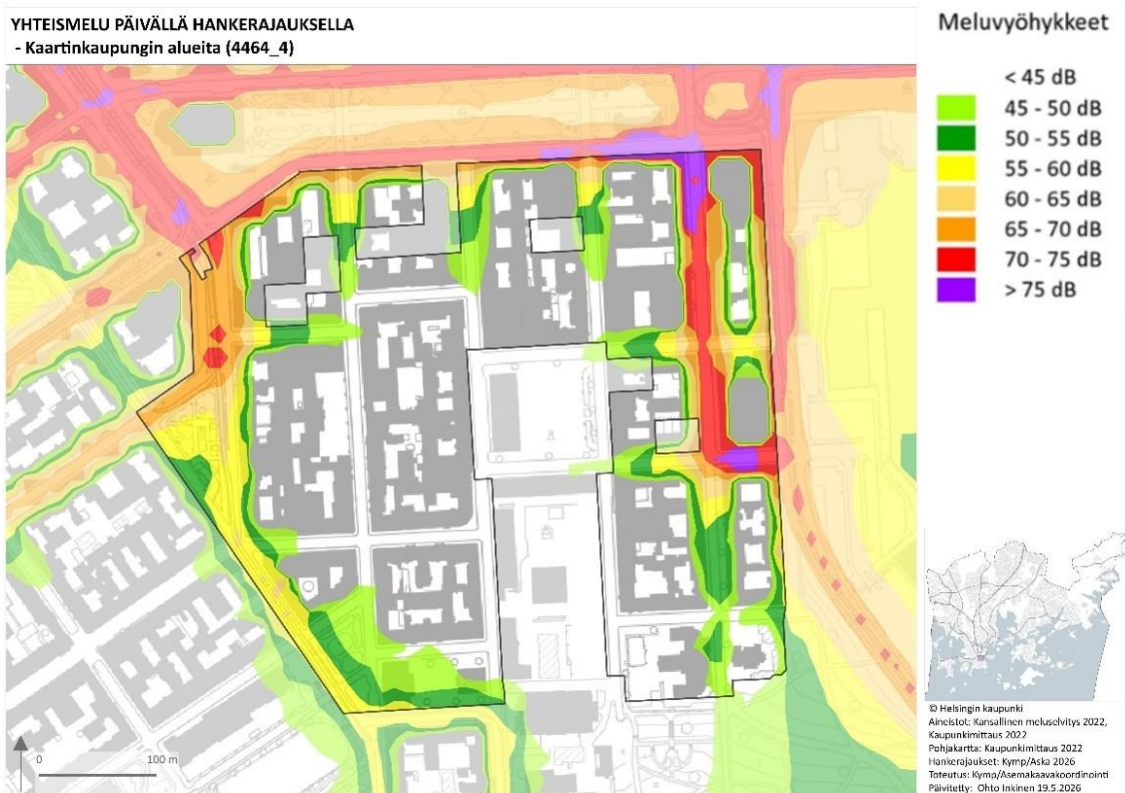
Alueen ilmanlaatuun vaikuttaa katuliikenne (mukaan lukien satama-alueen liikenne) sekä kaava-alueen itäosissa sen itäpuolelle sijoittuvan Eteläsataman laitureissa olevien alusten päästöt. Kaava-alueen ilmanlaatu vaihtelee erityisesti liikennemääristä ja leviämisolosuhteista (avoin – katukuilu) johtuen. Ilmanlaatua voidaan arvioida mm. liikennemäärien ja HSY:n tuottaman ilmanlaadun mittausaineiston sekä leviämismallinnuksen perusteella.

Ilmanlaatua heikentävät pakokaasuperäiset päästöt ovat olleet jo vuosia laskussa. Etelärannassa ja Pohjoisesplanadilla on mitattu useana vuonna typpidioksidipitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Vuonna 2025 NO₂-vuosikeskiarvopitoisuus oli sataman vaikutusalueella 10 µg/m³ ja Pohjoisesplanadilla 18 µg/m³, mikä vastaa hyvin ilmanlaadun vuosikarttaa. Typpidioksidin pitoisuudet ovat mittausten ja ilmanlaadun vuosikartan perusteella selvästi alle nykyisen ja uuden vuonna 2030 voimaan tulevaan uuden vuosiraja-arvon.

Pienhiukkasten nykyinen tai vuonna 2030 voimaan tuleva vuosiraja-arvo ei ylity missään Helsingissä. Myöskään uuden vuorokausiraja-arvon ei arvioida ylittyvän Helsingissä. Pienhiukkasille ei kuitenkaan tunneta turvallista pitoisuutta ja Helsingissäkin WHO:n suosituksenomainen pienhiukkasten vuosiohजारvo ylittyy vilkasliikenteisissä ympäristöissä.

Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat laskeneet pitkällä aikavälillä tarkasteltuna ja hengitettävien hiukkasten voimassa oleva vuosi- ja vuorokausiraja-arvo ei ylity Helsingissä. Vaikka liikennemäärät eivät kaava-alueella ole huomattavan suuria, hengitettävien hiukkasten lyhytaikaispitoisuudet voivat kuitenkin nousta korkeiksi kaava-alueen katukuilumaisissa ympäristöissä etenkin keväisin katupölykaudella. Korkeita hiukaspitoisuuksia esiintyy myös syksyllä nastareiden käytön yleistyessä.

Helsingin Eteläsatamasta ja Länsisatamasta tehtyjen mittausten ja pääkaupunkiseudun ilmanlaatuselvityksen mukaan laivaliikenteen päästöjen aiheuttamat pienhiukkasten vuosikeskiarvopitoisuudet ovat hyvin pieniä, vaikka laivaliikenne voi aiheuttaa hetkittäin kohonneita pitoisuuksia satamien lähialueilla.



Kuva: Ote Helsingin kaupungin meluselvityksestä 2022. Pää- ja kokoojakatujen ajoneuvoliikenteen ja raitioliikenteen melun päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22.

Kaavaratkaisu

Helsingin niemen liikennemäärien pitkän aikavälin kehitys on ollut laskevaa. Liikennemäärien ei yleisellä tasolla ennusteta kasvavan kaava-alueella. Liikenteen haittoihin ei siten ole odottavissa sellaisia laajoja muutoksia, joita voisi ennakoida kaavojen ajantasaistamisessa. Uusi maankäyttö kantakaupungin alueella ja liikennejärjestelmämuutokset voivat vaikuttaa liikenteen määriin tai ja-kaumaan joillain katuosuuksilla, millä voi olla vaikutuksia paikallisesti esim. melutasoihin. Mahdollisten muutosten vaikutuksia arvioidaan tästä asemakaavasta erillisillä prosesseilla, kunkin hankkeen yhteydessä. Mm. Kaivokadulle suunniteltujen muutosten arvioidaan lisäävän liikennettä Esplanadilla, mutta muutokset melutasossa jäävät selvitysten mukaan pieniksi. Ajoneuvoliikenteen sähköistyminen voi tiiviillä kaupunkialueella hiljaisilla ajonopeuksilla hieman vähentää melua.

Liikenteen pakokaasuperäisten päästöjen arvioidaan pienenevän edelleen tulevaisuudessa. Hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) ns. katupölyn päästöissä ei ole odotettavissa laskua, joten katupölyn merkitys paikallisena ilmanlaatua heikentävänä tekijänä tulee tulevaisuudessa entisestään kasvamaan. Hengitettävien hiukkasten vuonna 2030 voimaan tulevan vuorokausiraja-arvon ylittymiselle on riski kaava-alueella ja sitä rajaavilla katualueilla. Vastaava tilanne on muuallakin vilkkaassa liikenneympäristössä. Päästöjen torjunnassa kitkarenkaiden määrän kasvattaminen Helsingin talvirengaskannassa on erityisen tärkeä, sillä katupölyn pääasiallinen aiheuttaja Helsingissä on nastarenkaat.

Kaavaratkaisussa tavoitellaan yleispiirteistä määräyskokonaisuutta, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen ja toimintojen kehittämisen sekä alueen toiminnallisen muuntojoustavuuden. Samalla varmistetaan riittävällä tasolla asumisen ja muiden ympäristöhaitoille herkkien toimintojen terveellisyyden ja viihtyisyyden edellytykset.

Kaavamääräyksillä ohjataan toimintojen sijoittumista. Koulu- ja päiväkotitiloja pihoihin saa kaavaratkaisun mukaan sijoittaa kaikille korttelialueille käyttötarkoitukselle soveltuviin tiloihin. Herkkiä toimintoja sijoitettaessa edellytyksenä on, että rakennuslupavaiheessa voidaan osoittaa melun ohjearvojen ja ilmanlaadun raja- ja ohjearvojen täyttyminen ulko-oleskelutiloissa.

Herkiksi kohteiksi nimitetään kohteita, joissa asuvat tai oleskelevat ihmiset ovat tavanomaista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Tällaisia väestöryhmiä ovat mm. pienet lapset, ikääntyvät sekä sairaat. Herkkiä kohteita ovat mm. päiväkodit, alakoulut ja iäkkäiden hoivapalvelut. Leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla tulee määräyksen mukaan saavuttaa kulloinkin voimassa olevat melun ohjearvot ja ilmanlaadun raja- ja ohjearvot. Piha-alueiden sijoittamista rajoittanee eniten ulkomelutason ohjearvon 55 dB (VNp 993/1992) saavuttaminen.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat korostuvat vilkkaan liikenteen välittömässä läheisyydessä katujen puoleisilla julkisivuilla. Rakennusten pihan/suojan puolella melutasot ja ilman epäpuhtauspitoisuudet ovat tavanomaisesti selvästi alhaisempia. Tästä syystä kaavassa on asuinviihtyisyyden varmistamiseksi ohjattu uusien asuntojen sijoittumista niin, etteivät ne avautuisi yksinomaan vilkasliikenteisten katujen suuntaan. Määräystä ei ole tarkoitus soveltaa tilanteissa, joissa nykyinen asunto jaetaan. Jos käyttötarkoitus muuttuu asunnoksi, määräystä sovelletaan.

Rakennusten sisäilman laatua voidaan parantaa ja siten ihmisten altistumista epäpuhtauksille vähentää tuloilmanoton keskittämällä, tehokkaalla suodatuksella ja tarkoituksenmukaisella sijoittamisella päästölähteeseen nähden. Ilmanlaatu on pääsääntöisesti sitä parempi, mitä ylempänä katutasosta ollaan. Uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankkeissa vilkasliikenteisten katujen varrella rakennusten ilmanotto tulee kaavamääräyksen mukaan järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta (1009/2017) annetun asetuksen mukaan ulkoilmaa ei saa ottaa ilmanlaatua heikentävän rakenteen tai rakennusosan kautta tai ulkoilman laatua pilaavien lähteiden läheisyydestä. Asetukseen tueksi laaditussa Sisäilmasto ja ilmanvaihto -oppaassa tie tai katu katsotaan vilkasliikenteiseksi ainakin silloin, kun keskivuorokausiliikenne on yli 10 000 autoa vuorokaudessa.

Koko kaava-alueen jatkosuunnittelua ohjataan määräyksellä: Toiminnot tulee sijoittaa ja rakennukset tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet. Määräys jättää tarkoituksella auki mm. tarkemmat ohje- ja tavoitearvot. Kaavan aikajänne huomioiden sekä ympäristö että lainsäädäntö voivat muuttua. Myös vaatimustasot eri käyttötarkoituksissa sekä mahdollisesti tarvittavien torjuntatoimenpiteiden toteutettavuus vaihtelee mm. rakennussuojelun mukaan.

Rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään käyttötarkoituksen mukaiset melutason ohjearvot (VNp 993/1992) ja esim. nukkumiseen ja lepoon käytettäviin tiloihin sovellettava enimmäisäänitason suositusarvo raideliikenteelle on ≤ 45 dB. Runkomelussa ja tärinässä toimintojen sijoittelussa ja tilojen suunnittelussa voidaan soveltaa ääniympäristöasetuksen ohjeessa asunnoille, majotus- ja potilashuoneille annettuja ohjearvoja. Maaperäisen runkomelutason (L_{prm}) ohjearvo avoroadoille eli esim. raitioiteille on 35 dB. Tärinän $v_{w,95}$ ohjearvo on vastaavasti 0,30 mm/s. Muille tiloille, kuten toimisto- tai opetusrakennusten tiloille voidaan soveltaa standardissa SFS 5907:2022 esitettyjä esitetty tavoite-tasojä eri toiminnoille ja akustisille laatu-tasojä.

Asemakaavasta riippumatta myös korjausrakentamisessa ja muutostöissä tulee tarkastella ääniolosuhteita. Rakennuksen ääneneristystä, melun- ja tärinäntorjuntaa sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää. Korjaus- ja muutostyössä otetaan huomioon asumisterveysasetuksessa asetetut vaatimukset.

Asumisterveysasetuksessa säädetään sisämelutason päivä- ja yöajan toimenpideraja-arvoista, jotka ovat vastaavat kuin VNp 993/92 mukaiset keskiäänitasovaatimukset ($L_{Aeq,07-22}$, 35dB ja $L_{Aeq,22-07}$, 30 dB). Lisäksi asumisterveysasetuksessa säädetty erilliset toimenpiderajat pienitaajuiselle melulle ja yöaikaiselle mahdollisesti unihäiriötä aiheuttavalle selvästi taustamelusta erottuvalle melulle ($L_{Aeq,1h} \leq 25$ dB) tulee ottaa huomioon tarpeen mukaan etenkin kaava-alueen itäisimmissä osissa sataman vaikutusalueella.

Laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön sekä urbaanin yöelämän kuten tapahtuma- ja yökerhotoiminnan yhteensovittaminen voi olla haastavaa mm. mahdollisten meluhaittojen kannalta. Toimintojen sijoittaminen on ensisijainen keino, jolla voidaan pyrkiä ennaltaehkäisemään haittojen syntymistä.

Kaavan jälkeisessä jatkossuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon se, että hotelli- ja majoitustoiminta rinnastetaan asumiseen yöaikaisessa melussa. Tämä tulee huomioida, kun asumista tai majoitustoimintaa mahdollistetaan melua aiheuttavien toimintojen läheisyyteen tai esim. ravintolatoimintaa majoitustoimintojen lähetyville. Erityistä huomiota tulee kiinnittää musiikkimelun mahdolliseen siirtymiseen asuin- tai majoitushuoneisiin joko runkoäänenä tai ilmaäänenä.

Kaava-alueelle mahdollisesti suunniteltavien uusien tai peruskorjattavien raitiotien värähtelyntorjuntaratkaisut tulee lähtökohtaisesti pyrkiä tekemään raitiotien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Tavoitteena tulee olla, ettei radan lähiympäristön nykyisiin tai tuleviin asuinrakennuksiin kohdistu tavoitearvoja ylittävää runkomelu- tai tärinähäiriötä. Runkoääni tai tärinä on haitallista erityisesti nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa. Kaavamääräyksellä on osoitettu raitiotien värähtelyntorjuntaan liittyvä vastuu raitiotien suunnitteluun ja rakentamiseen.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on saattaa alueen asemakaavat ajan tasalle eli vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Kaava ei mahdollista merkittäviä muutoksia kaupunkirakenteessa, minkä takia myös sen vaikutukset ovat yleisesti ottaen hyvin vähäiset.

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia muun muassa alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja kaupunkirakenteen kestävyYTEEN. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja asiantuntijat. Kaavan laatimisessa on hyödynnetty aiemmin tehtyjä selvityksiä, joiden lisäksi kaavamutosta varten on laadittu Kaartinkaupungin ominaispiirreselvitys.

Kaartinkaupungin ominaispiirteet -selvitys tarjoaa taustatietoja Kaartinkaupungin kulttuurihistoriallisista arvoista. Se kuvaa myös kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä. Ominaispiirreselvityksen kohteena on Kaartinkaupunki kokonaisuena kaupunginosana. Selvityksen tulosten pohjalta on määritelty alueen kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteet, joita on tarkasteltu yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Alueelta on lisäksi tehty lukuisia muita kulttuuriympäristöihin liittyviä selvityksiä ja erilaisia inventointeja, jotka toimivat kaavan lähtötietoina. Lisäksi kaavatyön aikana asiantuntijat ovat yhteistyössä muun muassa kaupungin museon kanssa käyneet läpi kaikki osa-alueet rakennuksineen ja selvittäneet niiden suojelutarpeita.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos ei vaikuta alueen arvoon, koska se ajantasaistaa asemakaavat toteutuneen nykytilanteen mukaisiksi. Maankäyttökorvauksia ei vaadita.

Kiinteistöverotusta saatetaan tarkistaa joidenkin sellaisten kiinteistöjen osalta, joissa toteutunut tilanne ei ole aiemmin vastannut vanhan asemakaavan kerrosalaa ja/tai käyttötarkoitusta. Kaavamuutos varmistaa, että myös yksityisillä tonteilla poikkeusluvin tehdyt muutokset näkyvät kaavassa ja sitä kautta ovat verotuksen piirissä. Suurelta osin alueen kiinteistöjen verotus on kuitenkin jo muuttunut toteutuneen mukaiseksi korkeimman hallinto-oikeiden päätöksellä (KHO:2018:45), joka linjasi kantakaupungin kiinteistöjen verotuksen pohjautuvan toteutuneeseen tilanteeseen vanhojen niin sanottujen kaksitasokaavojen alueella.

Ullakkorakentamisen saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ullakkorakentamisen reunaehdot ovat pääpiirteittäin Helsingin alueellisen poikkeamisen mukaiset. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisäksi myös toimitilojen laajentamisen ullakkotilaan. Kaavassa ja sen liitteenä olevassa ullakko-ohjeessa painotetaan alueellista poikkeamista enemmän kestävyYTTÄ ja resilienssiä parantavia kompensatioita. Uudesta merkitykseltään vähäisestä kaavamutoksen mukaisesta ullakkorakentamisesta ei lähtökohtaisesti peritä maankäyttökorvauksia.

Kaartinkaupunkiin on jo rakennettu merkittävä määrä ullakkohankkeita ja mahdolliset tulevat hankkeet toteutuvat pitkällä aikavälillä. Asukasmäärän lisäyksen ei arvioida lisäävän oleellisesti investointeja vaativien palveluiden tarvetta. Palvelutarpeiden muutoksiin kaava vastaa sallimalla lähipalveluiden sijoittumisen olemassa oleviin rakennuksiin aiempaa joustavammin.

Ilmastomuutoksen vaikutukset ylikuumenemisesta, hulevesitulviin ja sateisuuden aiheuttamiin vaurioihin voivat aiheuttaa alueella inhimillisiä ja taloudellisia kustannuksia sekä kaupungille, kiinteistöille, toimijoille että asukkaille, mikäli niihin ei varauduta riittävästi. Kaavaratkaisulla ja uudella rakennusjärjestyksellä määrätään pintojen läpäisevyydestä ja pihatilojen kasvillisuudesta, joilla pyritään vähentämään ilmastomuutoksen haitallisia vaikutuksia sekä niistä syntyviä kustannuksia. Muutosten toteutuminen on kiinni yksityisistä kiinteistönomistajista.

Mikäli nykyisillä sekaviemäroinnin alueilla kantakaupungissa hulevesille ei rakenneta uutta eriytettyä järjestelmää, HSY alkaa oletettavasti jatkossa periä korotettua maksua hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin. Kustannukset kasvaisivat nykyisillä sade- ja virtaamamäärillä sekä kustannustasolla alustavan arvion mukaan noin 2–3 miljoonaa euroa vuosittain kantakaupungin alueella. Jatkossa kustannustaso tarkentuu ja voi muuttua. Lisäksi sateisuuden ja rankkasateiden on ennustettu kasvavan. Erillisviiemärointiä koskevia linjauksia ja päätöksiä ei tehdä tämän kaavamuutoksen yhteydessä eivätkä ne ole tiedossa kaavan laatimisen aikana. Hulevesien määriin ja sitä kautta kustannuksiin voi kuitenkin vaikuttaa erityisesti kaavaratkaisun mukaan imeyttämällä ja viivyttämällä hulevesiä kaupunkirakenteessa mahdollisimman tehokkaasti. Hulevesien hallinnalla vähennetään myös hulevesitulvista ja niiden aiheuttamista vaurioista infralle, ympäristöön ja rakenteille aiheutuvia kustannuksia kiinteistöille, kaupungille sekä pelastustoimelle.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ajantasaistetut asemakaavat perustuvat toteutuneeseen kaupunkirakenteeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa yleiskaavan mukaisen toiminnallisen kehityksen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Kaavamuutoksen määräyksillä ja merkinnöillä turvataan arvoympäristöt ja tuetaan kestävyttä edistäviä ratkaisuja.

Kaavaratkaisu ei mahdollista vaikutuksiltaan merkittäviä muutoksia. Sellaiset maankäytön muutokset, jotka voisivat aiheuttaa heikentäviä vaikutuksia esimerkiksi ympäristön asumisolosuhteisiin, ympäristön kestävyteen tai ilmastotavoitteisiin, kulttuuriympäristön arvoihin tai yritysten toimintaedellytyksiin on rajattu kaavaratkaisun ulkopuolelle. Muutoksia voidaan jatkossakin tehdä erillisin kaavamuutoksien tai poikkeamien, jolloin kohdekohtaiset vaikutukset voidaan arvioida. Vaikutuksiltaan merkittävät muutokset vaativat asemakaavan muutoksen, jotka tehdään yhteistyössä hankkeeseen ryhtyvän kanssa ja jonka vaikutukset arvioidaan sekä vuorovaikutetaan. Muutosten hakeminen on yhdenvertaisempaa, sujuvampaa ja ennakoitavampaa ajantasaistettujen asemakaavojen ansiosta. Ajantasaistetut asemakaavat helpottavat kokonaisuuden johdonmukaista kehittämistä sekä rinnakkaisten muutosten kokonaisarviointia. Vaikutukset esimerkiksi palvelutarpeisiin, työpaikka- ja asukasmääriin sekä kaupunkikuvaan ovat paremmin arvioitavissa. Vanhojen kaavojen sisällöt, jotka eivät ole vastanneet

toteutunutta, ovat aiheuttaneet tilastoissa ja tietopohjissa haasteita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa joustoa erityisesti toimitilan ja palveluiden lisäämisessä alueella, mikäli niiden kysyntä kasvaa tulevaisuudessa. Nykyisin hybridikäytössä olevat tontit on merkitty KA- tai AL-merkinnällä, mikä mahdollistaa niiden muuttamisen kokonaan esimerkiksi toimistokäyttöön. Mahdollistamalla palveluita joustavasti korttelialueille voidaan varautua mahdollisiin asukasmäärän lisäyksiin. Näillä muutoksilla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia alueella, koska se on jo nykyään käyttötarkoituksiltaan toimitilavaltaisen.

Muutosten yhteydessä edellytetään kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä kuten kasvillisuuden lisäämistä asuinkorttelipihoille. Lisäksi rakennusjärjestykseen on kirjattu vaatimus viherkertoimen tavoitetason saavuttamisesta. Kaavamutoksesta johtuvat maankäytön yksittäiset muutokset ovat vähäisiä suhteessa kokonaisuuteen, toteutuvat pitkällä aikavälillä ja ovat riippuvaisia kiinteistönomistajista.

Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia luontoon ja maisemaan jo nykytilassaan tiiviisti rakennetussa ihmisen muokkaamassa ympäristössä. Kaavaratkaisu pyrkii turvaamaan kaava-alueen maisemalliset kokonaisuudet sekä kaupunkiluonnon alueet, kuten olevat puistot ja merkittävimmät puurivit suojelumerkinnöin ja kaupunkikuvallisin määräyksin. Alueen topografia pysyy ennallaan. Alueen pienilmastoon voi tulla parannusta paikallisesti pienipiirteisten kasvillisuusalueiden ja katupuuistutusten lisäämisen seurauksena, jotka kaava mahdollistaa.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon. Olemassa olevat puistoalueet on kaavaratkaisussa säilytetty puistoina.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaavaratkaisun vaikutukset olemassa olevaan palveluverkkoon ovat vähäiset, koska kaavan tavoitteena on todeta olemassa oleva tilanne. Kaava kuitenkin mahdollistaa monipuolisten palvelujen tarjonnan ja niiden kehittämisen.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katualueiden järjestelyihin. Kaavaratkaisun myötä jalankulun, pyörä- ja joukkoliikenteen sekä yleisten alueiden autoliikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava mahdollistaa laadukkaan yhdyskuntateknisen huollon toteuttamisen ja ylläpitämisen kaava-alueella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla turvataan koko Suomen mittakaavassa merkittävät urbaanit kulttuuriympäristöt ja ohjataan muutoksia. Asemakaavaratkaisu on laadittu selvitysten ja tarkastelujen pohjalta ja sen avulla varmistetaan kaava-alueen kokonaisuuden ja sen eri osien ominaispiirteiden sekä yksittäisten arvokohteiden säilyminen yhdenmukaisella tavalla.

Kaavaratkaisun suojelumerkinnot sekä kaupunkikuvalliset määräykset kohdistuvat kaava-alueen arvokkaisiin rakennuksiin, puistoihin, julkisiin tiloihin ja kaupunkikuvallisiin kokonaisuuksiin. Kaavaratkaisussa ei ole otettu kantaa yksittäisten kohteiden yksityiskohtaisiin erillispiirteisiin esimerkiksi sisätilojen osalta. Tarkemmat kohdekohtaiset arvot tulee selvittää muutosten vaatimassa laajuudessa rakentamislupavaiheessa. Kaavaratkaisu edellyttää, että suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä rakennuksessa sekä puistoissa tai arvokkaissa kaupunkikuvallisissa hankkeissa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä selvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi.

Kaavaratkaisu turvaa myös kaupunkikuvallisen laadun ja ominaispiirteet. Suojelamattomien rakennusten laajoja tai uudisrakentamiseen verrattavia muutoksia ohjaavat kaupunkikuvalliset määräykset, jotka velvoittavat muun muassa säilyttämään yhtenäisiä räystääslinjoja ja käyttämään alueelle sopivia materiaaleja, mikä turvaa kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien arvot.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään

Kaavaratkaisu pyrkii hillitsemään haitallisia ilmastovaikutuksia edistämällä toiminnallisesti kestävästä kaupunkirakennetusta, jossa laajaa joukkoa palvelevat liikumisintensiiiviset toiminnot kuten työpaikat, palvelut ja erityistoiminnot sijoittuvat seudun joukkoliikenteen saavutettavuusalueelle vähentäen liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden ja toimitilojen kehittämisen ja työpaikkojen lisäämisen toimitilakysynnän alueella, mikä vähentää tarvetta korvaavalle uudisrakentamiselle. Kaavaratkaisulla edistetään kestävästä liikkumisen ja elämäntapojen edellytyksiä myös laadukkaan käveltävän ympäristön ja palvelujen sijoittumismahdollisuuksien avulla. Kaartinkaupungin yleisiä alueita ja kulkureittejä käyttävät alueen asukkaiden ja työssäkäyvien lisäksi ympäröivien kaupunginosien asukkaat. Hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueen liiketilojen erikoispalveluja hyödyntävät koko seudun asukkaat sekä matkailijat.

Uudisrakentamiseen verrattavissa oleville hankkeille asetetut määräykset esimerkiksi hiilijalanjäljen raja-arvosta voivat edistää kestävästä rakentamisesta.

Vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Kaavaratkaisun myötä alueen viherrakenne ei heikkene. Sitä lisäävien muutosten toteutuminen tonteilla on kiinni yksityisistä kiinteistönomistajista. Muutoksia voidaan edellyttää vain muutoslupien hakemisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu tukee tiiviin urbaanin alueen kykyä sopeutua sekä vallitseviin olosuhteisiin että muuttuvan ilmaston sään ääri-ilmiöihin. Asuinpihoista vähintään kolmasosa tulee istuttaa. Kaavamääräyksissä todetaan myös, että apu- ja talarakennusten tasakattojen tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja, ellei kulttuuriympäristön ominaispiirteistä muuta johdu. Kasvillisuus vaikuttaa myönteisesti viihtyisyyteen ja jossain tapauksissa meluarvoihin. Lisäksi kasvillisuus tarjoaa ekosysteemipalveluja ja lisää luonnon monimuotoisuutta. Tonteilla tapahtuvat muutokset ja sopeutuskykyä edistävän kasvillisuuden ja maanvaraisen pinnan lisäys ovat kuitenkin viime kädessä kiinni kiinteistönomistajista sekä kiinteistöjen reunaehdoista tiiviissä kaupunkirakenteessa.

Kaavassa on huomioitu ilmastomuutoksen aiheuttama meriveden nousu ja siltä suojautuminen edellyttämällä uudisrakentamiseen verrattavilta muutostöiltä suojaustoimenpiteitä ja -ratkaisuja. Laajemmassa mittakaavassa säilyvään rakennuskantaan ei tule muutoksia, joten tarvittaessa meriveden nousulta tulisi suojautua kaavan ulkopuolisilla ratkaisuilla.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisussa on annettu meluun, runkomeluun, tärinään ja ilmanlaatuun liittyen määräyksiä, joilla ohjataan eri toimintojen sijoittumista kaava-alueella sekä varmistetaan etenkin asumiselle ja muille ympäristöhaitoille herkkien toimintojen terveellisyydelle ja viihtyisyydelle riittävät edellytykset.

Monet kaupunkikulttuurin ja vapaa-ajan toimintamuodot tapahtumiseen soveltuvat hyvin myös tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Joistakin kaupunkielämän toiminnoista kuten baareista, terasseista ja tapahtumista aiheutuu melua, joka voi olla ajoittain häiritsevää etenkin kesä- ja yöaikaan. Viihtyisän asuinympäristön ja toisaalta urbaanin elämäntavan ja yöelämän kehittämistavoitteiden yhteensovittamiseen pyritään kaavassa ensisijaisesti antamalla reunaehdoja asuntojen ja palveluiden sijoittamiselle.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen pitkäjänteisen toiminnallisen kehittämisen ja turvaa kaupunkilaisia laajasti palvelevat laadukkaat kaikille avoimet ulko- ja sisätilat. Tämä kaavaratkaisu ei ohjaa kiinteistöjen hallintamuotojakaumaa. Kaavalla voidaan kuitenkin mahdollistaa, että historiallisen alueen laadukkaat julkiset tilat ja palvelut säilyvät kaupunkilaisten käytössä. Alueen puistoja ja aukioita hyödyntävät laajasti muutkin kuin alueen asukkaat. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueen korttelit kivijalkoineen tarjoavat monipuolisia palveluja eri kohderyhmille.

Kaavaratkaisu mahdollistaa asukkaiden julkisille ja kaupallisille lähipalveluille joustavia sijoitusmahdollisuuksia. Kaava-alueelle pyritään varaamaan alueita, joiden sekoittuneisuus muodostuu työpaikkojen ja palveluiden lisäksi ravintoiloista ja kulttuurin, viihteen ja vapaa-ajan toiminnoista.

Kaikki alueen yleisten rakennusten tontit, joiden käyttötarkoitusta ei ole jo muutettu, säilytetään, jotta turvataan asukkaiden palvelujen toimintaedellytykset. Yleisten rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa julkisia mm. kunnan, valtion,

seurakuntien järjestämiä, omistamia tai tukevia palveluja ja toimintoja. Palveluja voidaan kaavan puitteissa sijoittaa joustavasti kaikille muillekin korttelialueille, joissa ympäristön olosuhteet sen mahdollistavat.

Kaavan toteuttamisella on vähäiset vaikutukset lapsiin, koska kaava ei muuta nykyisiä olosuhteita. Kaavan pääasiallinen tavoite on todeta olemassa oleva tilanne ja päivittää käyttötarkoitukset, suojelumerkinnot ja rakennusoikeudet vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

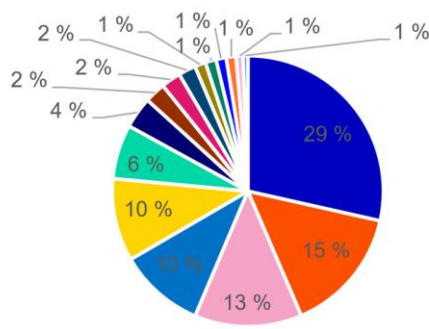
Kaartinkaupunki on merkittävä työpaikka-alue, jossa toimitilan kysyntä on korkealla. Työpaikkoja oli Kaartinkaupungissa pienestä pinta-alastaan huolimatta vuonna 2023 Helsingin kaupunginosista seitsemäksi eniten (13659). Suuri osa työpaikoista sijoittuu ns. asiantuntijavaltaisiin yrityksiin, esimerkiksi informaatio ja viestintä, konsulttitoimistot, rahoitus ja hallinto, sekä maanpuolustus (lähde: Aluesarjat 2023). Noin 6 % kaikista työpaikoista koostui majoitus ja ravitsemustoiminnasta. Tietolähteissä on käytetty koko Kaartinkaupungin kaupunginosarajasta, joka on laajempi, kuin kaavoitettava alue. Lisäksi toimitiloissa vierailee runsaasti asiakkaita ja hotelleissa majoittujia, jotka tuovat alueelle ihmisiä. Kaartinkaupunki on koko seutua palvelevan erikoiskaupan ja palveluiden keskittymä.

Asemakaavan tavoitteena on ylläpitää ja vahvistaa yleiskaavan sekä kaupunki-strategian mukaisesti alueen työpaikka- ja palvelurakennetta ja mahdollistaa niiden kasvu. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisia toimisto-, liike- ja palvelutiloja erilaisille yrityksille kysynnän alueelta sekä ennakoitavan toimintaympäristön alueen yrityksille. Palvelujen sijoittaminen on aiempaa joustavampaa. Kaavaratkaisu sallii hybridirakennuksissa joustoa, joka mahdollistaa toimitilan osuuden kasvattamisen sekä vähäiseltä määrin kerrosalan lisäykset (ullakot ja maanalaiset tilat). AK- ja AL-korttelialueiden sisäpihan piharakennuksissa ja pihasiivissä on sallittua sijoittaa mm. asukkaiden yhteis- ja varastotiloja maantasokerrokseen. Tämä voi toteutuessaan heikentää joidenkin nykyisin pihan puolelle sijoittuvien yritysten toimintaedellytyksiä.

Kaavaratkaisu ei aiheuta välittömiä muutoksia ympäristössä, mutta turvaamalla vahvan toimitilakysynnän alueella nykyiset toimitilat sekä sallimalla joustoa rakennusmassojen sisällä, mahdollistetaan yritysten toimintaedellytykset, työpaikat sekä alueen palvelutaso. Alueella on nykyisin niukat mahdollisuudet lisätä täysin uutta toimitilaa yrityksille tai yksityisille tai julkisille palveluille. Uusia sijoitusmahdollisuuksia tutkitaan ajantasaistamisesta erillisillä kaavamuutosalueilla. Sisäpihojen toimitiloissa toimiviin yrityksiin ja palveluihin voi kohdistua muutoksia, jotka heikentävät niiden toimintaedellytyksiä, koska AK- ja AL-korttelialueiden sisäpihan piharakennuksissa ja pihasiivissä on sallittua sijoittaa mm. asukkaiden yhteis- ja varastotiloja maantasokerrokseen. Kadun varren liike- ja toimitilat säilyvät.

Kaavaratkaisu varmistaa laadukasta, houkuttelevaa ympäristöä yrityksille, heidän asiakkailleen ja työntekijöilleen. Yrityksille ennakoitavammat olosuhteet toimintaympäristön muutosten suhteen voivat vaikuttaa myönteisesti tiloihin tehtäviin investointeihin ja yritysekosysteemeihin.

Kaartinkaupunki 2023 Työpaikat (alueella työssäkäyvät) 31.12.



- M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta
- O Julkinen hallinto ja maanpuolustus; pakollinen sosiaalivakuutus
- J Informaatio ja viestintä
- S Muu palvelustoiminta
- K Rahoitus- ja vakuutustoiminta
- I Majoitus- ja ravitsemistoiminta
- G Tukku- ja vähittäiskauppa
- R Taiteet, viihde ja virkistys
- N Hallinto- ja tukipalvelustoiminta
- L Kiinteistöalan toiminta
- P Koulutus
- C Teollisuus

Kuva: Työpaikkojen jakautuminen Kaartinkaupungin kaupunginosan alueella.
(Lähde: Tilastokeskus)

Toteutus

Kaavaratkaisun tarkoituksena on saattaa asemakaava vastaamaan olevaa tilannetta. Asemakaava mahdollistaa pieniä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna ja nämä muutokset realisoituvat kaavoituksesta erillisten hankkeiden myötä pitkällä aikavälillä.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Yleiskaavassa alue on merkitty Liike- ja Palvelukeskustan (C1) sekä Kantakaupungin (C2) alueiksi.

Liike- ja Palvelukeskustan (C1) alueella tavoitteena on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

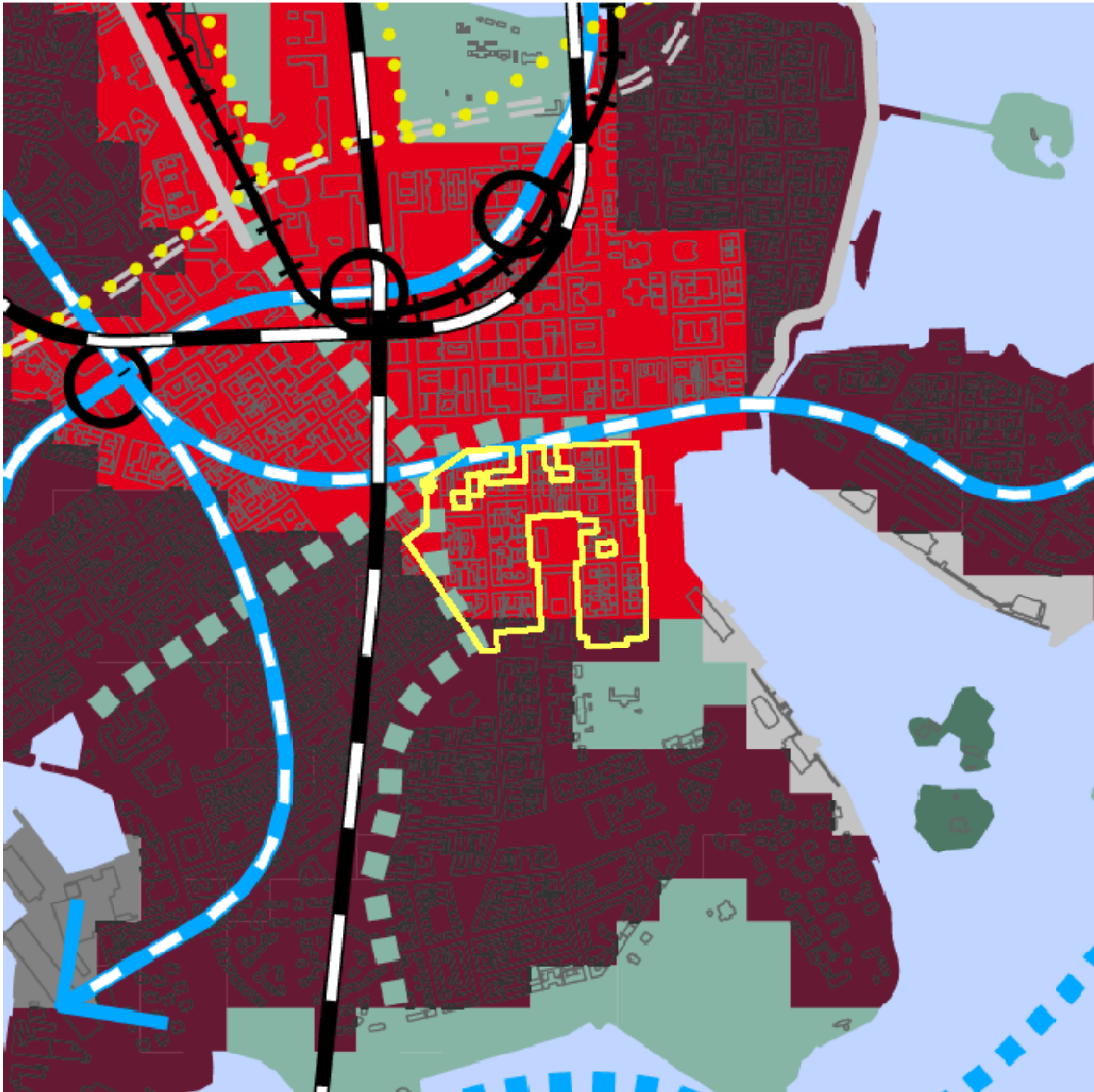
Kantakaupungin (C2) alueella tavoitteena on keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen,

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.

Yleiskaavan mukaan kaikkia keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökoh-tana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.

Kaavaratkaisulla varmistetaan, että alueen käyttötarkoituksijakauma säilyy yleiskaavan mukaisesti sekoittuneena. Rakennusten kadulle ensimmäisten kerrosten kaduille avautuvat tilat on määrätty muuhun kuin asuinkäyttöön. Rakennusten ja kaupunkitilojen suojelulla luodaan edellytykset nykyisen kaltaisen viihtyisän kävely- ja pyöräily-ympäristön säilymiselle. Yleiskaavaan merkitty pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys säilytetään vähintään nykyisellä tasolla ja sen säilyminen turvataan suojelemalla sen varrella sijaitsevat puistot. Kaavaratkaisu mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin ja tonteilla pysäköintipaikkoja on ohjattu pois pihoilta olemassa oleviin autotalleihin ja pysäköintilaitoksiin. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Maanalaisessa yleiskaavassa kaava-alue on Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue. Aluetta on kehitettävä 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.

Alueelle on merkitty myös nykyiset rakennetut maanalaiset tilat ja tunnelit. Nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

9965 (30.12.1993), 9899 (24.01.1992), 9715 (07.09.1990), 9680 (01.03.1991), 9243 (23.01.1987), 9213 (21.11.1986), 9179 (25.07.1986), 8957 (12.07.1985), 8803 (23.03.1984), 8591 (22.10.1982), 8513 (25.03.1982), 8404 (24.07.1981), 8142 (19.04.1984), 8039 (09.05.1979), 7964 (27.08.1980), 7962 (14.11.1980), 7948 (03.12.1982), 7697 (30.08.1977), 7037 (10.12.1973), 6855 (14.03.1973), 6629 (21.01.1972), 5903 (21.11.1967), 4765 (10.08.1960), 461 (23.08.1836), 4407 (26.06.1958), 4406 (12.07.1958), 3516 (29.04.1954), 3385 (09.05.1953), 3267 (01.09.1952), 2834 (09.09.1949), 2647 (16.10.1947), 2408 (30.06.1945), 2034 (07.12.1939), 1660 (16.11.1936), 1377 (22.06.1933), 11344 (29.04.2005), 10814 (15.12.2000), 10749 (15.10.1999), 10714 (28.01.2000), 10593 (25.09.1998), 10426 (04.07.1997), 10145 (08.04.1994)

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Eri-tyyppiset, sisällöiltään ja tavoitteiltaan osittain vanhentuneet asemakaavat vaikeuttavat kaupunkirakenteen pitkäjänteistä suunnittelua. On tyypillistä, että osa rakentamisesta sijaitsee asemakaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suojelumerkinnot ovat puutteelliset. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu kaavan vaatimusten mukaisesti. Nykyiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla yhdenvertaisia muutosprosesseja ja hallittua ennakoitavissa olevaa muutosta kaupunkirakenteessa.

Kaikista poikkeamispäätöksillä tehdyistä suuremmista muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivystystä. Alueella on voimassa myös paljon rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään. Nykyiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla yhdenvertaisia muutosprosesseja ja hallittua ennakoitavissa olevaa muutosta kaupunkirakenteessa tai turvaa rakennushistoriallisten arvojen säilymistä.

Kantakaupungin alueella sijaitsee merkittävä osa Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöistä, jotka ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tai edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on laajoja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä puistokokonaisuuksia, mutta myös muilla julkisen ulkotilan kohteilla (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja) on paitsi paikallista myös alueellista ja valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä kantakaupungin arvokaista alueista on suojeltu nykyisillä asemakaavoilla. Erityisesti yleisillä alueilla (kadut, puistot, aukiot) asemakaavallinen suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

Kantakaupungin tiivis kaupunkirakenne elää ja muuttuu jatkuvasti yksittäisiä tontteja tai rakennuksia koskevien rakennus- tai muutoshankkeiden myötä. Luokisat rinnakkaiset hankkeet muokkaavat samalla myös laajempaa kokonaisuutta. Lisäksi kantakaupungin ympärille rakennetaan runsaasti ja liikennevyteydet muuttuvat, mikä vaikuttaa kaupungin painopisteisiin sekä eri alueiden rooleihin. Kantakaupungilla on keskeinen merkitys koko seudulle ja sen kehittämisen tulee olla tavoitteisiin perustuen kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä. Kantakaupunki toimintoineen palvelee laajaa käyttäjäkuntaa ja siksi sen muutoksen suunta vaatii kokonaisharkintaa yksittäisten tonttitarkastelujen rinnalla.

Kaartinkaupungin kaupunkirakenteellinen rooli on vaihdellut eri aikakausina ja

asemakaavat kuvastavat tätä. Vanhojen asemakaavojen nykykaavoista poikkeavaan tarkkuustasoon on vaikuttanut se, että aiemmin kaupunkirakennetta ja -kuvaa ohjasivat vahvasti rakennusjärjestykset. Nämä rakennusjärjestykset eivät ole enää voimassa. Pääosin vain 2000-luvulla ja erityisesti yleiskaavan voimaantulon jälkeen laaditut asemakaavat mahdollistavat tämän hetken tavoitteiden mukaisen maankäytön ohjauksen muodoltaan, sisällöltään ja tavoitteiltaan. Vanhemmissa asemakaavoissa on tyypillistä, että osa toteutuneesta rakentamisesta sijaitsee kaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suojelumerkinnät ovat puutteelliset. Vanhoissa asemakaavoissa on noin 400 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, vaikka oikea toteutunut rakentamisen määrä on noin 460 000 kerrosneliömetriä. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu vanhojen asemakaavojen vaatimusten mukaisesti. Pihan puolen rakennuksia ei ole usein merkitty lainkaan asemakaavoihin.

Vanhat kaavat eivät ole yhtenäisessä digitaalisessa muodossa uusimpien kanssa.

Asemakaavoissa on eri aikoina käytetty erilaisia suojelumerkintöjä, mistä johtuen monet kohteet ovat rakennuskiellossa puutteellisten suojelumerkintöjen vuoksi. Suojelumerkinnät kuvaavat aina oman aikansa arvostuksia ja kohdistuvat sen hetkisiin arviointeihin. Nykytilanteessa vaihtelevat merkinnät aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja, tulkintahasteita sekä jossain kohdin arvojen menetystä. Vanhimmistakin arvorakennuksista voi puuttua suojelumerkintä kokonaan esimerkiksi siksi, että korttelialueen asemakaavaa ei ole muutettu rakentamisen jälkeen.

Myös käyttötarkoituksissa näkyvät alueen entiset toiminnalliset rakenteet sekä kaavojen laatimisen ajankohdan tavoitteet ja muutostrendit. Myös menneiden vuosisatojen ja -kymmenten liikennejärjestelmä poikkeaa nykyisestä.

Erityisen kaavatyypin kantakaupungissa muodostavat niin sanotut kaksitasokaavat, joita on myös Kaartinkaupungissa. Kaksitasokaavat ovat kantakaupungissa 1970–90-luvuilla voimaantulleita, tyypillisesti laajempia aluekokonaisuuksia koskevia asemakaavoja, jotka sisältävät erillisiä määräyksiä uudis- ja lisärakentamiselle (1. taso) sekä olemassa olevia rakennuksia koskien (2. taso). Näissä asemakaavoissa rakentamisen määrää on kuvattu teoreettisilla laskennallisilla tonttitehokkuuksilla ja rakennusalojen sijoittelulla, jolloin ne pääsääntöisesti poikkeavat toteutuneesta tilanteesta. Esimerkiksi rakennusoikeutta on asemakaavassa usein merkittävästi olemassa olevaa tilannetta vähemmän ja piharakennuksille tai -siiville ei usein ole merkitty rakennusala lainkaan. Tavoitteena oli välttää vanhan rakennuskannan purkamista ja toisaalta aikaansaada mahdollisella uudisrakentamisella väljempää valoisia asuinkortteleita vihreine pihoineen. Sen aikaisen konttoristumisen ja alueen yksipuolistumisen vastapainoksi teoreettisten kaksitasokaavojen korttelialueita merkittiin laajasti asuinkerrostalojen merkinnällä siten, että olemassa olevat liike- sekä toimistorakennukset ja kivijalkaliiketilat oli mahdollista säilyttää. Julkiseen rakentamiseen varattuja Y-tontteja oli nykyistä runsaammin.

Kaksitasoisuus on tukenut vanhan rakennuskannan säilymistä aikoina, jolloin purkupaineet kantakaupungin arvoympäristöissä olivat kovat. Asemakaavaan

merkityn pienemmän rakennusoikeuden johdosta vanhan rakennuksen purkaminen ei ole ollut kannattavaa. Kaksitasokaavojen tavoitteet vihreistä korttelipihoista eivät kuitenkaan ole toteutuneet. Sisäpihat ovat usein tiiviisti rakennettuja, asfaltoituja ja kaavan vastaisessa pysäköintikäytössä. Nykyarvion mukaan on hyvä, ettei korttelin sisäosien pihasiipiä ja piharakennuksia purettu sekä rakennushistoriallisista että toiminnallisista syistä. Pihojen kasvillisuus ja läpäisevät pinnat sekä viihtyisyys ovat edelleen keskeisiä tavoitteita ja niiden merkitys korostuu ilmastonmuutoksen myötä.

Kokonaisuudessaan vanhat asemakaavat eivät siis vastaa kovin hyvin rakennettua todellisuutta, sen toimintoja tai nykyisen kaupunkirakenteen ja yleiskaavan tavoitteita ja arvotuksia. Voimassa olevat vanhat asemakaavat aiheuttavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista kehitystä ja voivat vaikeuttaa maankäytön muutosten ennakointia. Toisaalta ne voivat estää tavoitteiden mukaisia joustoja kiinteistöissä. Erityyppiset kaavat heikentävät kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta ja prosessien ennakoitavuutta.

Uusimmat kaavat ovat pääosin yhden tontin tai muun suppeamman korttelialueen yksittäisiä kaavamuutoksia, joissa on tarkkoja kohdekohtaisia määräyksiä liittyen muutoshankkeisiin. Näitä uusimpia asemakaavoja ei pääosin sisällytetä asemakaavan muutokseen.

Alueella on voimassa myös maanalaisia asemakaavoja, jotka jäävät voimaan.

punginhallitus hyväksyi 25.1.2021 kantakaupunkia ja keskustaa koskevan Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kanta-kaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteileita sekä puisto- ja katualueita.

Keskustavisiotyössä hahmoteltiin yhdessä alueen asukkaiden, käyttäjien, kävijöiden ja sidosryhmien, elinkeinoelämän edustajien sekä asiantuntijoiden kanssa alueen identiteettejä, kehityssuuntia, potentiaalia ja tavoitteita. Vuorovaikutukseen osallistui lähes 10 000 ihmistä pääosin vuonna 2018–19 järjestetyissä tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavision.

Helsingin kaupunkistrategia

Helsingin kaupunkistrategia 2025-2029 (Helsinki josta voimme olla ylpeitä) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 27.8.2025.

Kaupunkistrategian mukaan elinvoimainen keskusta on Helsingille keskeinen vetovoimatekijä ja käyntikortti. Sen halutaan kehittyvän kiinnostavana kaupungin sydämenä, jonne halutaan tulla ja jossa viihdytään. Tavoitteena on työpaikkojen, matkailijoiden ja asukkaiden määrän kasvu. Helsingin keskustan pitää olla vetovoimainen ja viihtyisä ympäri vuoden, minkä lisäksi kaupungissa täytyy olla tarpeeksi tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

Strategiassa korostetaan myös ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. Helsinki on sitoutunut toimeenpanemaan kunnianhimoisia ilmastotavoitteita. Tavoitteena on epäsuorien päästöjen vähentäminen ja kiertotalouden edistäminen. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin varaudutaan ennakoivasti ja riskejä minimoivasti. Kaavoituksella ja rakentamisella hillitään lämpösaarekkeitä kaupungin sisä- ja ulkotiloissa. Luontoa ja vehreyttä lisätään jo rakennetuilla alueilla.

Korkea rakentaminen Helsingissä -selvitys ja periaatteet

Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2011 laatimissa Helsingin korkean rakentamisen periaatteissa Kaartinkaupunki kuuluu suurimmaksi osaksi vyöhykkeeseen A, mikä tarkoittaa, että lähtökohtaisesti alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uutta korkeaa rakentamista, joten sillä vahvistetaan kantakaupungin asemaa historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityislaatuksena aluekokonaisuutena, jonka identiteetille tasainen merellinen siluetti on tärkeä.

Helsingin kulttuuriympäristöohjelma

Helsingin kulttuuriympäristöohjelma 2023-2028 (Kaupunkiympäristön aineistoja 2023:1) on yhteinen linjaus kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta sekä niiden hoidosta ja hyödyntämisestä Helsingissä. Ohjelman luvussa 3.2 on määritetty kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö tärkeänä toimenpiteenä kantakaupungin kulttuuriympäristöjen suojelussa ja lueteltu sen tavoit-

teita. Lisäksi ohjelmassa on muita linjauksia, jota kaavaratkaisussa noudatetaan, mm.:

1.1. Kulttuuriympäristöjä ja rakennusperintöä suojellaan, vaalitaan ja käytetään Helsingin keskeisenä voimavarana. Rakennussuojelun tavoitteena on kerrostunut, historiallisesti todistusvoimainen ja ominaispiirteensä säilyttänyt Helsinki.

1.3 Valtakunnallisesti ja helsinkiläisittäin merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja maiseman arvot säilytetään ja kulttuuriympäristöjen hoidon laadusta huolehditaan.

2.1. Kulttuuriympäristön arvot ja suojelutavoitteet sekä mahdolliset selvitystarpeet tuodaan oikea aikaisesti esille. Kaavoituksella edistetään rakennussuojelua ja kulttuuriympäristön vaalimista.

2.5. Ajankohtaisiin kulttuuriympäristöihin ja korjaus rakentamiseen vaikuttavia hallinnollisia uudistuksia ja merkitykseltään vaikuttavia hankkeita käsitellään kaupunkiympäristön, kaupunginmuseon ja Museoviraston yhteistyökokouksissa.

4.2. Kaavoitukseen liittyviä kulttuuriympäristön inventointeja tehdään oikea-aikaisesti.

Vistra

Vistran (2016) eli viher- ja virkistysalueiden strateginen kehityskuvan tavoitteena on kokonaisnäkemyksen muodostaminen Helsingin viheraluerakenteen kehittämistä tulevaisuudessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti vuonna 2016 seuraavat viher- ja virkistysverkoston kehittämisen periaatteet noudatettaviksi suunnittelun lähtökohtina viher- ja virkistysverkostoon vaikuttavissa hankkeissa:

Kaupungin tiivistyessä Helsingin viher- ja virkistysverkostoa vihersormineen ja merellisine alueineen tulee vahvistaa siten, että se palvelee virkistystä monipuolisesti ja tasapainoisesti kaupungin eri osissa. Verkoston yhteen kytkeytyneisyyttä ja vetovoimaisuutta tulee entisestään parantaa kaupungin identiteettitekojainä, lähtökohtina alueiden ominaispiirteet ja arvot. Julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana kokonaisuuksien suunnittelua niin uusilla rakennettavilla ja täydennettävillä kuin vanhoilla alueilla. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon maiseman virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot.

Elämyksellinen ydinkeskusta - Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032

Kaupunginhallituksen 22.5.2023 hyväksymässä ydinkeskustan maankäytön kehityskuvassa käsitellään ydinkeskustan ja sitä ympäröivän käveltävän keskustan toiminnallista ja rakenteellista tulevaisuutta sekä toimia, joilla vetovoimaa ja elämyksellisyyttä kasvatetaan. Kehityskuva on strateginen karttaesitys, jossa esitetään tavoitteellinen ydinkeskusta ensisijaisine kehittämistarpeineen, ydinkeskustaa laajentava käveltävä keskusta laajentumissuuntineen sekä toiminnallisesti merkittävät alueet ytimen ulkopuolella, lähitulevaisuudessa voimakkaasti kehittyvät alueet sekä niiden kytkeminen ja kävely-yhteyksien parantaminen ytimeen ja ympäröivään kantakaupunkiin.

Kehityskuvan mukaan käveltävän keskustan alueella tulee turvata monipuoliset kaupalliset palvelut ja sujuva asiantuntijaympäristö, esimerkiksi huolehtimalla rakennusten aktiivisista maantasokerroksista. Tavoitteena on kasvattaa keskustan työpaikkamääriä ja varmistaa toimitilojen riittävä määrä, missä keinona on mainittu nimenomaan vanhojen asemakaavojen päivittäminen. Keskustan houkutte-

levuutta ja elämyksellisyyttä tulee vahvistaa sen ominaispiirteistä käsin (merellisyys, puistot, kulttuuriympäristöt, kaupunkielämä, ilta- ja yöelämä). Asuminen on osa keskustan monipuolisia toimintoja, mutta ydinkeskustassa priorisoidaan muita toimintoja ennen asumista.

Kehityskuvan karttaesityksessä Kaartinkaupunki on merkitty pääosin ydinkeskustaksi ja eteläisimmät alueet ovat käveltävää keskustaa. Kaartinkaupungin osalta olennaista on ydinkeskustan laajentuminen etelän suuntaan ja kivijalkakortteleiden laadukkaiden kävely-yhteyksien ylläpitäminen.

Asemakaavan tietopohja

Kaavaratkaisu noudattaa pohjakartan toteutuneita rakennusaloja sekä luparekisteritietojen mukaisia kerrosaloja ja käyttötarkoituksia. Hybridirakennusten osalta on tarkasteltu myös asuinhuoneistoalojen osuuksia käyttötarkoitusten määrittelemiseksi. Tiedot on pääosin poimittu kaupungin rekistereistä vuosina 2025-2026. Joitakin selkeitä rekisteritiedoissa ilmenneitä puutteita on pyritty tarkistamaan. Eri aikoina laaditut luparekisteritiedot ja kerrosalojen laskentatavat voivat olla osin epäyhtenäisiä. Muutosten yhteydessä tulee noudattaa olemassa olevien rakennusten ja ympäristön toteutunutta tilannetta, jonka puitteissa muutosten tulee tapahtua. Laskentatapojen muutoksista, kaavan sallimista rakennusoikeuden ylityksistä tai kerrosalaan laskemattomista tiloista johtuva laskennallinen kerrosala ei mahdollista lähtökohtaisesti lisätilojen sijoittamista olemassa olevan rakennusmassan hahmon tai vesikaton ulkopuolelle.

Mikäli kiinteistönomistaja on tarkistanut rakennustensa kerrosalatietoja, tulisi tiedot toimittaa kaavan laatijalle ja rakennusvalvontaan. Verottajalle toimitetut tiedot eivät näy kaupungin luparekistereissä.

Alueella voimassa olevat rakennuskiellot:

12927 (§ 53.2 Kiellon pidentäminen asemakaavan laatimista tai muuttamista varten), 12924 (§ 53.2 Kiellon pidentäminen asemakaavan laatimista tai muuttamista varten)

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2025. Koko kantakaupungin uudelleenkaavoitus on käynnistynyt jo vuonna 2018. Työtä tehdään kaupunginosa kerrallaan ja Kaartinkaupungin osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty elokuussa 2025. Samaan aikaan työtetään myös Punavuoren, Ullanlinnan ja Kruununhaan asemakaavojen ajantasaistamista.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaisyhtöjen kanssa:

- Museovirasto
- Lupa- ja valvontavirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Viranomaisyhteistyötä on tehty erityisesti asemakaavan suojelumerkintöjen määrittämisessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset, Helsingin Sanomat) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 18.8.2025–5.9.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Osallisten mielipiteet OAS-vaiheessa kohdistuivat kaavan mahdollistamiin muutoksiin, pysäköintiin, vaikutuksiin linnoille, asemakaavan selvityksiin, osallisuuden ja läpinäkyvyyteen, asemakaavoitusta ohjaaviin linjauksiin sekä kommentointiajan riittämättömyyteen.

Mielipiteissä oltiin huolissaan asemakaavojen ajantasaistamistyön mahdollistaman muutoksen laajuudesta. Kaavamääräyksissä on annettu tarkat reunaehdot muutoksille siten, että vaikutuksiltaan merkittäviä uudisrakentamisen hank-

keita ei mahdollisteta asemakaavalla. Mahdollisten muutosten sisältöä ja vaikutuksia on käsitelty tarkemmin asemakaavan muutoksen selostuksessa sekä vuorovaikutusraportissa. Kulttuuriympäristön osalta kaavassa on annettu riittävät määräykset.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Viranomaisten ja toimijoiden kannanotot OAS-vaiheessa kohdistuivat kulttuuriympäristön ja yhdyskuntateknillisen huollon huomioimiseen kaavassa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakartalle on merkitty tarvittavat suojelumerkinnot ja maanalaiset johdot.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §) 28.8.2026–30.9.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 34 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Lupa- ja valvontavirasto
- Museovirasto
- Senaatti-kiinteistöt
- Puolustusvoimat 1. Logistiikkarykmentti (1LOGR)

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Rakennuskiellot kartalla
 - Ullakkorakentamisen ohjeliite
 - Kaartinkaupungin ominaispiirteet -selvitys

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Vuorovaikutuskooste: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki?
- Maankäytön keskustavisiio (kh 25.1.2021)

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Otso Huhtala, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Elina Jaara, arkkitehti, asemakaavoitus
Aapo Niinikoski, arkkitehti, asemakaavoitus
Tytti Wiinikka, arkkitehti, asemakaavoitus
Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Anu Haahla, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat
Valtteri Lankiniemi, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat
Anni-Maria Räsänen, suunnittelija, paikkatietoasiantuntija
Anu Lamminpää, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Anni Hietanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Sakari Mentu, / Helsingin kaupunkiympäristön toimiala: Asemakaavoitus, rakennussuojelu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	12.8.2026
Kaavan nimi	Kaartinkaupungin alueita		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.8.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09113040
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,0857	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,0857

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	17,0857	100,00	471050	2,76	0,0000	0
A yhteensä	2,6465	15,5	100755	3,81		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5815	9,3	35155	2,22		
C yhteensä						
K yhteensä	7,5492	44,2	335140	4,44		
T yhteensä						
V yhteensä	0,4544	2,7				
R yhteensä						
L yhteensä	4,8541	28,4				
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	74	0	32	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	17,0857	100,00	471050	2,76	0,0000	0
A yhteensä	2,6465	15,5	100755	3,81		
A	2,6465	100,0	100755	3,81		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5815	9,3	35155	2,22		
Y	1,5815	100,0	35155	2,22		
C yhteensä						
K yhteensä	7,5492	44,2	335140	4,44		
K	7,5492	100,0	335140	4,44		
T yhteensä						
V yhteensä	0,4544	2,7				
V	0,4544	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	4,8541	28,4				
Kadut	4,8541	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	74	0	32	0
Asemakaava	74	0	32	0



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Kaartinkaupungin alueita

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Projektinnumero 0000243
Diaarinumero HEL 2025-005472
ProjectWise-numero 4464_4

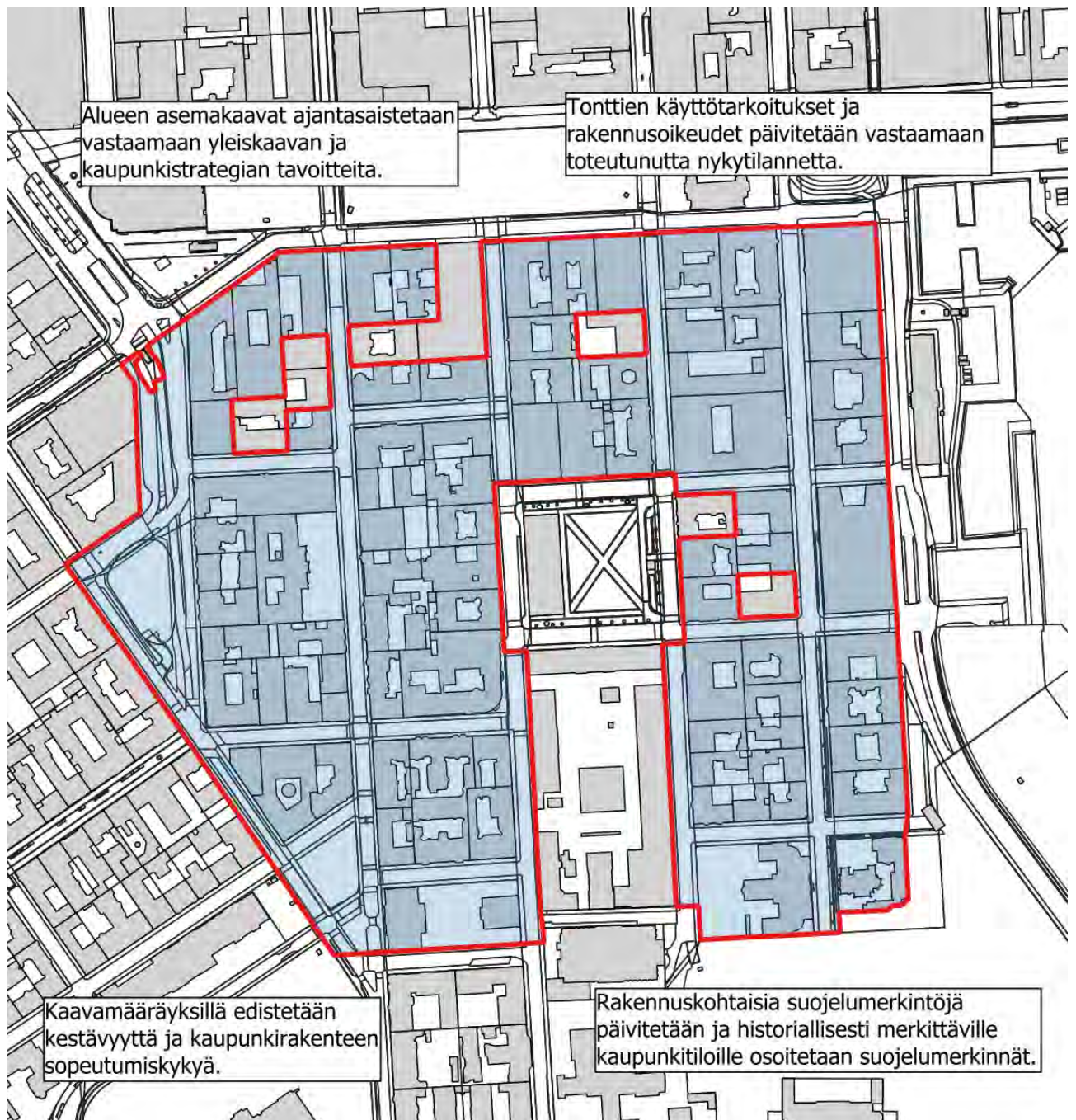
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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>. Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/kaupunkiymparisto ja x.com/helsinkikymp).

OAS-numero: 1772-00/25

Päiväys: 1.8.2025

Kannen kuva: Kuva: Jari Auvinen / Pelastuslaitos



Kuva: Karttakuva suunnittelualueesta

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Alueen asemakaavat ajantasaistetaan vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Asemakaavan muutoksessa päivitetään muun muassa tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset sekä tarkistetaan alue- ja kohdekohtaiset suojelumerkinnät. Olemassa olevaa rakennetta ja vanhoja asemakaavoja koskeva asemakaavojen ajantasaistamistyö ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Nykyrakenteesta poikkeava lisä- tai uudisrakentaminen vaatii jatkossakin oman erillisen asemakaavamuutoksensa, jossa tarkastellaan muutosten vaikutuksia ja joka vuorovaikutetaan asemakaavaprosessin mukaisesti. Kaavoitustyön aikana

pohditaan joidenkin vaikutuksiltaan vähäisten, pienimuotoisten joustojen ja muutosten mahdollisuutta olemassa olevassa rakenteessa.

Alue sijaitsee eteläisessä kantakaupungissa. Kaavarajaus käsittää suurimman osan Kaartinkaupungin kaupunginosan kortteleista, pois lukien tuoreet tai erillisinä hankkeina valmisteilla olevat asemakaavat. Esplanadin puistoa, Kauppatori ja Etelärantaa edistetään erillisinä kaavahankkeinaan.

Voimassa olevat vanhat asemakaavat mahdollistavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista muutosta kaupunkirakenteessa sekä aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja. Tästä johtuen alueella on nykyisin voimassa useita rakennuskieltoja, poikkeamispäätöksiä, linjauksia ja periaatteita.

Kantakaupungin ajantasaistettavien asemakaavojen alueella tavoitteena on:

- päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat
- mahdollistaa yleiskaavan, kaupunkistrategian ja muiden maankäyttöä ohjaavien linjausten mukainen kehitys olemassa olevassa rakenteessa
- varmistaa kaupunkirakenteen hallittu kehittäminen pitkäjänteisesti ja ennistä kestävämmiin ja yhdenvertaisemmin, huomioiden eri alueiden sisältämät vahvuudet ja ominaispiirteet
- varmistaa aluetason toiminnallinen muuntojoustavuus ja tuleviin palvelutarpeisiin varautuminen pitkällä aikavälillä
- turvata sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistää kaupunkirakenteen kestävyyttä ja resilienssiä
- edistää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua ja selkeyttää prosesseja
- luoda aluetasoisia tietopohjaa, mikä sujuvoittaa myös muiden muutos-hankkeiden käsittelyä jatkossa.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on kokonaisuudessaan laaja ja pitkäkestoinen prosessi, joka etenee aluekokonaisuuksina. Laajan kaavoituskokonaisuuden ensimmäisenä osana on laadittu Kampin uusi asemakaava nro 12874, joka etenee päätöksentekoprosessissa seuraavaksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Laajan vuorovaikutuksen pohjalta laadittu keskustavisiotyö (kaupunginhallitus 25.1.2021) muodostaa pohjan kantakaupungin asemakaavojen muutokselle. Maankäytön visioon kiteytettiin yhteen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet kantakaupungin näkökulmasta.

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan. Lisäksi voimassa olevia periaatepäätöksiä, ohjeistuksia ja poikkeamispäätöksiä integroidaan osaksi asemakaavojen uudistustyötä selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Osallistuminen ja aineistot

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuutta koskeva Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tullut nähtäville 2019 ja sitä on

päivitetty vuonna 2022. Näissä yhteyksissä osallistumis- ja arviointisuunnitel-
masta on saatu kannanottoja ja mielipiteitä. Laajemman kokonaiskuvan ja ta-
voitteiston vuorovaikuttaminen tapahtui kantakaupungin ja keskustan aluetta
koskevassa keskustavisiotyössä.

Aiemmissa vaiheissa saatu palaute vastauksineen on koostettu vuorovaikutus-
raporttiin, joka on käsitelty Kampin kaavan (nro 12874) päätöksenteon yhtey-
dessä. Raportti on saatavilla karttapalvelussa ja se laitetaan myös nyt käynnis-
tettävän asemakaavan liitemateriaaliksi.

Lisätietoa kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuudesta
löytyy verkkosivulta hel.fi/kantakaupunginkaavat

Valmisteluaineisto on esillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (ominais-
piirreselvitys) voi tutustua 18.8.2025–5.9.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 5.9.2025.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia
etukäteen.

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa
09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>.
Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelu-
pisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - o Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - o Helsinki-Seura ry
 - o Eteläiset kaupunginosat ry
 - o Helsinki City Markkinointi
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - o Digita Oy
 - o DNA Oyj
 - o Elisa Oyj
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Telia Finland Oyj
 - o Telia Towers Finland Oy
 - o Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - o Kaupunkiliikenne Oy (ent. HKL)
 - o Museovirasto
 - o Senaatti-kiinteistöt
 - o Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - o Helsingin vammaisneuvosto
 - o Helsingin vanhusneuvosto
 - o kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - o kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
 - o kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kirjastopalvelukokonaisuus
 - o sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
 - o keskushallinto
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset kulttuuriperintöön
- vaikutukset alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja kaupunkirakenteen kestävyYTEEN

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Mikäli kiinteistössä ei suoriteta suuria muutoksia, tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia tai ne jäävät vähäisiksi voimassa oleviin kaavoihin nähden. Nykyisten rakennuslupien mukaiset toiminnot rakennuksissa on sallittu.

Osana asemakaavan valmistelua on tehty kulttuuriympäristöä koskeva Kaartin-kaupungin ominaispiirreselvitys, jota käytetään sekä kaavoituksen että kulttuuriympäristön suojelun ja muiden rakennettua ympäristöä koskevien suunnitelmien ja päätösten tausta-aineistona. Ominaispiirreselvityksessä on tunnistettu rakennusperinnön, puistojen ja muiden julkisten tilojen arvot ja niiden rooli alueiden identiteetin ja ominaispiirteiden muodostumisessa ja säilymisessä.

Yksittäisten uudisrakennus- ja laajojen muutoshankkeiden maankäytölliset edellytykset ja ratkaisut harkitaan edelleen tapauskohtaisesti, erillisin asemakaavoin, jolloin prosessiin kuuluu myös osallistaminen ja vaikutusten arviointi.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet.

Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan ja/tai hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 9965 (30.12.1993), 9899 (24.01.1992), 9680 (01.03.1991), 9243 (23.01.1987), 9213 (21.11.1986), 9179 (25.07.1986), 8957 (12.07.1985), 8803 (23.03.1984), 8591 (22.10.1982), 8516 (25.03.1982), 8513 (25.03.1982), 8404 (24.07.1981), 8142 (19.04.1984), 8039 (09.05.1979), 7964 (27.08.1980), 7962 (14.11.1980), 7948 (03.12.1982), 7697 (30.08.1977), 7037 (10.12.1973), 6855 (14.03.1973), 6629 (21.01.1972), 5903 (21.11.1967), 4765 (10.08.1960), 461 (23.08.1836), 4407 (26.06.1958), 4406 (12.07.1958), 3516 (29.04.1954), 3385 (09.05.1953), 3267 (01.09.1952), 2834 (09.09.1949), 2647 (16.10.1947), 2408 (30.06.1945), 2034 (07.12.1939), 1660 (16.11.1936), 1377 (22.06.1933), 11344 (29.04.2005), 10814 (15.12.2000), 10749 (15.10.1999), 10714 (28.01.2000), 10593 (25.09.1998), 10426 (04.07.1997), 10145 (08.04.1994).

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Eri-tyyppiset, sisällöiltään ja tavoitteiltaan osittain vanhentuneet asemakaavat vaikeuttavat kaupunkirakenteen pitkäjänteistä suunnittelua. On tyypillistä, että osa rakentamisesta sijaitsee asemakaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suojelumerkinnot ovat puutteelliset. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu kaavan vaatimusten mukaisesti. Nykyiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla yhdenvertaisia muutosprosesseja ja hallittua ennakoitavissa olevaa muutosta kaupunkirakenteessa.

Kaikista poikkeamispäätöksillä tehdyistä suuremmista muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivitystyötä. Alueella on voimassa myös paljon rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin Liike- ja Palvelukeskustan (C1) sekä Kantakaupungin (C2) alueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella on varmistettava kantakaupungille ominaisen monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.

Asemakaava-alue sisältää useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon. Kaava-alueen pohjoisreunassa Eteläesplanadilla sijaitsevat tontit kuuluvat katurakennustensa osalta kohteeseen "Esplanadi-Bulevardi". Vastaavasti Eteläranta 10-20:ssa sijaitsevat tontit kuuluvat Kauppatorin puoleisilta rakennusosiltaan kohteeseen "Helsingin Kauppatori rajaavine rakennuksineen". Kasarmitori ja Kaartin kasarmi eivät kuulu kaavan rajaukseen, mutta RKY-kohteen "Kaartin kasarmi" rajaus ulottuu Kasarmitoria reunustavien rakennusten julkisivuihin sekä Kasarmikadun ja Fabianinkadun katualueille. Etelässä kaava rajautuu kohteeseen "Tähtitorninmäen observatorio ja puisto". Lounaiskulmassa Koulupuistikon ympäristö kuuluu lisäksi kohteeseen "Johanneksen kirkko ympäristöineen".

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavision ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 *Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa* maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: *Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus* (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavision. Nämä molemmat toimivat lähtöaineistona myös kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle.

Kantakaupungilla on keskeinen merkitys koko seudulle ja sen kehittämisen tulee olla tavoitteisiin perustuen kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä. Kantakaupunki toimintoineen palvelee laajaa käyttäjäkuntaa ja siksi sen muutoksen suunta vaatii kokonaisharkintaa yksittäisten tonttitarkastelujen rinnalla. Suunnittelualueeseen sisältyy koko Suomen mittakaavassa merkittävä määrä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kohteita ja aluekokonaisuuksia.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Otso Huhtala (otso.huhtala(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931037296

Elina Jaara (elina.jaara(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931052742

Liikenne

Taneli Nissinen (taneli.nissinen(a)hel.fi)
johtava liikenneinsinööri, p. 0931076765

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen (mikko.juvonen(a)hel.fi)
tiimipäällikkö, p. 0931037252

Rakennussuojelu

Sakari Mentu (sakari.mentu(a)hel.fi)
arkkitehti, p. 0931037217

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää (Anu.Lamminpaa(a)hel.fi)
johtava maisema-arkkitehti, p. 0931037258

Helsingissä 1.8.2025

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Kantakaupunkitiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2025 kaupungin aloitteesta. Suunnittelusta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2024 ja 2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on esillä 18.8.2025–5.9.2025. Esilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset ja Helsingin Sanomat).

Esillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta keväällä 2026. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunnan esittämä tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuustoon.

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

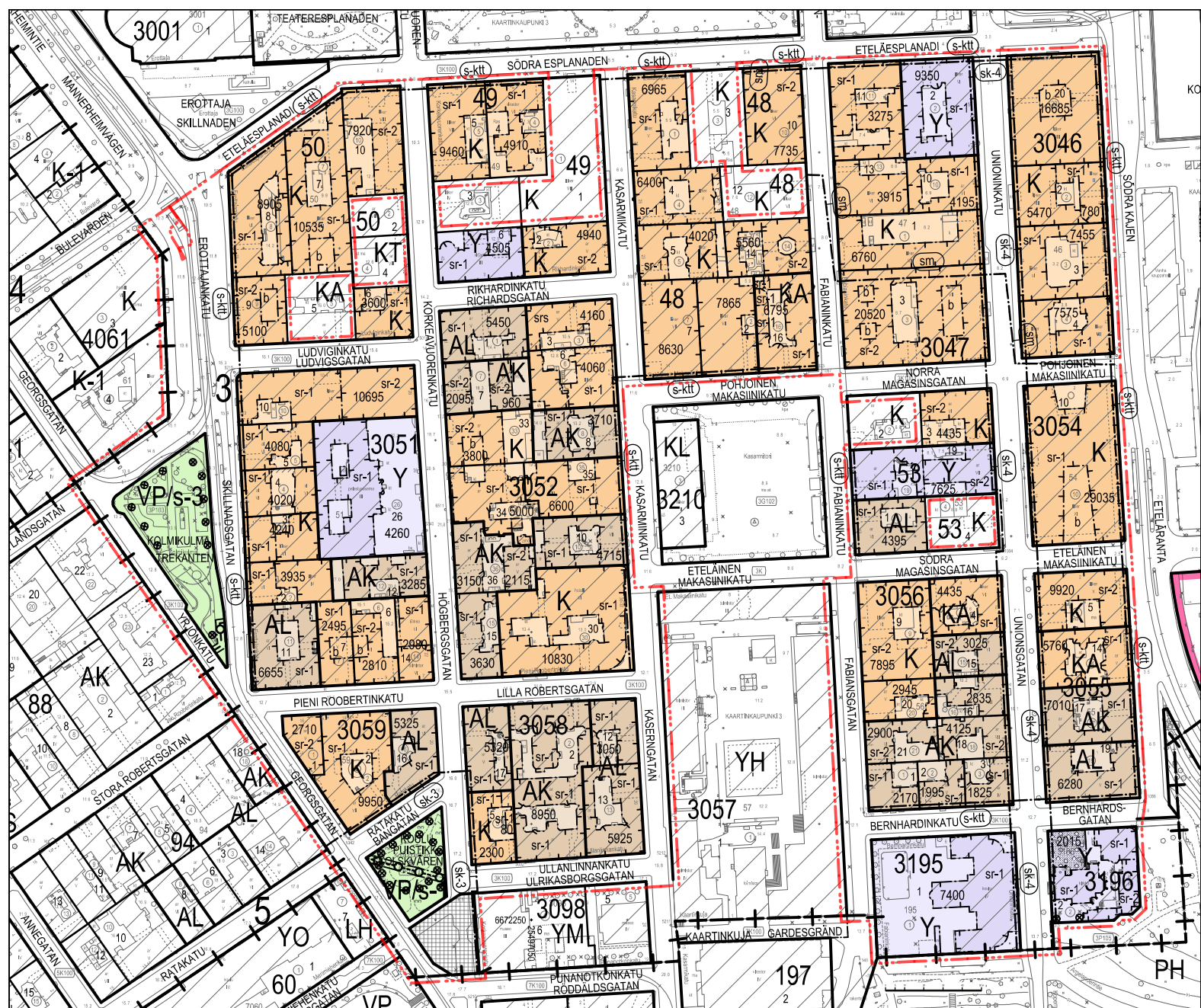
Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

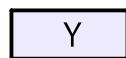
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



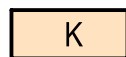
Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja tai häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja.



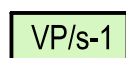
Yleisten rakennusten korttelialue.



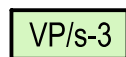
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös työ- ja palvelutiloja sekä häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja.



Liike-, asuin- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja tai häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai pihan puolelle.



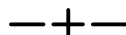
Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti erityisen arvokas. Suojelu koskee historiallista puistokokonaisuutta. Puistoa tulee hoitaa ja kehittää historiallisena puistona. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.



Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puutarhataiteellisesti arvokas. Suojelu koskee puiston säilyneitä arvokkaita ominaispiirteitä, jotka tulee säilyttää puiston hoidon yhteydessä. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.



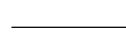
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



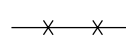
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

3
3051

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

5

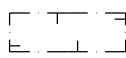
Ohjeellisen tontin numero.

RIKHARDIN

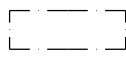
Kadun tai puiston nimi.

4080

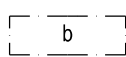
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



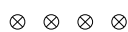
Rakennusala.



Rakennuksen osa, jossa saa olla enintään yksi maanpäällinen kerros.



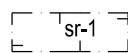
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

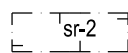


Säilytettävä puu.

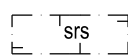


Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja arvokkaita sisätiloja sekä rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia sekä sisätilojen arvokkaita pintoja ja osia. Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus-, muutost- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

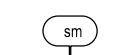
Tonteilla 3047/11, 49/4 ja 53/19 on valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus tai rakennuksia. Suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksista on tehty rakennusperinnön suojelumisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa.



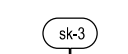
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaus-, muutost- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien sekä julkisten sisätilojen arvokkaiden pintojen ja yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.



Rakennusperintölain (498/2010) nojalla suojeltu rakennus. Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.



Johanneksen kirkko ja sitä ympäröivä avoin kaupunkitila muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat kaupunkikuvallisesti merkittävät kirkko, sitä ympäröivät historialliset puistoalueet, niihin liittyvät historialliset aidat ja muurit sekä avointa tilaa kehystävät yhtenäinen julkisivurintama ja koulurakennukset. Kadunpuoleisiin julkisivuihin, muureihin ja niiden aukotuksiin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.



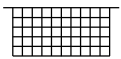
Unioninkadun akseli muodostaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Unioninkadun akseli on avoin historiallinen katutila ja näkymäyhteys Tähtitornivuoren observatoriolta Kallion kirkolle. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.



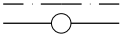
Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke. Muutokset eivät saa heikentää reunavyöhykkeen tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen arvokkaita ominaispiirteitä. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä. Kattopintojen eheys sekä katujulkisivujen laatutaso, sommittelu ja ilme on säilytettävä.



Katu.



Katuaukio.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja, häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja, julkisia toimintoja, asuminen aputiloinen on sallittu ja ne saavat ylittää korttelialueella sallitun asuinkerrosalan enimmäisosuuden olemassa olevissa rakennuksissa.

K-, KA- ja AL-korttelialueilla kaavamuutosta edeltäneen rakennusluvan mukaiset toteutuneet huoneistot aputiloinen on sallittu ja ne saavat ylittää korttelialueella sallitun asuinkerrosalan enimmäisosuuden olemassa olevissa rakennuksissa.

Koulu- ja päiväkotitiloja sekä muita julkisluonteisia, sosiaaliseen käyttöön tarkoitettuja toimintoja pihatiloinen saa sijoittaa kaikille korttelialueille käyttötarkoitukselle soveltuviin tiloihin. Herkkiä toimintoja sijoitettaessa edellytyksenä on, että rakentamislupavaiheessa voidaan osoittaa melun ohjearvojen sekä ilmanlaadun raja- ja ohjearvojen täyttyvän ulko-oleskelutiloissa.

Rakennusten olemassa olevat kokoontumistiloiksi rakennetut salitilat tulee säilyttää.

Muiden kuin julkisten rakennusten ensimmäinen kerros tai maantasokerros sekä niihin kiinteästi liittyvät tilat on varattava liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi tai häiriötä aiheuttamattomiksi tuotantotiloiksi.

Korkeavuorenkadun varrella kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi.

Majoitustiloja ei saa sijoittaa kadun puolelle maantasokerrokseen.

Kiinteistön yhteis- ja varastotiloja saa sijoittaa AK- ja AL-korttelialueilla pihasiipien ja -rakennusten maantasokerrokseen.

Julkisen rakennuksen kadunvarteen ja maantasokerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja sekä häiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

Rakennuksen ullakolle saa sijoittaa olemassa olevan vesikaton sisäpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden estämättä, mikäli muutos osoitetaan kaavaselostuksen liiteohjeessa esitettyjen ullakkorakentamisen reunaehtojen ja soveltuvuusselvityksen perusteella mahdolliseksi. Ullakotilat edellyttävät samanaikaisesti toteutettavia kaavaselostuksen liiteohjeen mukaisia parannuksia kiinteistöön ja sen ilmastokestävyys.

Ullakkojen terasseja saa sijoittaa vain sisäpihojen puolelle. Terassi tulee sijoittaa siten, että se jää lasitettuna 45 asteen kulman sisäpuolelle räystäslinjasta.

Kaikissa muutoksissa tulee varmistaa asumisen apu-, yhteis- ja varastotilojen riittävä määrä.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Lisäksi tulee rakentaa ulko-oleskelupaikka asukkaiden käyttöön.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa edellytetään maantasokerroksen varustamista ulosvuokratavaan liiketilakäyttöön siten, että vähintään yksi rakennuksen omalla ovella kadulle avautuvista maantasokerroksen kivijalkaliiketoista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja niiden keskipinta-ala on oltava vähintään 70 h-m². Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaikki muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavissa olevat hankkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäröivään kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Kadunvarren rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Katujulkisivun yhtenäinen räystäs- ja/tai kattolinja tai sen porrastus tulee säilyttää.

Maantasokerroksen katujulkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

Maantasokerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia.

Suojelemattomissa, ympäristöään matalammissa rakennuksissa on mahdollista vähäisesti korottaa rakennusta rakennusoikeuden puitteissa tai lisätä teknisiä tiloja tai laitteita siten, että rakennus ei ylitä viereisten rakennusten räystäs- tai kattokorkoa. Sisäpihan puolella rakennusten tulee lisäksi jäädä kadunpuolen rakennusten räystäslinjaa matalammiksi. Räystäs- ja kattokoron muutos ei saa heikentää ympäristön kaupunkikuvallisia arvoja tai oleellisesti heikentää ympäröivien asuintilojen tai asuinpihojen valaistusolosuhteita. Olemassa olevan säilytettävän räystäslinjan yläpuolelle tehtävät muutokset tulee tehdä sisäänvedetysti 45 asteen sisään julkisivulinjasta.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujulkisivukokonaisuuteen. Tekniset laitteet ja tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa sisäänvedettynä 45 asteen kulmaan räystäslinjasta. Suojelluissa rakennuksissa tekniset tilat ja laitteet tulee aina integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Kaltevien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä tai katon alkuperäistä materiaalia.

Uusia parvekkeita saa rakentaa olemassa oleviin rakennuksiin rakennusalan estämättä, lukuun ottamatta sr-1 -rakennuksia. Parvekkeet saavat ulottua enintään 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle, niitä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille eikä niitä saa kannattaa maasta. Vain 1960 jälkeen rakennetun rakennuksen parvekkeen saa lasittaa ellei suojelumääräys tai rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet sitä rajoita.

Mikäli jätetilaa ei ole mahdollista sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen, saa jäteastiille rakentaa ympäristön ominaispiirteet huomioivan ja laadukkaan suojan rakennusalan ja -oikeuden estämättä.

Yleisille alueille saa sijoittaa välttämättömiä yhdyskuntateknisiä rakennelmia, mikäli niiden sijoittamisesta tai rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa kulttuurihistorialliselle arvoympäristölle. Rakennelmien tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen katu- ja puistoympäristöön sopivia.

KULTTUURIHISTORIALLISTEN KOHTEIDEN JA ALUEIDEN SUOJELU

Suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä rakennuksessa sekä puistoissa tai muissa arvokkaissa kaupunkikuvallisissa kohteissa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä selvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävillä katu-, aukio- ja puistoalueilla suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee perustua ajantasaiseen ympäristöhistorialliseen selvitykseen, jossa määritellään alueen säilytettävät ja vahvistettavat ominaispiirteet.

Ennen vuotta 1970 rakennetuissa rakennuksissa alkuperäiset puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää tai uusittaessa toteuttaa alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Yleisten alueiden ja niille sijoittuvien rakenteiden, pinnoitteiden, istutusten ja kalusteiden sekä ulkovalaistusratkaisujen tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia ja luonteva osaa laajempaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Yleisten alueiden historialliset kiveykset sekä niihin kiinteästi liittyvät tonttien ja rakennusten luonnonkiviset kiveykset, laatat, porrasaskelmat, muurit ja kiviset hulevesiratkaisut tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla. Kiveyksissä tulee käyttää luonnonkiveä.

Katujen reunakiviliinat tulee säilyttää suorina ja reunakivien tulee olla graniittia.

Tonttia ei saa aidata ellei se ole tarpeen pakottavista syistä, kuten tonttien välisestä tasoerosta tai muusta välttämättömästä turvallisuussyystä, tai kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu.

Tonttien piharakennelmat, pintamateriaalit ja ulkovalaistus on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen arvoympäristöön soveltuvina ja siten että ne huomioivat ympäröivän tiiviin kaupunkirakenteen.

Vähintään kolmasosa tontin piha-alueesta tulee olla istutettua alaa ja pääosa piha-alueesta tulee jättää rakentamattomaksi ellei kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu. Rakennelmia ja katoksia ei saa sijoittaa tontin katuun tai puistoon rajautuvalle osalle.

Asukkaiden kerhotilat, jätehuollon tilat sekä pihan leikki- ja oleskelupaikat saa sijoittaa keskitetysti tonttien muodostamalle kokonaisuudelle yhteispihan rakentamisen yhteydessä.

Puistoissa ja tonttien yleisiin alueisiin liittyvillä istutetuilla alueilla tulee käyttää kaupunginosakokonaisuuden rakentamiskohdalle tyypillisiä kasvilajeja.

Alueen avokallioita ja kalliojaljastumia tulee vaalia ja kallionpinnan lounhintaa tulee välttää.

Tonttien yleisiin alueisiin liittyvien istutettujen alueiden tulee hahmottua luontevana osana katuympäristökokonaisuutta.

RAKENNETTAVUUS JA YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tarkistaa asianomaiselta viranomaiselta olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet suojaetäisyyksineen. Suunniteltaessa rakentamista tunnelin suojavyöhykkeellä, tulee rakentamisen vaikutukset selvittää, ja mahdolliset kielteiset vaikutukset on estettävä.

Toiminnot tulee sijoittaa ja rakennukset tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Uudet asunnot eivät saa avautua ainoastaan vilkasliikenteisten katujen suuntaan liikenteen haittojen vuoksi.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä ja runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Asemakaava ei kumoa alueella voimassa olevia maanalaisia asemakaavoja.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa vilkasliikenteisten katujen varrella rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa tulee varmistaa merivedennousulta suojautuminen.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Apu- ja talousrakennusten tasakattojen tulee olla hulevesiä viivyttyviä viherkattoja ellei kulttuuriympäristön ominaispiirteistä muuta johdu. Viherkatolle tulee istuttaa monipuolista kasvilisua.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa asuin-kerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa rakennus tulee suunnitella kestävyiden periaatteiden mukaisesti, pitkäikäiseksi, helposti korjattavaksi sekä muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt huomioiden tai mikäli kyseessä on tilapäisluonteinen rakennus, tulee se suunnitella ja toteuttaa ehjänä purettavaksi ja varmistaa rakennuksen tai sen osien uudelleenhyödynnettävyys.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa autopaikkojen määrät ovat:

- toimistot (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/500 k-m²
- toimistot (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/250 k-m²
- liiketilat (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/200 k-m²
- liiketilat (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/150 k-m²
- hotellit (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/500 k-m²
- hotellit (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/350 k-m²
- muut rakennukset (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/500 k-m²

- muut rakennukset (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/250 k-m²

AK-, AL- ja KA-korttelialueilla autopaikat tulee liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta sijoittaa pysäköintilaitokseen, maanalaisiin pysäköintitiloihin tai olemassa oleviin autotalleihin.

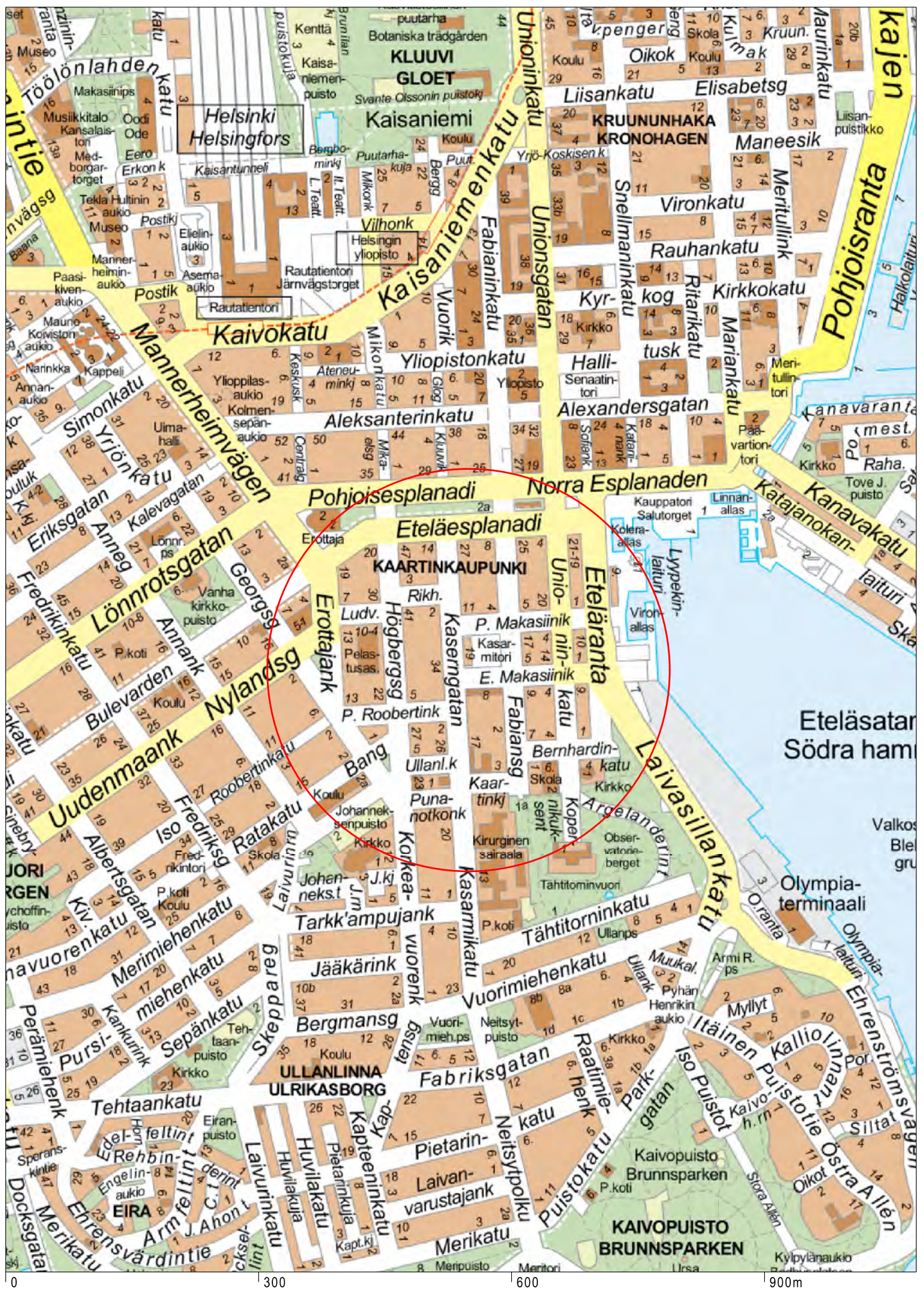
Jos uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa rakennetaan autopaikkoja, tulee asumisen ja palveluasumisen osalta liikkumisesteisille toteuttaa vähintään 2 autopaikkaa. Lisäksi yli 2 500 k-m²:n hankkeissa autopaikkoja tulee toteuttaa 2 500 k-m²:n jälkeen vähintään 1 autopaikka alkaen 5 000 k-m² kohden. Jos autopaikkoja ei rakenneta, tulee kuitenkin liikkumisesteisille toteuttaa vähintään 1 autopaikka.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa, kerosalan kasvaessa tai asumisen huoneistoalan lisääntyessä ylityksen osalta pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 pp/30 k-m², joista 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin
- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa
- liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m²
- muut rakennukset tapauskohtaisesti
- Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



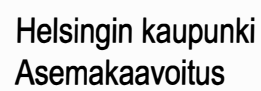
Sijaintikartta
Kaartinkaupungin alueita

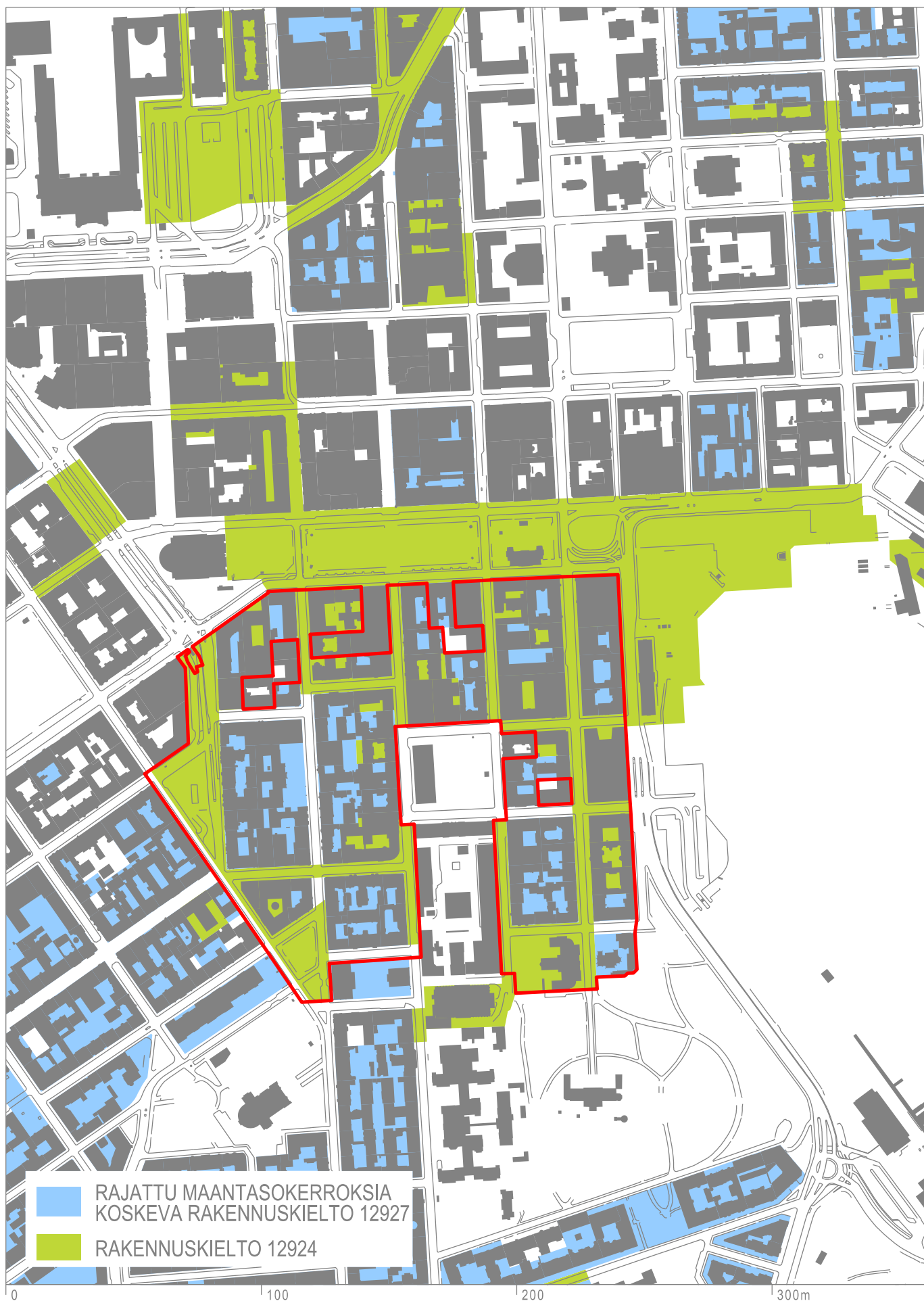
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Kaartinkaupungin alueita

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus





Rakennuskiellot kartalla
Kaartinkaupungin alueita

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Ullakkorakentamisen ohje

Liite asemakaavaan nro 13040

Asemakaavassa nro 13040 on sallittu olemassa olevien ullakkotilojen tapauskohtainen hyödyntäminen asuin- tai toimitilakäyttöön olemassa olevan vesikaton sisäpuolella tässä liitteessä mainittujen reunaehtojen täyttyessä ja rakennuslupavaiheessa vaadittavan soveltuvuus selvityksen osoittaessa muutoksen mahdolliseksi.

Soveltuvuus selvityksen osoittaessa, että kun tekniset, turvallisuuteen liittyvät, laadukkaat asuinolosuhteet ja kaupunkikuvalliset ja kaupunkiympäristön toimivuuden reunaehdot sekä riittävät parannukset kiinteistöön täyttyvät, muutokset saa tehdä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Reunaehdot

1. Ullakkorakentamisen edellytysten tutkimisen lähtökohtana ovat kaupunkikuvallisen vyöhykkeen osoittamat ullakkovyöhykkeet, alueen ominaispiirteet sekä asemakaava.
2. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja asunnoiksi suunniteltu rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset.
3. Ullakkorakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin, asumisviihtyvyyteen ja kiinteistön ilmastokestävyyteen kiinteistön mahdollistamassa laajuudessa. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, pihamuutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat, polkupyörien säilytys sekä hulevesien parempi hallinta, monipuolisuuden kasvillisuuden ja maanvaraisten tai läpäisevien pintojen lisääminen. Mikäli ullakkotiloja osoitetaan muuhun kuin asuinkäyttöön, tulee kiinteistössä tehdä kestävyttä ja sopeutumiskykyä parantavia toimenpiteitä.
4. Ullakkorakentaminen tapahtuu asemakaavan määräysten mukaisesti ja pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Olemassa olevan ullakkotilan tulee olla riittävän korkea asuntojen tai työskentely- tai kokoontumistilojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavaan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Harjan tai koko katon korottaminen vähäisessä määrin voidaan sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen.

Vähäisiä katon korotuksia ullakolle voidaan sallia myös seuraavissa tapauksissa:

- Pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli ullakon katon vähäisellä korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita tai aiheuta toiminnallisia tai rakenteellisia riskirakenteita.
- Julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joissa on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää, voidaan korottaa kattoa lämmöneristeen ja tuuletuksen mahdollistamiseksi. Energiatohokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä.
- Mikäli perusteena on rakennuksen katon nykyisen tason mataluus verrattuna viereisiin kattokorkeuksiin, ja jos vähäisellä korottamisella voidaan kaupunkikuvaa eheyttää ja parantaa.

5. Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei saa turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa. Lupahakemusvaiheessa on varattava kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

6. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa ja lupahakemuksessa on esitettävä hankkeen kaupunkikuvallinen tarkastelu. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.

7. Kattoterasseja saa sijoittaa vain sisäpihan puolelle. Ne tulee suunnitella ja mitoittaa katettuina ja siten että katettu rakenne jää kokonaisuudessaan 45 asteen sisään räystääslinjasta.

8. Kiinteistöissä olevat maanalaiset auton säilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellari-tilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ullakolle rakennettavien asuntojen osalta ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja. Piha-alueilta tulee poistaa ne asemakaavan vastaiset autopaikat, joilla ei ole rakennuslupaa. Pihan tulee olla asemakaavan ja rakennusjärjestyksen vaatimusten mukainen.

9. Uusille asunnoille tulee järjestää varastotilat ja polkupyöräpaikat olemassa olevasta rakennuksesta.

10. Ullakkorakentamisen mahdollisuuksien arvioimiseksi kiinteistön omistajan tulee toimittaa rakennusvalvontaan soveltuvuus selvitys, jossa ilmenevät kohteen edellytykset sekä edellämainittujen kohtien suunnitteluratkaisut.

Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet

a. Kerrosalan lisäys ei saa nousta niin suureksi, että se heikentää ympäristön olosuhteita, toimivuutta tai asumismukavuutta.

b. Pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan tulee täyttää poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset, koska ullakkotilat ovat suunnittelukohteina yleensä

erittäin vaativia. Suunnitelmien on oltava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.

c. Ullakkohankkeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontapalvelu määrittelee kiinteistön soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.

d. Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakkotilan rakentamiseksi on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvusta tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnitelmille hakea kokonaan uusi rakennuslupa ja tehdä uusi soveltuvuus selvitys.

e. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista kiinteistöön tehtävistä järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakentamisen yhteydessä. Ullakkorakentamista koskevan hakemuksen mukana on oltava mm. pohjapiirrokset ullakko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja varastotilojen nykytilanteesta ja suunnitelmista, pihasuunnitelma, selvitys autopaikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyistä sekä selvitys asumisviihtyvyyden parantamisesta ja tontin piha-alueiden sekä kestävyysparannuksista. Asumisviihtyvyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissien rakentaminen. Kestävyyden parantaminen tarkoittaa esimerkiksi ylikuumenemista ehkäisevien ja hulevesiä viivyttävien läpäisevien pintojen ja kasvillisuuden lisäämistä tontilla ja polkupyöräsäilytyksen parantamista. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asemakaavan vastaiset autopaikat on poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava asukkaiden yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset arvot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

f. Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet. Asemakaavan ohella ullakkorakentamisen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä koskevien ehtojen tulkintaa esittävä vyöhykekartta (10.10.2018) antaa reunaehdotuksia uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.

g. Hankkeelle tulee nimetä pätevä rakennustöiden valvoja. Teknisten yksityiskohtien (parveke- ja kattoikkunadetaljit, ilmanvaihtolaitteet, lämpöeristäminen) suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle. Uudet ikkunat on ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava pihan puolen lappeelle.

h. Kaupunginmuseolta tulee pyytää lausunto tarvittaessa.

HELSINGIN ULLAKKORAKENTAMISEN KAUPUNKIKUVALLIST VYÖHYKKEET

Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamis päätöksen rakennusteollisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisestä koskevien ehtojen tulkin.

Alueellinen poikkeamis päätös, ehdot 4 ja 5:

Ehto 4: Rakennuksen sisällä ja ulkoisissa arkkitehtonisissa arvoissa ei tule olla turmeita. Rakennusteollisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksissa rajoitetaan sellaisia ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia väestökäyttöön tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.

Ehto 5: Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimen kaupunkikuvan, aukkojen, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.

Helsingin niemen alue (kaupunginosat 1-9)
Helsingin niemen alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden, joka edustaa Helsingin vanhaa, arkkitehtuuriltaan monimuotoista rakennuskantaa. Alueella sijaitsevien ullakkotilojen muuttaminen asuin- ja liikenne- ja uusien ikkunoiden avoimen kattopintoihin tulee arvioida tapauskohtaisesti harkiten. Alueella on myös kohteita, joissa ullakkorakentamisen rajoittaminen on perusteltua. Kohteen soveltuminen ullakkorakentamiseen tulee arvioida kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vasten. Myös kaupungin kattomaisema muodoillaan riikään ja muunilmänsä on oltava rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joka tulee huomioida arvioissa.

Kaupunginosat 1-27:
Arvioitaessa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen tulee tarkastella koko katunkäymää. Alueilla on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkunaukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Myös puistojen tai aukkojen reunat voivat muodostaa yhtenäisen tai merkittävän katunkäymän, jota ei voi rikkoa.

Kaupunginosat 28-54:
Arvioitaessa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen uusien ikkunaukkojen avaamista tulee tarkastella suhteessa rakennuksen ominaispiirteisiin sekä aluekokonaisuuden arvoihin. Uusien ikkunaukkojen rakentamishetkellä saattaa vaikuttaa avokortteliperiaate, yhtenäisen rakennustapa tai muu alueen / rakennuksen ominaispiirteeseen vaikuttava tekijä. Uusien kattokukonien rakentaminen edellyttää erityisen tarkkaa harkintaa alueella, jossa on Helsingin yleiskaava 2002:ssa määritelty rakennusteollisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakulttuurin kannalta arvokkaita alueita.

Alueilla, joille on laadittu rakentamis-/korjaustapojia, noudatetaan siinä annettuja ullakkorakentamista ja uusien ikkunaukkojen avaamista koskevia periaatteita.

USÄKSI KANTAKAUPUNGIN JOHINKIN ALUEISIIN KOHDISTUU TARKEMPIA MÄÄRÄYKSIÄ.

Alueet on osoitettu kartassa seuraavilla väreillä:

- U1 Kortteli tai alue on rakennusteollinen kokonaisuus. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunaukkoja. Hauhoite 4-8, Vallilan kortteli 554 ja 555, Mäkelänkatu 37-45, Toka-Töölön kortteli 523 sekä Torstallinmäen ydinosa.
- U2 Kortteli tai alue on rakennusteollisesti arvokas avoimen korttelivyöhykkeen edustaja. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunaukkoja. Mannerheimintien varsi (kortteli 622, 623, 624, 721), Linnankeskustan ympäristö (kortteli 496, 497, osa kortteli 503 ja 508, kortteli 510), Vallilan kortteli 580, Olympiakylä, Kiskylä.
- U3 Arkkitehtuurin keskeisenä sisältönä on monumentaalinen yhtenäinen kaupunkikuvaa, jossa kattomaisemalla on merkittävä rooli ja / tai se muodostaa rakennusteollisesti merkittävän kaupunkikuvaa. Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunaukkoja. Museokadun - Hesperiankadun - Runeberginkadun ja Sammonpuistikun rajaamat korttelit, Tempelauktion rajaamat korttelit, Väinämöisenkatu Hietaniemen puolelta, Nervanderin puolelta, Pöytälamppienkatu - Säästöpankinkatu, Mäkelänkadun varsi (Mäkelänkatu 8-44 ja 13-31), Sturenkadun rajaamat korttelit (Sturenkatu 26-40 ja 29-49), Josefankatu-Sturenkatu (kortteli 356).
- U4 Kaupunkikuvallisesti ja rakennusteollisesti arvokas alue. Avoimen näköyhteyden suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin saa avata ikkunaukkoja vain riikittä. Katujanojen jugendikorttelit, Eru- ja Toka-Töölö, Eira, Huvilakadun korttelit, Torstallinmäen reunat.
- U5 Tähtäisiä kaupunkikuvaa. Avoimen näköyhteyden suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin on mahdollista avata ikkunoita, mikäli ne soveltuvat rakennuksen ja sen lähiympäristön ominaispiirteisiin.
- U6 Alue edustaa kaavoitusperiaatteeltaan avointa tai puolivointa korttelivyöhykettä. Kattopintojen ehyyä ja alueen arkkitehtuurin väheisyys on keskeinen arvo. Ullakkorakentamisen tulee sovitaa alueen ominaispiirteeseen. Uusien ikkunaukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Melähti, Ruskeasu.

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo

Päivitetty 10.10.2018 (Sekan Menu), alkuperäinen kartta: Riitta Salastie/MLI

0 500 1000



KAARTINKAUPUNGIN OMINAISPIIRTEET

Selvitys 2023

KAARTINKAUPUNGIN OMINAISPIIRTEET SELVITYS 2023

Tilaaaja

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen eteläinen alueyksikkö

Ohjausryhmä

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, kantakaupunkitiimi

Sakari Mentu, arkkitehti

Otso Huhtala, arkkitehti

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, kantakaupunkitiimi

Selvityksen luonnoksen kommentit:

Mikko Lindqvist, Helsingin kaupunginmuseo

Tekijät

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy

Mona Schalin, arkkitehti SAFA, projektipäällikkö

Marica Schalin, arkkitehti SAFA

Maija Korvenkangas. FM taidehistoria

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA, asiantuntija

Valokuvat

Arkistokuvat: ks. kuvatestit

Valokuvat vuosilta 2005-2021, ks. kuvatestit

Uudet valokuvat: Mona Schalin

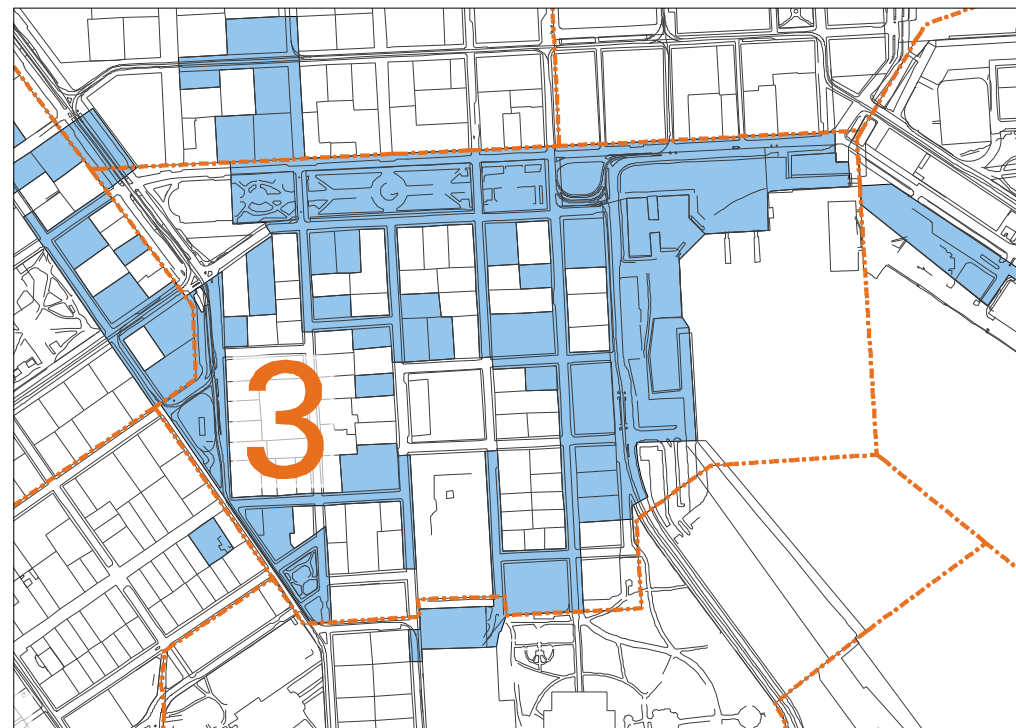
Kansikuva: Kaartinkaupungin julkisivu Eteläsataman suuntaan

SISÄLLYSLUETTELO

Johdanto	5
Yhteenveto Kaartinkaupungin arvokkaista ominaispiirteistä	7
Kaartinkaupungin keskeiset ominaispiirteet Tiivistelmä	8
 KAARTINKAUPUNGIN RAKENTUMISEN VAIHEET	9
Asemakaavoitus ja rakentaminen	10
 AUKIOT, PUISTOT JA KADUT	
Kaupunginosa kuin saareke	39
Asemakaavahistorian määrittämät lähtökohdat	
Avointen julkisten tilojen kautta hengittävä kaupunkirakenne	40
Kasarmitori	41
Kauppatori	46
Erottaja	49
Kaupunkikuvallisesti merkittävät historialliset puistot	52
Esplanadi	53
Koulupuistikko	57
Kolmikulma	60
Katuverkoston ominaispiirteet	62
Kaupunkinäköymien arkkitehtuuri	63
 KORTTELIT JA PIHAT	
Epäsäännöllisen ruutukaavan korttelirakenne ja tonttijako	73
Korttelipihojen esimerkkejä	74
 ARKKITEHTUURI	
Kaupunginosalle tunnusomaiset julkisivurintamat	80
Laadukasta ja kestävää arkkitehtuuria	89
Rakennuskannan ikäkartan mosaiikki	90
Kaartinkaupungin nykyisen rakennuskannan ikä	91
Merkittäviä sisätiloja	92
Kaartinkaupungin rakennukset ajalta 1812 - 2022	93
 KAARTINKAUPUNGIN ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA SUOJELU	128
 NYKYINEN RAKENNUSKANTA	
Valmistumisaika, pääkäyttötarkoitus ja korttelitehokkuus (2022)	133
 LÄHTEET	135



Kaartinkaupungin aluerajaus on esitetty sinisellä viivalla. Kartta Helsingin karttapalvelu



1.-8. kaupunginosan rakennuskieltokartan ote 4.10.2022, Kaartinkaupungin aluerajaus oranssilla viivalla. Rakennuskielto päättyy 11.10.2024. Kartta Helsinki Asemakaavoitus

JOHDANTO

Kaartinkaupunkia käsittelevä ominaispiirreselvitys liittyy Helsingin kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamiseen. Tehtävänä on ollut tarkastelualueen rakennetun ympäristön ja viherympäristön ominaispiirteiden, arvojen ja säilyneisyyden syvälinen selvittäminen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Alueella vireillä olevan vanhojen asemakaavojen muutoksen tavoitteena on mm. suojelumääräysten ajantasaistaminen alueen ominaispiirteitä ja arvoja kunnioittaen. Osasta kantakaupungin alueista on jo laadittu ympäristöhistorialliset selvitykset. Aiemmat selvitykset on julkaistu Helsingin kaupungin karttapalvelussa.

Selvityksen on tilannut Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen eteläinen alueyksikkö. Selvitystyö on edennyt kaksivaiheisena, josta ensimmäinen vaihe on valmistunut vuodenvaihteessa 2022/2023 ja lopullinen selvitysraportti lokakuussa 2023.

Ohjausryhmään ovat tilaajan edustajina kuuluneet Kerttu Kurki-Issakainen, Sakari Mentu, Otso Huhtala, Anu Lamminpää ja Sinikka Lahti. Selvitysraportin luonnosta on kaupunginmuseon puolesta kommentoinut arkkitehti Mikko Lindqvist.

Selvitystyön pääkonsulttina on toiminut Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja alikonsulttina Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. Projektipäällikkönä on ollut arkkitehti Mona Schalin, jonka kokoamaan työryhmään ovat kuuluneet arkkitehti Kristina Karlsson asiantuntijana sekä arkkitehti Marica Schalin ja FM Maija Korvenkangas.

Kaartinkaupungin selvitysalue

Selvitys käsittää koko Kaartinkaupungin kaupungin-osan. Eteläsatamaa ja Esplanadin puistoa käsitellään osana kaupunginosan kokonaisuutta, mutta ei niihin erityisesti syvennyen, koska ne eivät kuulu kaavamutoksen alueeseen.

Selvityksen sisältö

Selvityksen on tarkoitus tukea kaavoitusprosessia, jonka lopputuloksena on asemakaava suojelumerkintöineen ja täydentävine kaupunkikuvallisine määräyksineen. Ominaispiirreselvitys sisältää tarvittavat taustatiedot, joiden pohjalta voidaan arvioida kaupunkirakenteen ja sen kaupunkitilojen, katu ympäristön, yleisten alueiden, näkymien, maamerkkien ja rakennuskannan sekä merkittävien sisätilojen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Selvityksessä kuvataan kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä ja se toimii tulevaisuudennäkymien hahmottamisen taustana. Selvityksessä nostetaan esiin kaupunginosan, osa-alueitten ja yksittäisten kohteiden arvokkaat ominaispiirteet kaavoitukseen mitataavaan soveltuvalla tasolla.

Raportissa tarkastellaan Kaartinkaupunkia osana kantakaupungin kaupunkirakennetta, nykyisen kaupunkirakenteen historiallisia lähtökohtia ja kaupunginosan asemakaavan, katuverkoston, korttelirakenteen, julkisten kaupunkitilojen ja arkkitehtuurin keskeisiä ominaispiirteitä.

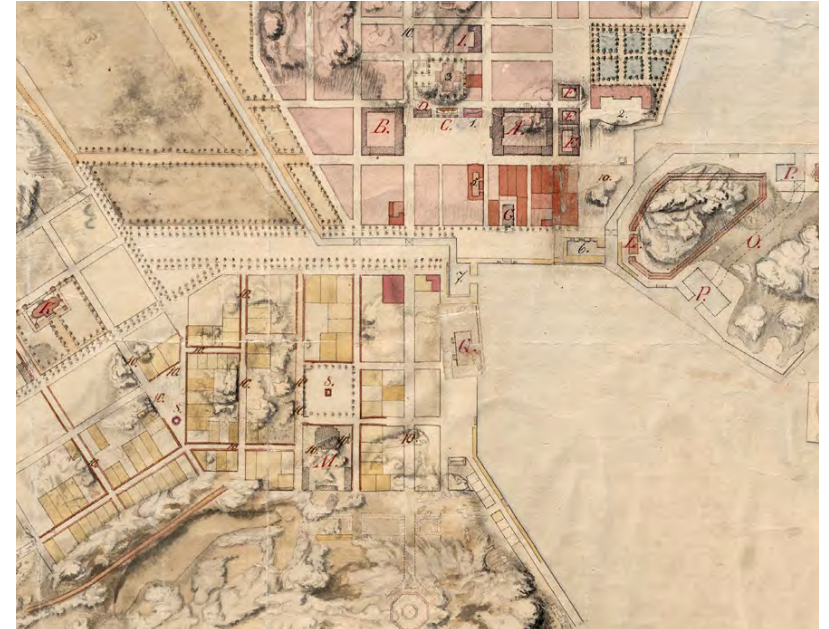
Kaartinkaupungin ominaispiirteitä havainnollistetaan karttakaavioiden avulla, joissa nostetaan esiin selvityksessä havaittuja keskeisiä ominaispiirteitä.

Lähdeaineisto

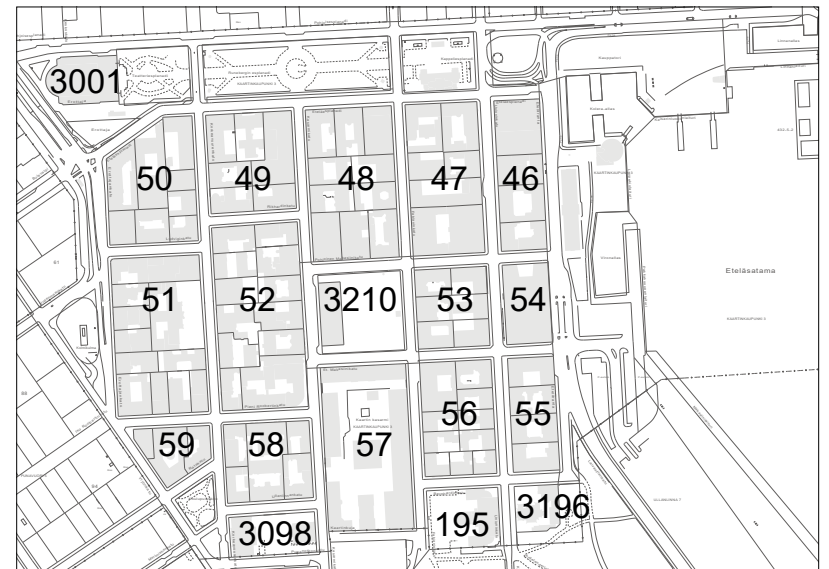
Selvityksen keskeisen lähdeaineiston muodostavat olemassa olevat kulttuuriympäristöinventoinnit ja kirjalliset lähteet, joiden lisäksi on täydennetty tietoja arkistolähteiden ja kenttähavaintojen avulla. Alueen rakennuksista on olemassa runsaasti rakennushistorian selvityksiä, joista osa on julkaistu, osa ei. Vaikka lähdeaineistoksi on pyritty kokoamaan mahdollisimman kattavat tiedot tehdyistä selvityksistä, on kuitenkin todennäköistä, että yksityisten ja julkisten kiinteistönomistajien ja taloyhtiöiden teettämiä rakennushistorian selvityksiä löytyy selvityksen jälkeen vielä lisää.



Kaartinkaupunki osana kantakaupungin kaupunkirakennetta. Helsingin karttapalvelu



Kaartinkaupunki osana J.A. Ehrenströmin latimaa, keisarin 1817 hyväksymää asemakaavaa. KA



Korttelinumerot. Kantakartta Helsingin karttapalvelu

YHTEENVETO KAARTINKAUPUNGIN ARVOKKAISTA OMINAISPIIRTEISTÄ

Kaupunginosalla on selkeä, saarekemainen luonne

Kaupunginosaa kehystävät historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat puistot, aukiot, kadut ja Eteläsataman rantalaiturit

Kaupunginosan ytimessä sijaitsevalla Kasarmitorilla on huomattava kaupunkirakenteellinen merkitys ja asemakaavahistoriallinen arvo kaupunginosan pääaukiona

Empirekeskustan koordinaatistoa noudattava, suorakulmainen katuverkosto ja korttelijako on sovitettu alkuperäisen kalliomaaston topografiaan

Kaupunginosia yhdistävät pitkät katulinjat ja niille ominaiset, jo kaukaa tunnistettavat pääteaiheet

Eteläsataman vesialue näkyy poikittaisten katulinjojen päätteenä

Puistoilla ja aukioilla on Helsingin historialliselle kaupunkikuvalle ominaiset, arvokkaat piirteet

Esplanadi on valtakunnallisesti arvokas, keskeinen historiallinen puisto

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti tai rakennushistoriallisesti arvokas arkkitehtuuri on kaupunginosalle tunnusomainen piirre

Korttelirakennetta rajaavat tunnusomaiset julkisivurintamat

Julkisilla rakennuksilla, entisillä ja nykyisillä, on hierarkkisesti korostunut asema ja niitä kohti suuntautuu etäältä ja läheltä kaupunkikuvalle ominaisia näkymälinjoja ja näkymäakseleita

Julkiseen sääntelyyn perustuvat historialliset piirteet ovat tunnistettavissa kaupunginosan rakennustavassa

Katunäkymiä leimaa alkuperäiseen asemakaavaan ja tonttijakoon perustuva tiheä julkisivurytmi

Katujulkisivuja leimaa yhtenäisyyden ja vaihtelun tasapaino

Kaartinkaupungin kaupunkikuvalle ominainen piirre ovat maastomuotoja ja umpikortteleiden kulmia korostavat julkisivuaiheet

Kaupunginosassa on eri vaiheista säilyneitä, arvokkaita julkisia ja yksityisiä sisätiloja, kuten kauppahalli, kirjasto, kirkkosaleja, opetustiloja, museoita, teatteri- ja elokuvasaleja, ravintoloita, pankkisaleja, muita kokoontumistiloja, aulatiloja ja porrashuoneita.

Katupuut, katujen perinteiset päällysteet, katujen leikkausprofiili ja jalkakäytävien reunakivet ovat katutilaa jäsentävän, historiallisen rakennustavan ominaispiirteitä

Kaartinkaupungin keskeiset ominaispiirteet

Tiivistelmä

Kaartinkaupungin alkuperäisen asemakaavan tarkoituksesta, Eteläsatamaan rajautuvasta uudesta, puurakennusten muodostamasta matalasta ja väljästä ”esikaupungista” rakentui 1800-luvun alkupuolella yksi- ja kaksikerroksisten kivi- ja puurakennusten asuinrakennusten leimaama kaupunginosa keskeisine, edustavine aukioineen, jonka ylle kohosi Carl Ludvig Engelin suunnittelema empiretyylinen kasarmikortteli.

Jo ensimmäisistä asemakaavoista juontavat, etelä-pohjoissuuntaiset katulinjat näkymineen yhdistävät Kaartinkaupungin Esplanadin yli ydinkeskustaan. Kortteleiden rajaamien katujen leveys periytyy 1810-luvun asemakaavasta (noin 14,5 m; Unioninkatu n. 17 m).

Kasarmikadulta itään avautuu itä-länsisuuntaisilta katulinjoilta avoimet näkyvät Eteläsataman vesialueen suuntaan.

1800-luvun jälkipuoliskon rakennusjärjestysten mahdollistama kaupunkirakenteen muutos kohti tiiviisti rakennettua kivikaupunkia tapahtui vähitellen. 1800-luvun jälkipuoliskolla muodostui kaupunginosa eteläreunalle leimallinen, julkisten rakennusten väljästi rakennettu korttelivyöhyke puuistutuksineen ja puistoyhteyksineen. Merkittävimmät, nykyiselle kaupunginosalle leimansa antaneet muutosvaiheet sijoittuvat ajanjaksolle 1880-luvun alusta 1950-luvulle.

Kaupunginosa korttelirakenteen ulkoiset, julkisiin kaupunkitiloihin ja puistoihin rajautuvat reuna-alueet ovat saaneet hierarkkisesti merkittävän aseman arvokkaiden rakennuksineen, samoin Kasarmitori arvokkaine jugend- ja empirerakennuksineen.

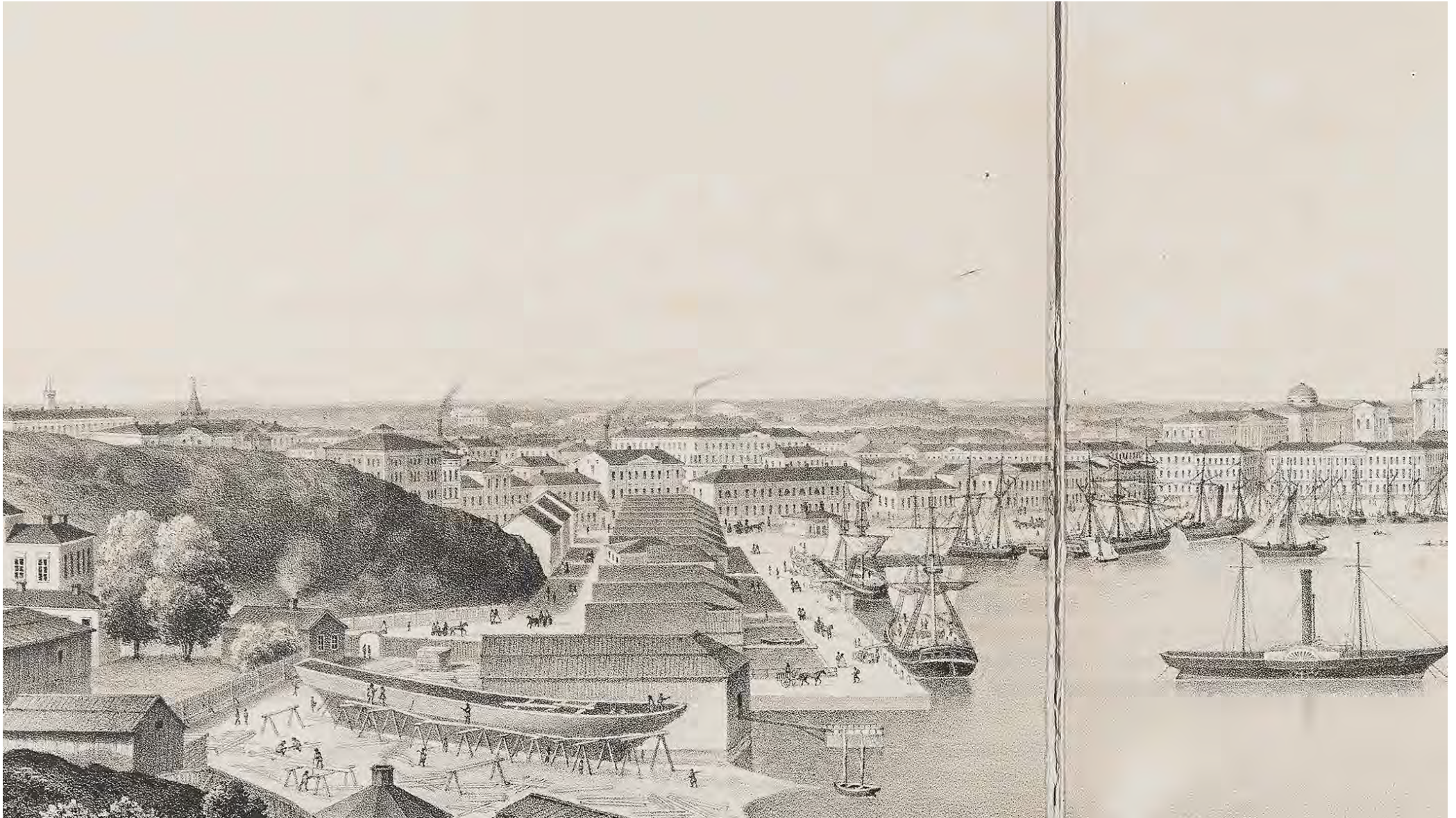
Kaupunkinäkyvien merkittävä maamerkki on kortteleiden yläpuolelle kohoava paloaseman torni, joka näkyy kauas eri suuntiin. Kaupunginosa yhdistävien pitkien katunäkyvien päätteinä on kantakaupungin keskeisiä maamerkkejä kuten Tuomiokirkko, Observatorio, Kallion kirkko ja Johanneksen kirkko. Kaupunkinäkyville leimallisia maamerkkejä ovat myös uusrenessanssi- ja jugendrakennusten, varsinkin kulmatonttien torni- ja päätyaiheet.

Kaupunginosassa korostuu julkisen ja yksityisen tilan selkeä jako, ja kortteleiden sisäpihat ovat luonteeltaan suljettuja ja yksityisiä. Tonttien sisäosissa on paikoin säilynyt jäänteitä kadunvarsirakennusta vanhemmista piharakennuksista.

Arkkitehtuuriltaan joko yhtenäiset tai ajallisesti kerrokselliset ja vaihtelevat julkisivurintamat luovat kaupunginosalle sen tunnistettavan identiteetin. Polveilevaa topografiaa seuraavien, pitkien katunäkyvien vaikutus katujulkisivujen ja läntisen reunavyöhykkeen rakennusten polveilevaan räystäslinjaan on tunnistettava piirre.

Kaartinkaupungin rakennusten arkkitehti on korkeatasoista ja rakennusten suunnittelijat ovat usein olleet aikansa eturivin arkkitehteja, kuten Carl Ludvig Engel, Ernst Bernhard Lohrmann, Hampus Dalström, Theodor Höijer, Bruno F. Granholm, Gustaf Nyström, Magnus Schjerfbeck, Lars Sonck, Eliel Saarinen, Herman Gsellius ja Armas Lindgren, Selim Lindqvist, Karl Lindahl, Eero Saarinen, Bertel ja Valter Jung, J.S. Sirén, Viljo Revell ja Alvar Aalto. Kaartinkaupungin arkkitehtuurin kannalta merkittävimmät vaiheet ajoittuivat 1880-luvulta 1950-luvulle.

KAARTINKAUPUNGIN RAKENTUMISEN VAIHEET



Näkymä Kallioliinnasta, panoraaman osa, jossa näkyy Makasiinilaituri ja Kaartinkaupunki rantalaitureineen. Vasemmalla kohoaa palovartiotorni, paloaseman edeltäjä. Magnus von Wrightin piirroksen mukaan. Alkuteos: *Panorama de Helsingfors* (Magnus von Wright, J.H. Strömer Lith., F. Liewendal) vuodelta 1847. Toinen ajanmukaistettu painos julkaistiin 1863. MVHK

Asemakaavoitus ja rakentaminen 1810 -1849



Anders Kocken 1810 päivätyn kaupunkimittauskartan päälle on piirretty uuden esikaupungin ruutukaavan luonnos. Mittauskartta on kaupunkipalon jälkeisen tilanteen dokumentti. *Plan Ritning öfver Helsingfors Stad. KA*



Johan Albrecht Ehrenström, suunnitelma pääkaupungiksi korotettavan Helsingin uudelleenrakentamista varten, *Nouveau Plan pour la reconstruction de la Ville de Helsingfors* (1812). Anders Kocken laveeraamassa asemakaavassa näkyvät hyvin uuden esikaupungin peruspääpiirteet.

Helsingin uudelleenrakentamisen alkuvaihe

Helsinki oli Suomen sodan päättyessä vaatimaton, marraskuussa 1808 raivonneen tulipalon osin tuhoama kaupunki. Sodan seurauksena Suomesta tuli vuonna 1809 suuriruhtinaskunta, Venäjän keisarikunnan autonominen osa. Vasta sodan jälkeen alkoi kaupungin jälleenrakentaminen.

Keisarin asettaman väliaikaisen asemakaavakomitean asemakaavaehdotus valmistui joulukuussa 1810. Keisari vahvisti sen helmikuussa 1811, samalla asetettiin komitea, joka ryhtyi järjestämään kaupungin uudelleenrakentamista tämän suunnitelman pohjalta.

Asemakaavakomitean työn alkaessa Kauppatorin alue oli porvaristonttien täyttämä ja Eteläsataman rantaviiva luonnontilassa, tonttien ulottuessa vesirajaan saakka.

Kluuvinlahti ulottui Fabianinkadun ja Pohjoisesplanadin risteykseen. Kluuvinlahden ja Eteläsataman välisellä kannaksella sijaitsi joukko kruunun rakennuksia ja näiden länsipuolelle levittäytyi ns. Bockströmin plantaasi. Kaupunkiin johtava Turun maantien jatke kulki mutkittellen näiden Kluuvinlahteen rajautuvien plantaasien eteläpuolitse päättyen Kluuvinlahden pohjukkaan. Tulevan Esplanadin hahmosta oli toistaiseksi olemassa vain Eteläisen Rantakadun pohjoisreuna.

Väliaikaisen asemakaavakomitean asemakaavaehdotuksessa Helsinkiä ei vielä tarkasteltu Suomen mahdollisena uutena pääkaupunkina, vaan tavoitteena oli palaneen kaupungin jälleenrakentaminen entistä säännöllisempänä sekä kaupungin laajentaminen länteen ja etelään.

Kun kaupunkia esitettiin laajennettavaksi länteen, tämä edellytti Kluuvinlahden täyttämistä ja täyttömaan muuttamista tonteiksi. Eteläinen Rantakatu esitettiin levitettäväksi, tämän seurauksena syntyi tulevan Pohjoisesplanadin katulinja.

Rinnan alkavan jälleenrakentamisen kanssa kehiteltiin asemakaavaa myös silmälläpitäen sitä, että Helsingistä tulisi suuriruhtinaskunnan uusi pääkaupunki. Kun jälleenrakentamiskomitean lopullinen ehdotus oli valmistunut marraskuussa 1811, se toimitettiin Johan Albrecht Ehrenströmin tarkastettavaksi. Ehrenström totesi, että kaavan arkkitehtoninen rakenne ei vastannut Helsingin tulevaa pääkaupunkiasemaa. Hän antoi ohjeita asemakaavan kehittämiseksi ja luutnantti Anders Kocke laati varsinaisen asemakaavapiirustuksen.

Helsinki julistettiin huhtikuussa 1812 Suomen autonomisen suuriruhtinaskunnan pääkaupungiksi.

Johan Albrecht Ehrenströmin asemakaava

Huhtikuussa 1812 keisari vahvisti Ehrenströmin johdolla laaditun asemakaavan. Ehrenström määrättiin uudelleenrakennuskomitean johtajaksi.

Henrik Liliuksen mukaan Ehrenströmin asemakaava edusti ns. klassismin asemakaavataidetta. Tavoitteena oli säännönmukainen, mutta samalla toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti jäsennetty, hierarkkinen kaupunkirakenne rakennustaiteellisesti korkeatasoisine rakennuksineen ja kaupunkitiloineen.¹

Tätä tavoitetta palveli kaupungin jako kivirakenteiseen keskusta, jonka ytimenä oli Suurtori (Senaatintori) julkisine rakennuksineen, ja puurakenteiseen esikaupunkiin. Esplanadi sai alkunsa kaupunkirakenteen kaksijakoisuudesta, raja kivi- ja puukaupungin välille luotiin avaamalla näiden väliin rakentamaton vyöhyke. Lopulta rakennettaan Esplanadi ei kuitenkaan saanut vielä vuoden 1812 asemakaavassa.

1 Lilius 1984



Anders Kocken 1810 päivätyn kaupunkimittauskartan päälle on piirretty uuden esikaupungin ruutukaavan luonnos. Mittauskartan osa. KA. Siinä esitetään Kluuvinlahden täyttämistä sekä kaupunkirakenteen laajentamista etelään ja länteen noudattamalla 1600-luvulta periytyvän asemakaavan koordinaatistoa.

Kluuvinlahden osalta Ehrenström esitti yhtenä vaihtoehtona sen täyttämistä Aleksanterinkadun tasoon saakka ja täyttömaan muodostamista viheralueeksi; toisena vaihtoehtona oli Kluuvinlahden osittainen täyttäminen ja sen yhdistäminen kanavan avulla Eteläsatamaan.

Eteläsatamaan avautuva Kauppatori sai ensimmäisen asemakaavallisen hahmonsä kun rantaviivaan rajautuvat korttelit poistettiin ja niiden pohjoispuolella olevat

korttelit ulotettiin tulevaan Pohjoisesplanadiin saakka. Rantaviiva suunniteltiin suoristettavaksi ja rakennettavaksi kivireunuksin. Kauppatori liitettiin Esplanadiin siten, että asemakaavassa suunniteltiin pohjoisemman puurivin jatkamista Mariankadulle saakka.

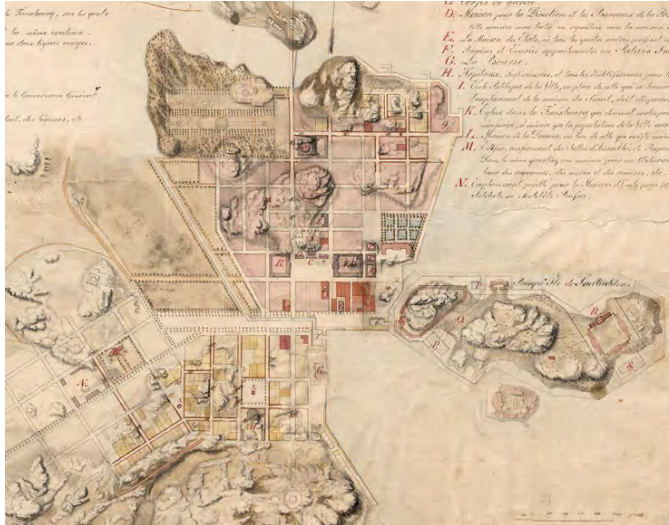
Ehrenström jatkoi vielä asemakaavansa kehittämistä. Vuoden 1814 asemakaavaluonnoksessa Esplanadista muodostettiin Erottajalta Kauppatorille ulottuva le-



Johan Albrecht Ehrenströmin asemakaava Helsingin uudelleenrakentamista varten 1812, *Nouveau Plan pour la reconstruction de la Ville de Helsingfors*, kartan osa. Anders Kocken laveeraamassa piirustuksessa uuden esikaupungin peruspiirteet alkavat hahmottua.

veä, puukujanteiden reunustama vyöhyke. Ehrenströmin kannattama Kluuvinkanava säilyi asemakaavassa 1820-luvulle saakka.

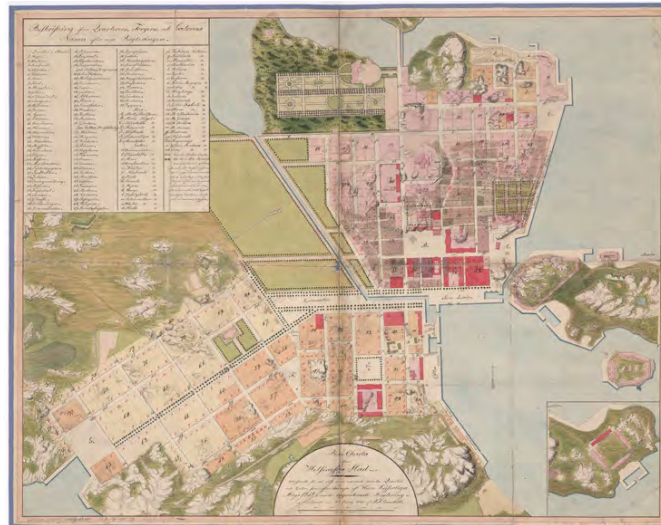
Vuoden 1814 asemakaavaluonnoksessa ja vuonna 1817 vahvistetussa asemakaavassa Esplanadiin liittyy kiinteästi sitä hieman kapeampi Kauppatori kivilaitureineen ja pohjoisreunan puuriveineen.



Uudelleenrakennuskomitean johtajan, J.A. Ehrenströmin johdolla laadittu ja Anders Kocken piirtämä asemakaava selityksiin, vahvistettu 1817. Kartan osa. KA

Kaartinkaupungin asemakaavoitus vuoteen 1817

1810-luvun luonnosmaisista asemakaavoista aina vuonna 1817 vahvistettuun asemakaavaan on Kaartin kaupungin kalliomaastoon pyritty sovittamaan selkeää, neliönmuotoista aluetta, jossa on keskeinen aukio ja tiheään rakennetut suorakulmaiset, maaston mukaan sovitut, vaihtelevan kokoiset korttelit. 1600-luvulta periytyvän keskusta-alueen uusi ruutukaava ulottui katu-joinneen suoraan läpi Esplanadin, joka muodosti uuden esikaupungin selkeän pohjoisrajan. Siihen nähden viistossa kulmassa lounaaseen ulottuvat esikaupunkialueet, nykyiset Punavuori ja Kamppi, saivat katuverkostonsa koordinaatiston kaupungin niemen läntiselle ranta-alueelle päättyvän Bulevardin puistokadun mukaan.



Ajankohtaista asemakaavatilannetta 1823 esittävä kartta, A.F. Granstedt. *Plan Charta öfver Helsingfors Stad Utvisande så väl dess ännu varande gamla Qvarter och Gator som äfven den nya af hans kejsarliga Majestät i Näder approberade Reglering.* KA

Kaartinkaupunkia alettiin rakentaa noudattaen 1812 vahvistettua asemakaavaa. Vuonna 1817 vahvistetun asemakaavan lopullinen korttelirakenne oli kehittynyt säännönmukaisesta ruutukaavasta topografian asettamien rajoitusten mukaan. Kalliomaasto ja sen mukaan uudistettu korttelirakenne on havainnollisesti esitetty vuonna 1814 päivätyssä luonnoksessa, *Trëshumble Projet pour le Plan du Fauxbourg de Nylande*.

Katujen, torien ja istutusten rakentaminen

Asemakaavan toteuttaminen Helsingin niemen mäkiiseen kalliomaastoon vaati mittavia räjäytys-, täyttö- ja tasaustöitä. Ehrenströmin vuoden 1817 asemakaavakarttaan on Kasarmikadulle, Korkeavuorenkadulle ja Kolmikulman pohjoisosaan merkitty räjäytystöitä vaativat kohdat.

Esplanadin ja Kauppatorin perustaminen merkitsi laajoja maansiirto- ja tasaustöitä. Raivaustyöt olivat käynnissä jo 1813 mutta Kauppatorin tasaus kesti useita vuosia. Vielä 1816 seisoj Kauppatorilla vanhoja makasiineja, vaikka Eteläsataman laiturit olivat jo valmistuneet ja Pohjoisesplanadin varteen oli noussut useita uudisrakennuksia.¹

Rakennusten valvonta

Uudelleenrakennuskomitean ohjesäännössä määrättiin, että puutaloja sai rakentaa vain Uudenmaan esikaupunkiin sekä määrättyihin Kruununhaan kortteleihin. Keskustan rakennusten oli oltava pääosin kivistä rakennettuja ja niiden oli oltava kaksikerroksisia tai muuten tyylliltään kaupunkikuvan sopivia. Julkisivujen tuli noudattaa taiteen sääntöjä ja hyvän maun vaatimuksia.

Vuoden 1812 kaavan mukaista mittavaa rakennustyötä ei alistettu 1811 toimintansa aloittaneelle intendentinkonttorille, vaan pääkaupungin julkisten rakennusten suunnittelu ja yksityisen rakennustoiminnan valvonnan tuli tapahtua komitean oman arkkitehdin toimesta. Alkuvaiheessa rakennustyö tapahtui paljolti Pehr Granstedtin johdolla. Ehrenström sai 1814 yhteyden Tallinnasta Turkuun saapuneeseen saksalaiseen arkkitehtiin, Carl Ludvig Engeliin, joka lopulta kiinnitettiin Helsingin uudelleenrakennuskomitean arkkitehdiksi keväällä 1816.

Komitean arkkitehtina Engelin tehtäviin kuului laatia kaikkien julkisten rakennusten piirustukset ja kustannusarviot sekä tarkastaa ja tarvittaessa korjata yksityisten rakennusten piirustuksia. Uudelleenrakennuskomitean tehtävänä oli vahvistaa piirustukset.

Suunnittelun ja rakentamisen tavoitteena oli esteettisesti korkeatasoinen keisarillinen pääkaupunki. Sen toteuttamisesta vastasivat Engel ja Ehrenström, joka valvoi ja johti pääkaupungin rakentamista lähes 14 vuotta.²

¹ Lilius 1984

² Heikkilä-Kauppinen 2014



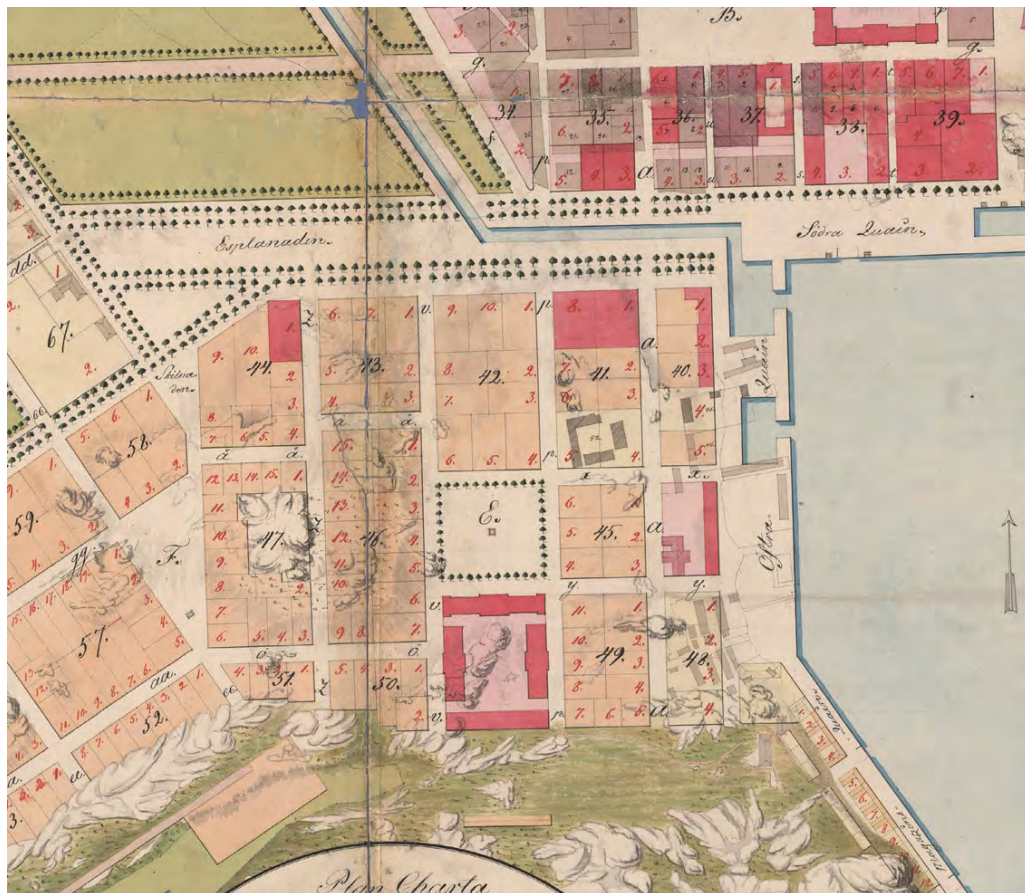
Uudenmaan esikaupungin asemakaavasuunnitelma 1814, kartan osa. *Trèshumble Projet pour le Plan du Fauxbourg de Nylande*. Kartassa on havainnollisesti esitetty kalliomaaston muodot, topografian mukaan uusittu korttelirakenne, kadut ja puukujanteiden reunustama Esplanadi. Asemakaavan ovat laatineet J.A. Ehrenström ja Anders Kocke, KA.

Saavuttuaan Helsinkiin uudelleenrakennuskomitean arkkitehdiksi 1816, C.L. Engel kuvaili vaikutelmiaan ystävälleen: ”Kaikkialla mihin aiotaan rakentaa uusia katuja. täytyy räjäyttää talon korkuisia kukkuloita. Niinpä joka puolella aluetta, jolle uusi kaupunki tulee leviämään, kuuluu jatkuvasti räjäytysten pauketta ja jyskettä”.¹

1 sitaatti ks. Elo 2012, 50

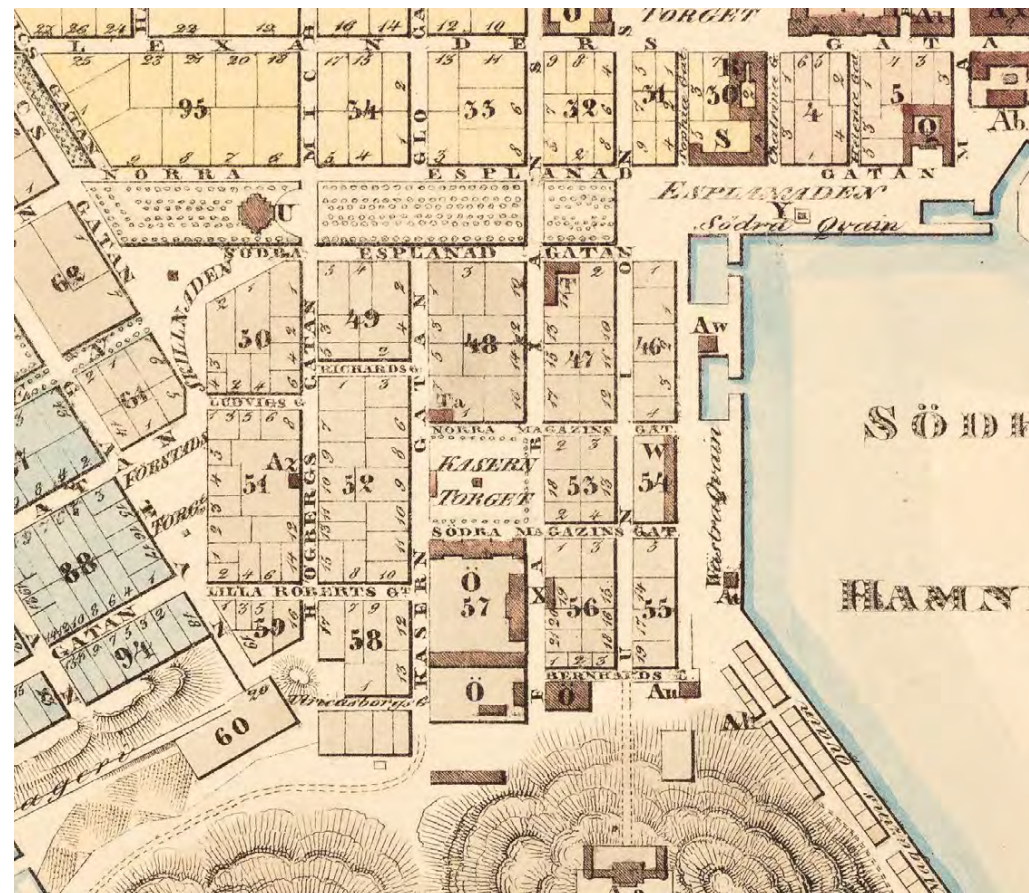


Kaartinkaupunki (3. kaupunginosa) ja Kasarmitori (Esikaupungin tori), keisarin vuonna 1817 hyväksymän asemakaavan osa, KA. Kaupunginosan korttelikokonaisuus rajautuu idässä Eteläsataman leveään laiturialueeseen ja pohjoisessa Esplanadiin. Esplanadin ja Bulevardin koordinaatistojen taitteessa on esitetty kujanteiden reunustama kolmion muotoinen Erottaja, johon liittyy Erottajankadun ja Mannerheimintien jatkeen rajaama kolmio. Kaupunginosa rajautuu lännessä Erottajankatuun ja Kolmikulman toriaukioon. Kolmikulman eteläosassa on kaivo (8). Kaupunginosan ytimessä on katujen reunustama Kasarmitori, joka on sovitettu vaativaan kalliomaastoon länsisivun penger-ryksen avulla. Torin keskellä on kaivo ja sen eteläisivulla julkinen rakennus, joka selityksen mukaan on yhdistetty teatteri- ja seurahuonerakennus. Toisin sanoen, uuden pääkaupungin kaupunkikuvaa hallitsevien valtiollisten ja sotilaallisten rakennusten vastakohtana Kasarmitorin tärkein rakennus olisi voinut olla kaupungin seurapiirien kohtaamispaikka. Torin varrelle päätettiin kuitenkin rakentaa kasarmi. Engelin suunnittelema Seurahuone rakennettiin 1833 Kauppatorin varrelle ja teatteri 1827 Esplanadin länsiosaan.



Kaartinkaupungin asemakaavatilanne 1823. Korttelit, numeroidut tontit ja pohjakartassa näkyvä entinen korttelijako on esitetty A.F. Granstedtin kartassa. Kartan osa, *Plan Charta öfver Helsingfors Stad Uträsande så väl dess ännu varande gamla Quarter och Gator som äfven den nya af hans kejsertliga Majestät i Nåder approberade Reglering*. KA

Sotilasrakennuksilla oli keskeinen rooli Helsingin uudessa kaupunkikuvassa - muutoin pääasiassa porvaristaloista koostuneesta rakennuskannasta erottuvina kohokohina. Edustavan sotilasrakennuskantansa ansiosta Helsinki esiintyi ajanmukaisena pääkaupunkina. Harjoituspataljoonan kasarmi, joka alun perin oli suunniteltu sijoitettavaksi Hietalahteen, rakennettiin Esikaupungin torin laidalle nimenomaan kaupungin kaunistamiseksi. Sotaväen tarkastajan virkatalo, myöhemmin kenraalikuvernöörin virka-asunto, sijoitettiin Eteläesplanadille porvaristalojen rivistöön. Nykyisen Teollisuuskeskuksen kohdalla on sijainnut Engelin piirtämä, sotalaitoksen tarpeita palvellut venäläinen muonamakasiini.



Kaartinkaupunki ja uusin asemakaava on esitetty vuonna 1838 C.W. Gyldeénin kartassa. Kartan osa, Kivipaino F. Tengström, Litografinen paino Liewendal. MVHK

T	Kenraalikuvernöörin residenssi	At	Keittiö (Kokhus)
Ta	Koulu	Aw	Vaakatalo
U	Teatteri	Au	Kruunun viljavarasto
W	Kruunun makasiini (venäläisen sotaväen muonavarasto)	Az	Palovartiotorni

Erottajalla, Kasarmitorilla ja Esikaupungin torilla (Kolmikulma) on kaivo.

X	Venäläinen ordonanssitalo
Y	Keisarinna muistomerkki
Ö	Keisarillisen Kaartin Suomen Tarkk'ampujapataljoonan kasarmi



Kaartinkaupunki julkisine rakennuksineen Intendentinkonttorin kauniisti laveeratussa kartassa vuodelta 1837, C.L. tai C.A. Engelin signeeraaman kartan osa. KA

Kaartinkaupungin uudet asuinrakennukset, esimerkkinä Eteläesplanadi

Helsingissä luovuttiin 1810-luvulta lähtien kauppaporvariston perinteisestä asumismuodosta, jossa omistaja perheineen asui yksin tontillaan. Sen tilalle yleistyi asuminen, jossa päärakennuksessa oli omistajan oman asunnon ohella myös vuokra-asuntoja.

Vuosina 1812-1825 rakennettiin Eteläesplanadin varteen kaksi kivrakennusta, kuusi kaksikerroksista puurakennusta ja yksi talo, jonka pohjakerros oli tiiltä ja yläkerros puuta. 1830-1840-luvuilla Eteläesplanadi täydentyi uusilla kaksikerroksisilla puutalolla. Katujulkisivu sai melko yhdenmukaisen ilmeen, jota hallitsivat kaksikerroksiset, tosin korkeudeltaan jonkin verran vaihtelevat puurakennukset. Yhteistä oli rakennusten pohjakerrosten sulkeutuneisuus, koska niistä puuttui-



Valerian Galjaminein päävartiontoria esittävässä akvarellissa vuodelta 1827 (osa) näkyy vasemmassa Eteläesplanadin uusien, kaksi- ja kolmikerroksisten, vaaleasävyisten talojen julkisivurintama. Kuva esittää Kauppatoria asemakaavan edellyttämässä asussa. Satama-allas on saanut puureunukset. Torin kiveäminen siirtyi 1830-luvulle. Kuva HKM

vat kauppapuodit ja katuovet. Rakennukset eivät olleet tonttinsa levyisiä, vaan niiden väliin jätettiin tyhjä, piha-aidan ja portin täyttämä tila.

Useampikerroksisten rakennusten ansiosta julkisten kaupunkitilojen kaupunkikuva muodostui edustavaksi, virkamiehistölle saatiin vuokra-asuntoja ja rakennuttajat saivat vuokratuloja. ¹

¹ Lilius 1984, 21



Esplanadi katsottuna Unioninkadun kulmasta. F. Tengströmin litografia 1837. MVHK



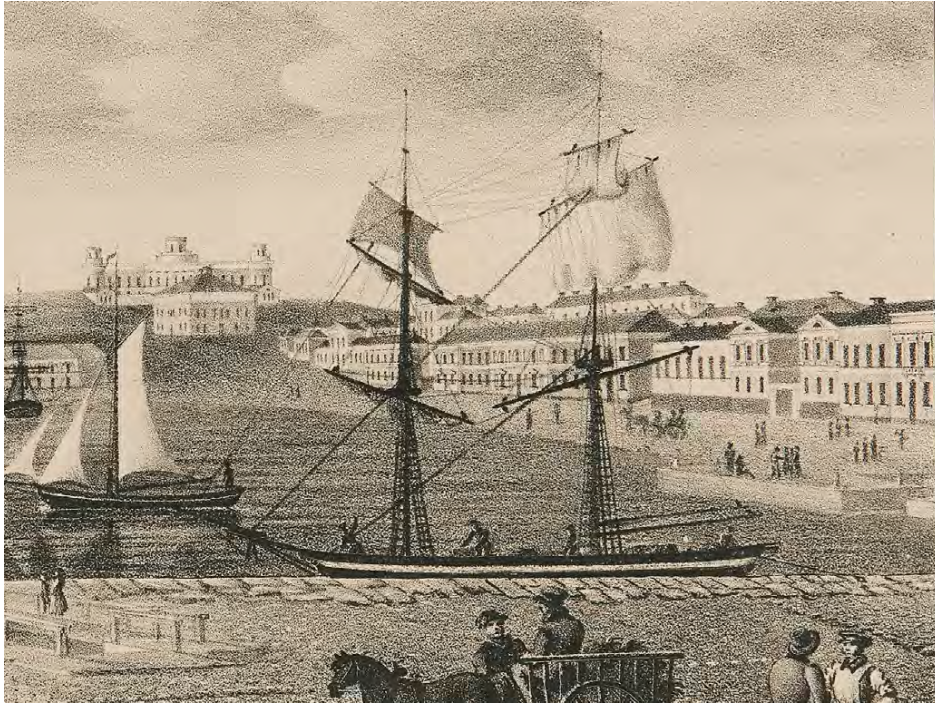
Suomen sotaväen ylitarkastajan virkatalo, 1830-luvulta lähtien kenraalikuvernöörin virkatalo, nykyinen valtioneuvoston juhlahuoneisto, Eteläesplanadi 6. C. L. Engelin julkisivupiiustus 1820, toinen vaihtoehto. Toteutunut vaihtoehto oli pidätyväisempi, siinä oli puolipylväät ja suorakulmainen attika, ei kolmiopäätyaihetta. KA



Merikapteeni Sundmanin kivitalo, Eteläranta 16. Julkisivupiiustus 1817, Carl Ludvig Engel. HKM



Eteläesplanadi 12 - 24. Alkuperäisten piirustusten mukaan piirretty, kaksi- ja kolmikerroksisten edustavien porvaristalojen muodostama katujulkisivu. Arkkitehtuurin historian opiskelijoiden laatima piirustus on julkaistu 1990 C. L. Engel-näyttelyn luettelossa.



Näkymä Etelärantaa ja Observatoriota kohti. F. Tengströmin litografan osa (1838). MVHK

Helsingistä kehittyi 1830-luvulla matkailijoiden suosima kylpyläkaupunki. Tämä johti siihen, että myös kaupungin kulttuurielämä kansainvälistyi ja vilkastui. Konsertit ja tanssiaiset, teatteri- ja varietee-esitykset lisääntyivät. 1830-luvulla toteutettu Kaivopuisto ja Kaivohuone olivat kylpyläelämän keskiössä, niin myös Seurahuoneen hotelli- ja ravintolarakennus. Matkailun kasvaessa perustettiin kaupunkiin uusia hotelleja ja majataloja ja kaupungin ravintolaelämä kukoisti, usein kaupunkiin saapuneiden saksalaisten tai ruotsalaisten yrittäjien ansiosta.



Kaartinkaupunki osana Wladimir Swertschkoffin piirtämää Helsingin panoraamaa 1863 Observatoriolta nähtynä, vasemmalla Kaartin kasarmi, etualalla makasiini, oikealla lääninmakasiini; kaivertaja Napoléon Cui, pain. 1863, MVHK

Hevosajureita rattaineen Eteläsatamassa Pakkahuoneentorilla, taustalla C.L. Engelin suunnittelema rakennus, joka oli toiminut venäläisen sotaväen muonamaksiinina, valokuva 1896-1900. Alexander Eugén Maconi. HKM



Ohjesääntö ja rakennusjärjestys 1825

Sanko luvan-kirjassa on selvitetty rakentamisen valvonnan ja kaupungin rakennusjärjestysten vaiheita 1810-luvulta alkaen.

Perusta Suomen rakennusmääräyksille ja Helsingin kaupunkikuvalliselle valvonnalle luotiin, kun 1811 annettiin keisarillinen julistus intendenttikonttorin perustamisesta ”kaikille maille yhtä hyödyllisen kuin kaunistavan rakennustaidon valvomista varten”. Sen lisäksi, että intendenttikonttori laati julkisten rakennusten piirustukset, se ohjasi myöskin yksityistä rakennustoimintaa kaupungeissa. Intendenttikonttorin ensimmäinen johtaja oli Charles Bassi. Hänen jälkeensä Carl Ludvig Engel nimitettiin johtajaksi 1824. Engel jatkoi intendenttikonttorissa julkisten rakennusten suunnittelua Helsinkiin. Johtavassa asemassaan hän pystyi hyvin ohjaamaan myös Helsingin kaupunkikuvan kehittymistä.

Vuonna 1825 uudelleenrakennuskomitean työ katsottiin niin valmiiksi että se voitiin lopettaa. Ehrenström vastasi ennen eroaan 1825 Helsingin ensimmäisen rakennusjärjestyksen laatimisesta, joka korvasi uudelleenrakennuskomitean ohjesäännön. Rakennusjärjestyksen mallina toimivat muun muassa Turun rakennusjärjestys 1823, Tukholman rakennusjärjestys ja muutamat muut Suomen ensimmäiset rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestyksessä määrättiin mm. katujen perustamisesta, rakennuksista ja yleisistä rakennuksista. Ensisijaisena tavoitteena oli kivitalojen rakentamisen edistäminen ja sopusuhtaiset, säännölliset julkisivut. Asuinrakennukset tuli sijoittaa kiinni katulinjan ja loput tontin katusivusta oli aidattava. Vesikatot oli maalattava punaisella tai mustalla värillä ja puurakennusten julkisivut harmaiksi tai vaalean keltaisiksi.

Keskustassa oli puutalojen rakentaminen kielletty. Kaksikerroksisia puurakennuksia ei sallittu paitsi poikkeustapauksessa, jossa ensimmäinen kerros oli rakennettu kivistä. Kivitalojen korkeutta ei rajoitettu.

Yksitysrakennusten piirustukset vahvisti maistraatti ja maaherra ja niistä hankittiin ensin intendentin konttorin lausunto. Julkisten rakennusten piirustukset alistettiin keisarin hyväksyttäväksi.

Kaupungin ja Esikaupungin suurempien katujen, mm. Unioninkadun leveydeksi määrättiin 30 kyynärää, muiden katujen leveydeksi 25 kyynärää.¹

1 Heikkilä-Kauppinen 2014; Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad 1825

Kaupunkien yleinen rakennusjärjestys 1856

Vuonna 1856 vahvistettiin Kaupunkien yleinen rakennusjärjestys. Henrik Liliuksen mukaan tämä oli kaupunkia koskevan lainsäädännön tärkein tapahtuma 1800-luvun jälkipuoliskolla. Sen päätavoitteena oli paloturvallisen kaupungin luominen. Yleinen rakennusjärjestys koski sekä asemakaavoitusta, tonttien rakentamista että itse rakennuskantaa. Kaupungit luokiteltiin neljään luokkaan, joista 1. ja 2. luokan kaupunkien keskustan korttelit tuli mahdollisuuksien mukaan rakentaa 2-3-kerroksisin kivitaloin.

Enää ei sallittu puutalojen rakentamista siten, että ensimmäinen kerros oli kivistä ja toinen pusta, nyt sallittiin ainoastaan yksikerroksisia puurakennuksia. Syttymättämät vesikatot säädettiin pakollisiksi ja rakennusten vähimmäisetäisyydeksi säädettiin noin 6 metriä. Kun sallittiin kivitalojen rakentamista pääty päätyä vasten, siirryttiin keskieuropalaisvaikutteeseen rakennustapaan, jossa katuseinämän muodostaa tiivis, täysin suljettu talorivistö.¹

Rakennuskorkeus kasvoi Helsingin keskustassa, kun alettiin rakentaa 2-4-kerroksisia kivitaloja aikaisempaa enemmän.

Helsingin rakennusjärjestys 1859

Kaupunkien yleinen rakennusjärjestys edellytti kaupunkien omien, entisten rakennusjärjestysten uudistamista. Vuonna 1859 vahvistettiin Helsingin uusi rakennusjärjestys, joka sisälsi mm. rakennustapaa, yleisiä rakennuksia, katuja, aukioita ja tonttijakoa koskevia määräyksiä. Uusi rakennusjärjestys noudatti pääpiirteissään vuoden 1825 rakennusjärjestystä lisättynä kaupunkien yleisen rakennusjärjestyksen muutoksilla.

Saanko luvan-kirjassa todetaan, että kaupunkikuvaan ja katujen ilmeeseen vaikuttavat määräykset jäivät pitkälti ennalleen. Rakennusten kokoa rajoittavat säännökset koskivat edelleen vain puutaloja ja kivitalotonteilla ainoa rajoittava tekijä oli pihan minimikoko, 190 m². Kaartinkaupungin lähes kaikkia katuja ja aukioita, lukuun ottamatta Korkeavuorenkatua ja sen poikkikatuja, koski määräys kivirakennusten rakentamisesta tonttien kadunpuoleiseen osaan.

Julkisten rakennusten piirustukset alistettiin senaatin talousosaston tarkastettavaksi ja vahvistettavaksi. Yksityisten rakennusten piirustuksia käsittelevä Maistraatti ja vahvisti kuvernööri. Julkisivupiirustusten hyväksymisen kuului intendenttikonttorin tehtäviin.²

1 Lilius 1983, 129-133; Heikkilä-Kauppinen mukaan rakennussääntö (2014)

2 Heikkilä-Kauppinen 2014, 26-27; Åström 1957, 64; Intendenttikonttorin nimi oli vuodesta 1865 Yleisten Rakennusten Ylihallitus

Asemakaavoitus ja rakentaminen 1850 -1869



Kaartinkaupunki kaupungininsinööri C. Reuterin uusimpiin kaupunkimittauksiin perustuvan kartan mukaan, joka julkaistiin 1866, *Plan öfver Helsingfors*, KA. Kartassa näkyviä, vuoden 1850 jälkeen tapahtuneita muutoksia ovat Kauppatorin järjestelyt ja Vironallas, Esplanadin uudet istutusjärjestelyt, ravintola Kappeli, Esplanadin länsipäähän rakennettu uusi teatteri, Kolmikulman istutukset, uusi Saksalainen kirkko ja Tähtitornin vuoreen rajautuvat tonttijärjestelyt.

Karttaan merkityt julkiset ja luonteeltaan julkiset rakennukset sekä niiden osoite nykyisen kadunnimen mukaan

N Kenraalikuvernöörin virka-asunto, Eteäesplanadi 16

O Vaihuvan opetuksen koulu, Kasarmikatu 21

P Teuraspuodit, Kasarmitori
Uusi teatteri, Erottaja

(Ravintola), Kappellesplanadi
Kruunun makasiini (oik. venäläisen sotaväen muonavarasto), Eteläranta 10

Eteläinen palotorni, Korkeavuorenkatu 26

Kaartin kasarmi, Kasarmitori

Saksalainen kirkko, Unioninkatu 1

Makasiini, Bernhardinkatu 2

Kaartin maneesi, Bernhardinkatu 6

Keittiörakennus, Eteläranta

Vaakatalo, Eteläranta

Erottajalla, Kasarmitorilla ja Kolmikulman torilla on kaivo.

Helsinki oli 1830-luvulta alkaen kehittynyt varsinkin venäläisten matkailijoiden suosimaksi kylpyläkaupungiksi puistoineen, hotelleineen ja ravintoloineen. Ensimmäinen matkailubuumi jatkui aina vuonna 1852 alkaneeseen koleraepidemiaan ja vuonna 1853 syttyneeseen Krimin sotaan asti. Krimin sota kesti kolme vuotta, jona aikana höyrylaivaliikenne oli kokonaan pysähdyksissä.¹

Krimin sodan jälkeen rakennustoiminta vilkastui jälleen. Pääkaupunki alkoi 1860-luvulla vaurastua saatuaan rautatieyhteyden 1862 ja kaupungin ydinkeskustan painopiste alkoi siirtyä Senaatintorin tienoilta Aleksanterinkadun länsipäähän. Helsingin ydinalueesta alkoi vähitellen muodostua eurooppalaisten esikuvien mukainen kaupunki korkeiden kivitalojen korvatussa empireajan tonttien matalaa, väljää rakentamista. Kaartinkaupungin kaupunkikuvassa tämä muutos alkoi näkyä selvemmin vasta 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä.²

Esplanadin läntinen rajaus muuttui siten, että se päättyi Itäisen Heikinkadun linjaan. Heikinkatujen, nykyisen Mannerheimintien keskivyöhykkeen puukujanne jatkui Erottajan kolmioaukiolle saakka. Esplanadin länsiosan istutusjärjestelyjä uudistettiin teatterin rakennustyön yhteydessä. Kun Kauppatorin puoleiseen puisto-osaan rakennettiin uusi kesäravintola, ajanmukaistettiin myös ravintolan ympäristön istutuksia. Varsinainen torikauppa keskittyi Kauppatorin länsiosaan nykyisen Havis Amandan patsaan ympäristöön. Vuodesta 1859 veneistä tapahtuva kauppa keskitettiin Vironaltaaseen ja Kolera-allas annettiin muiden veneiden käyttöön.

Kolmikulman torille istutettiin lehmusrivien kehystäjä, Y-muotoisen käytäväsommitelman varaan suunniteltu puistikko.

¹ historia.hel.fi/fi/ilmiot/kaupunkikulttuuri-ennen-ja-nyt/helsingin-matkailun-varhaisvaiheet

² Hietala e.a. 2009, 54-59



Saksalaisen kirkon suunnittelivat Harald Bosse ja Carl Johan von Heideken. Kirkko valmistui vuonna 1864. Vuoden 1897 korjaustöiden yhteydessä kirkkoon rakennettiin kuvassa näkyvä, Josef Stenbäckin piirtämä torni. Valokuva M. L. Carstens, kustantaja 1907–1909, MVHK



Tulipalon jälkeen 1866 pääosin uudelleen rakennettu Ruotsalainen teatteri. Valokuva Pohjoisesplanadin suunnalta 1908. Valokuvaaja I.K. Inha. Suomen valokuvataiteen museo



Muurarimestari Grönstrandin 1862 rakennuttama kivirakennus, Korkeavuorenkatu 25. Valokuva 1954, Aukusti Tuhka, MVHK



Esplanadikappelin uudisrakennuksen, joka muodostaa nykyisen Kappelin ydinosan, suunnitteli silloisen intendentinkonttorin arkkitehti Axel Hampus Dalström. Julkisivupiiustus 1860. HKA. Ravintola rakennettiin vuosina 1865–1867.

1860-luvulla Kaartinkaupunkiin rakennettiin Esplanadille kaksi uudisrakennusta, Uusi teatteri ja ravintola Kappeli. Kaupunginosan kaakkoiskulmaan rakennettiin Saksalainen kirkko.

G.Th.P. Chiewitzin suunnittelema Uusi teatteri valmistui 1860, tuhoutui suurelta osalta tulipalossa ja korjattiin perusteellisesti Nicolai Benoisin 1864–1865 laatimien suunnitelmien mukaan. Harald Bosse ja Carl Johan von Heideken suunnittelivat Saksalaisen kirkon, joka valmistui 1864. Ravintola Kappelin 1860-luvulta säilynyt kivirakenteinen ydinosaa on A. Hampus Dalströmin suunnittelema.

punginvaltuuston toimesta.

Tapulijärjestelmän lakkauttaminen ja elinkeinovapauden toteuttaminen 1868 olivat vaikutukseltaan merkittäviä. Markkinoiden ja toripäivien merkitys sekä kaupattorin aikaisempi hallitseva asema kaupan tyyssijana heikkeni ja kauppapuotien lisääntyminen muutti oleellisella tavalla kaupunkien katukuvaa. Kaupunkirakenteseen vaikuttivat myös mm. vuoden 1866 kansakoululaki ja vuoden 1872 kouluasetus. Vuoden 1879 terveydenhoitoasetus oli luotu ajatellen suurkaupunkeja ja teollistuvaa kaupunkilaitosta. Asetus pyrki parantamaan kaupunkien hygieenisuutta oloja antamalla mm. yksityiskohtaiset ohjeet viemäroinnista ja puhteen veden tuottamisesta. Nämä määräykset edistivät laajoja kunnallisteknisiä hankkeita kuten viemäri- ja vesijohtoverkoston rakentamista.

Varsin merkittävä seikka kaupunkien rakennustoiminnan kannalta oli koulutetun arkkitehtikunnan synty 1800-luvun jälkipuoliskolla. Koulutetun suunnittelijakunnan ilmestyminen merkitsi samalla kaupunkiarkkitehtuurin yhdenmukaistamista.¹

Asemakaava ja rakennusjärjestys 1875

Kaupunkiin vahvistettiin vuonna 1875 uusi, koko kaupunkialueen käsittävä asemakaava, jonka rinnalle laadittiin myös uusi rakennusjärjestys. Kaupungininsinööri C. Reuterin laatimassa asemakaavassa Helsinki laajeni uusilla Punavuoren ja Ullanlinnan kaupunginosilla eteläiselle kaupungin niemelle sekä Katajanokan kaupunginosalla itään. Asemakaava oli ennen kaikkea kartta, jossa ei käytetty asemakaavamääräyksiä, sen sijaan rakentamisen tavasta määräsi rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys 1875

Rakennusjärjestyksessä laajennettiin kivrakennuksin rakennettavaa aluetta. Kaartinkaupungin osalta tämä merkitsi, että Kasarmikadun ja Eteläsataman välisissä kortteleissa ei sallittu enää puusta rakennettavia piharakennuksia.

Rakennusjärjestys ei rajoittanut kivrakennusten korkeutta tai kerroslukua, määräykset koskivat ainoastaan rakennusten etäisyyttä tontin rajasta ja toisistaan sekä pihan vähimmäiskokoa. Pienin sallittu pihala-ala oli metrijärjestelmän mukaan 159 m² ja pääpihan pienin mitta oli noin 9 m. Ah-taimmillaan oli mahdollista rakentaa 9/10 tontista umpeen korkein kivitallin.

Saanko luvan-kirjan mukaan rakennuskorkeutta kasvatettiin rakennustekniikan kehittyessä ja monet pihat jäivät ah-taiksi valokuiluiksi. Rakennusten suuri runkosyvyys johti siihen, että ikkunoita tarvittiin muuallekin kuin kadulle ja pääpihalle. Rakennusjärjestys salli ikkunoita vähintään 3 metrin etäisyydellä kohtisuoraan tontin rajasta. Tätä mahdollisuutta alettiin hyödyntää rakentamalla tonttien välisiin palomuurien kolmen metrin syvennyksiä valon ja ilman saantia varten. Kaartinkaupungin sisäpihoilta löytyy esimerkkejä kolmen metrin säännön soveltamisesta.

Rakennusjärjestyksen salliessa kellarihuoneiden rakentamisen kaltevalle maalle, kaltevuuden käsitteen väljä tulkinta johti siihen, että rakennettiin kellarikerroksen asuinhuoneita, jotka olivat käytännössä maanalaisia.¹

Jo kolmisen vuotta rakennusjärjestyksen vahvistamisen jälkeen sitä alettiin arvostella muun muassa arkkitehtien taholta.

Rakennusjärjestys 1895

Rakennusjärjestysten perustavin uudistus tapahtui 1895. Siitä lähtien aika ajoin uudistetuissa rakennusjärjestyksissä määriteltiin tarkkaan kulma- ja välitonttien rakennusoikeus, piharakennusten välinen etäisyys, kadunvarsi- ja piharakennusten korkeus, kerrosluku ja asuntojen sisäkorkeus, vesikaton päällysteet, kivijalan korkeus, porttikäytävän mitoitus, kellarikerroksen ja ullakon käyttö, räystäskorkeuden

yli kohoavien torni- ja päätyaiheiden käyttö, katualueiden hoito- ja päällystämismuutokset, katujen profiili, jalkakäytävien mitoitus, pintaveden ohjaus ja viemärintelivoitteet sekä muita kaupunkikuvaan, arkkitehtuuriin ja elinkeinotoimintaan liittyviä tekijöitä. Rakennusjärjestyksiin kirjattiin lisäksi yksityiskohtaisia ohjeita asemakaavan teknisten vaatimusten, tonttijaon, tonttikarttojen, tonttien rekisteröinnin ja rakennuslupamenettelyn osalta.

Helsingin kaupungin 1800-luvun lopun rakennusjärjestykset seurasivat eurooppalaisia esikuvia. Henrik Liliuksen ja Mikko Lindqvistin mukaan erityisesti Helsingin vuoden 1895 rakennusjärjestys (ja asemakaava) merkitsivät mannermaisen rakennustavan vakiintumista Helsinkiin, jonka esikuvina toimivat Berliini, Tukholma tai Pariisi. Uusi rakennusjärjestys merkitsi suurta muutosta aikaisempaan rakentamistapaan, koska se edellytti kivrakentamista koko silloisessa kaupunkikeskustassa.

Saanko luvan-kirjan mukaan uusi rakennusjärjestys ei katkaissut alkanutta epävertettä kehitystä kaupungin rakentamisessa. Tontin rakennusoikeus määriteltiin edelleen epäsuorasti pihamaan vähimmäiskoon avulla. Pääpiha sai olla 150 m² ja sivu- tai valopiha 3 x 3 metriä. Rakennettavan tontinosan sallittu pinta-ala vaihteli 2/3:n ja 5/6:n välillä sen mukaan, oliko tontti keskustassa vai sivummalla ja oliko se kulma vai välitontti.

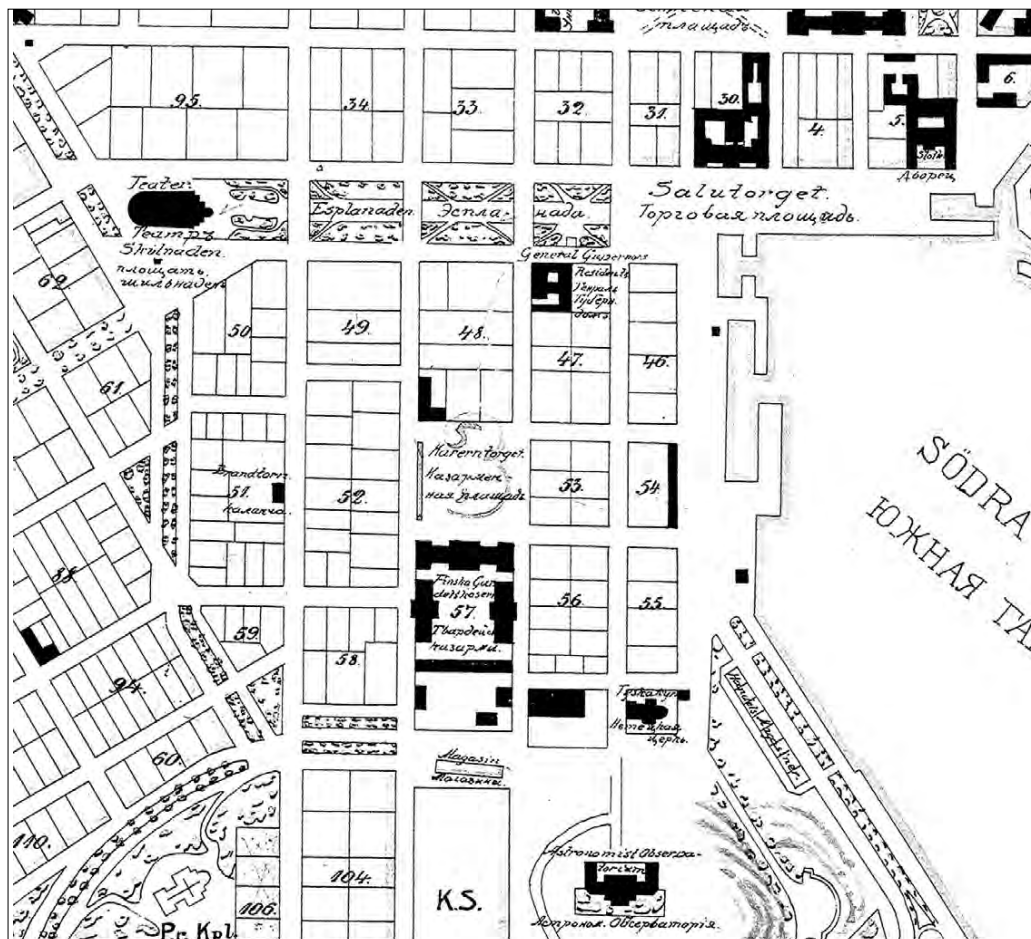
Kivrakennusten rakennuskorkeutta rajoitettiin pääsääntöisesti siten, että se sai olla enintään viereisen kadun leveyden mittainen lisättynä 2,5 metrillä. Uudisrakennusten kerrosluku rajoitettiin neljään, ja viisikerroksisia taloja sai rakentaa vain määrättyjen, leveiden katujen tai puistojen ja aukoiden varten, Kaartinkaupungissa Esplanadin ja rantakatujen varten.

Katurakennukseen liittyvä pihasiipi sai jatkua pihalle samankorkuisena 10 metrin matkalla. Muille piharakennuksille sallittiin enintään 13 metrin korkeus, joka käytännössä tarkoitti neljä kerrosta.²

1 Lilius 1984, 129-133

1 Heikkilä-Kauppinen 2014; Åström 1957, 64

2 Heikkilä-Kauppinen 2014; Lindqvist 2022



Kaartinkaupunki osana Kaupungininsinööri C. Reuterin laatimaa yleisasemakaavaa, joka vahvistettiin 1875. HKA

Värikköiseen kaupunkikarttaan merkityt julkiset ja luonteeltaan julkiset rakennukset sekä niiden osoite nykyisen kadunnimen mukaan:

T Palovartiotori, Korkeavuorenkatu 26

Go Uusi teatteri, Erottaja

Ho Kenraalikuvernöörin virka-asunto, Ete-
läesplanadi 16

Io Vaakahuone, Eteläranta

Ko Ven. sotaväen makasiini, Eteläranta 10

Lo Keittuhuone, Eteläranta

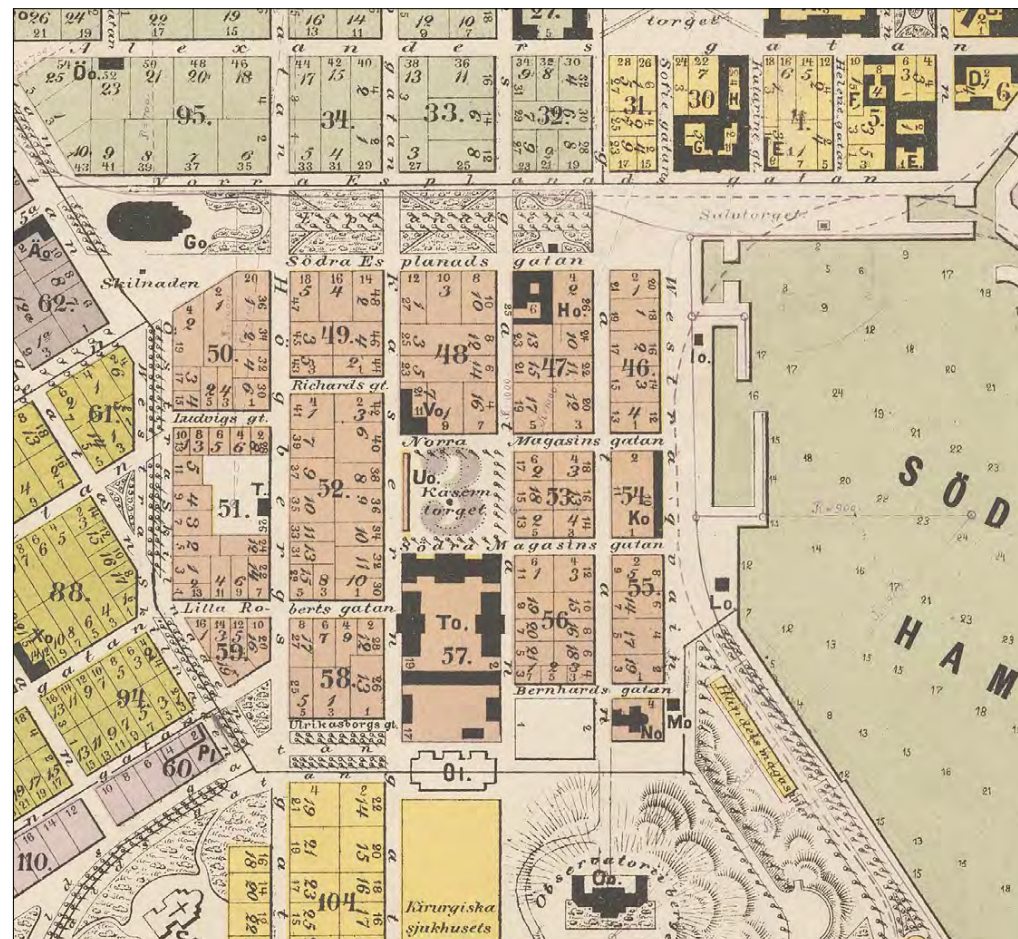
Mo Lääninmakasiini, Bernhardinkatu 2

No Saksalainen kirkko, Unioninkatu 1

To Suomen Kaartin kasarmi, Kasarmitori

Uo Teuraspuodit, Kasarmitori

Vo Kansakoulu, Kasarmikatu 21



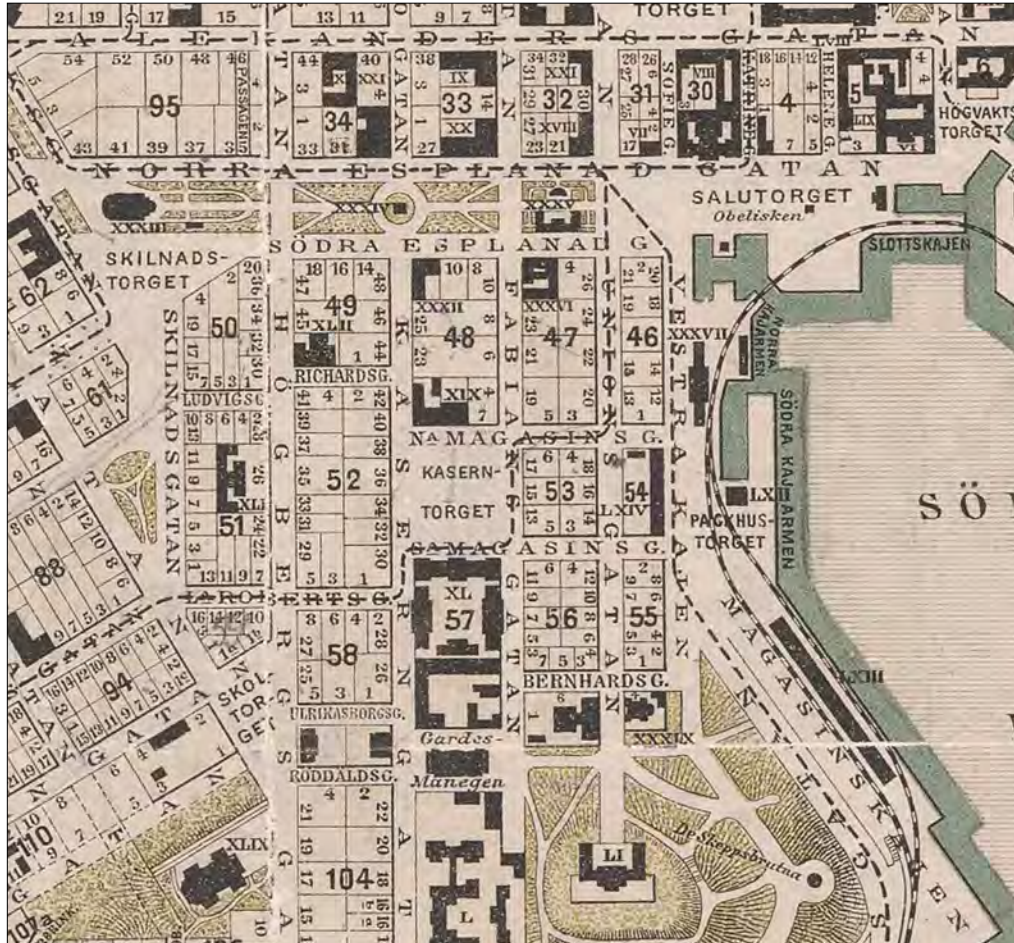
Kaartinkaupunki osana Kaupungininsinööri C. Reuterin laatimaa kaupunkikarttaa 1876. HKA. Erottajalla ja Kasarmitorilla on vielä kaivo. Kaupunkiin on tässä vaiheessa rakenteilla vesijohtojärjestelmä. Kartassa ilmoitetaan rakennusjärjestyksen mukainen katujen leveys, varsinaisella kaupunkialueella se on yleensä 50 jalkaa (14, 85 m). Kaartinkaupungin läpi kulkevan Unioninkadun leveys on 60 jalkaa (17,8 m), kuten muut kartassa luetellut pääkadut.



Vuonna 1878 julkaistun Kjerströmin kartan osa, HKA. Punainen väri esittää kivirakennuksia, joilla on paloturvallinen vesikatto, oranssi puurakennuksia, joilla on paloturvallinen vesikatto ja keltainen puurakennuksia, joilla on "pehmeä" vesikatto. Kaartinkaupungin rakennuskanta koostuu tässä vaiheessa vielä pääosin puurakennuksista. Kivestä rakennettuja asuinrakennuksia on eniten Fabianinkadun itäpuolella.



Yleisten rakennusten yllähdituksen kartta 1897, kartan osa. KA.



Kaartinkaupunki, vuonna 1902 painetun kartan osa, Liewendalin kirjapaino. HKA.

Julkisia ja julkisiin verrattavia uudisrakennuksia 1800-luvun viimeisiltä vuosikymmeniltä ovat paloasema, kaupunginkirjasto, kauppahalli, ruotsinkielinen oppikoulu ja normaalilyseo sekä Tieteellisten seurojen talo. Eteläesplanadin kulmassa on Waasan Osakepankin edustava uudisrakennus. Kauppatorin aluetta on satamaraiteen rakentamisen yhteydessä laajennettu rakentamalla Keisarinluodonlaituri ja Lyypekinlaituri. Esplanadin puistosommitelma on uudistettu, puiston keskellä on Runebergin patsas ja sen itäosassa ravintola Kappeli lasipaviljonkeineen ja Kappeliesplanadin soittolava.

Vireiseen karttaan (1902) merkityt julkiset ja luonteeltaan julkiset rakennukset

- XXXII Waasan Osake-pankki
- XXXIII Uusi teatteri
- XXXIV Runebergin patsas
- XXXV ”Kappeli”, ravintola
- XXXVI Kenraalikuvernöörin virkatalo
- XXXVII Kauppahalli
- XXXIX Saksalainen kirkko
- XL Suomen kaartin kasarmi
- XLI Uusi paloasema
- XLII Kansankirjasto
- LXII Rautatien satama-asema
- LXIV Satamakonttori

Kaartinkaupungin eteläosaan valmistuneet uudet koulurakennukset, ruotsalainen oppikoulu, ruotsalainen Normaalilyseo ja Tieteellisten seurojen talo eivät sisälly kartan luetteloon.

Kaartinkaupunki 1900-luvun vaihteessa

Keskustan kortteleissa empireajan matala kivi- ja puurakennuskanta on väistymässä kivikaupungin edestä. Kaupunginosan julkisia ja julkisiin verrattavia uudisrakennuksia ja muita uudistuksia 1800-luvun viimeisiltä vuosikymmeniltä ovat satamaraide, paloasema, kaupunginkirjasto, kauppahalli, ravintola Kappelin laajennus, ruotsinkielinen oppikoulu ja normaalilyseo sekä Tieteellisten seurain talo. Pohjoisesplanadin keskustakortteleiden liike- ja hotellirakennusten uutta mittakaavaa edustaa Kaartinkaupungin puolella Kasarmikadun ja Eteläesplanadin kulmaan rakennettu Waasan Osakepankin rakennus. Kauppatorin aluetta on satamaraiteen rakentamisen yhteydessä laajennettu rakentamalla Keisarinluodonlaituri ja Lyypekinlaituri. Esplanadin keskelle on pystytetty Runebergin patsas ja puiston jäsentelyä sekä istutuksia on uudistettu. Ravintola Kappelin uudet lasipaviljongit ja soittolava ovat tuoneet puistoon mannermaista hohtoa.



Waasan Osakepankin talo oli Eteläesplanadin ensimmäinen korkea liikerakennus. Kasarmikadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen suunnittelivat arkkitehtitoimisto Grahns, Helman & Wasastjerna yhdessä arkkitehti John Settergrenin kanssa. Rakennus valmistui 1899. Valokuva MVHK



Theodor Höijerin suunnittelema, 1891 valmistunut Erottajan paloasema. Korkeavuorenkadun korkeimmassa kohdassa sijaitsi aikaisemminkin palovartiotorni. Rakennus oli Helsingin pääpaloasema vuoteen 1975. Postikortti MVHK



Kaupunginkirjasto, Rikhardinkatu 3. Uusrenessanssia edustavan kirjastorakennuksen on suunnitellut arkkitehti Theodor Höijer. Se oli valmistuessaan 1882 Pohjoismaiden ensimmäinen yleiseksi kirjastoksi suunniteltu rakennus. Valokuva Daniel Nyblin. HKM



Eteläranta, Läntinen Rantakatu 2, 4 ja 6. Kuva 1890-luvulta. Kuvassa taustalla vanha viljamaksiini ja 1889 valmistunut, Sebastian Gripenbergin suunnittelema Asunto Oy Hafnia. Valokuvaaja A.E.Rosenbröijer. HKM



Fabianinkatu 10 ja Eteläesplanadi 8. Kulmarakennuksen ovat suunnitelleet Konstantin Kiseleff ja Elia Heikel (1883). Valokuva Eric Sundström. HKM



Eteläesplanadin päättää Erottajan päässä Girsénin viisikerroksinen uusrenessanssitalo, Eteläesplanadi 24. Vuonna 1893 valmistunut rakennus on Theodor Höijerin suunnittelema. Kuvakulman ja teräväkulmaisen tontin takia julkisivu näyttää valokuvassa pelkältä kulissilta. Valokuva Pietinen 1931. MVHK

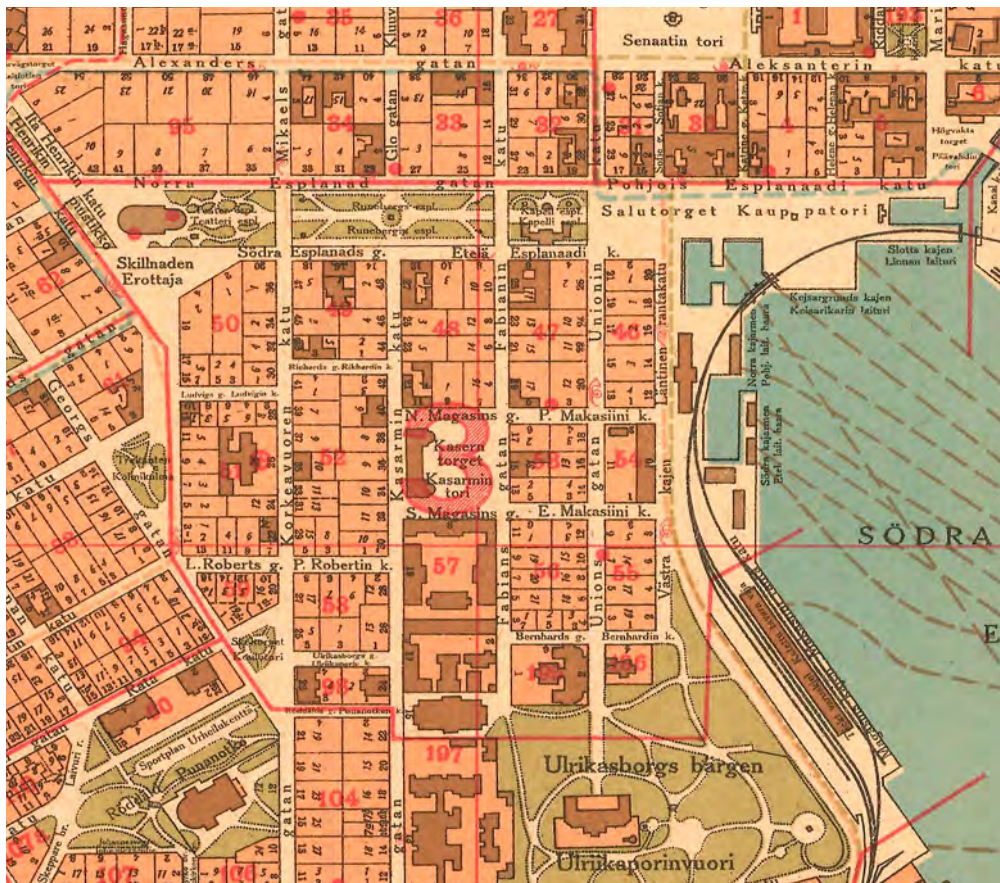


Läntinen Rantakatu eli nykyinen Eteläranta, näkymä kohti Tuomiokirkkoa, Kauppatoria ja kauppahallia. Oikealla näkyy satamaraide. Vasemmalla on Waldemar Aspelinin suunnittelema viisikerroksinen uusrenessanssitalo, Brennerin talo vuodelta 1897, Eteläranta 4. Valokuva M. L. Carstens, kustantaja. MVHK



Vuonna 1880 valmistunut, A.H. Dalströmin suunnittelema ja 1907 uusilla, kaarevilla siipiosilla laajennettu Svenska normallyceum (Ruotsalainen normaalilyseo) eli Norsen, Unioninkatu 2, kuuluu Kaartinkaupungin eteläosan 1800-luvun lopulla rakennettuihin uusiin laitosrakennuksiin. Avoimet koulupihat väljensivät kaupunkirakennetta ja liittyivät Punavuoren puolelle jatkuvaan puistojen ja avoimien tilojen sarjaan. Valokuva I.K. Inha 1908. Suomen valokuvataiteen museo

Asemakaavoitus ja rakentaminen 1900 -1919



Kaartinkaupunki 1917-18 painetussa opaskartassa. Kartan osa, Tilgmannin kirjapaino. HKA

Rakennustoiminta oli Helsingissä vilkastunut lama-vuosien 1894-95 jälkeen. Rakentamisen määrä kasvoi 1900-luvun alkuun saakka ja taas vuoden 1903 jälkeen, hidastuen vuoden 1908 vaiheilla aina vuoteen 1913. Maailmansotaa edeltävinä vuosina Helsingissä raken- nettiin enemmän kuin maan muissa kaupungeissa yh- teensä. Sen jälkeen rakennustoiminta hiljeni pitkäksi aikaa maailmansodan ja inflaation johdosta.

Kaupungin keskeisillä alueilla kaupunkikuva muuttui, kun monikerroksisesta kivitälöstä tuli hallitseva rakennustyyppi. Ritva Wären mukaan arkkitehtuurin yhteiskunnallinen arvostus oli korkealla. ”Jokaista uutta, komeaa liiketaloa ja etenkin pääkaupungin saamia suurkaupungin piirteitä tervehdittiin merkinä maan vaurastumisesta ja kansakunnan kehityksestä kohti itäsenäisyyttä”.¹

Ensimmäinen maailmasota syttyi kesällä 1914 ja Suomesta tuli osa sotaa käyvää imperiumia. Venäjän keisarikivalta päättyi vallankumoukseen, ja vuonna 1917 sekasortoinen tilanne tarjosi mahdollisuuden Suomen itsenäistymiseen. Tammikuun lopulla 1918 syttyi sisällissota. Juuri ennen sisällissodan alkamista vahvistettiin uusi, kaupunginosia 1-4 käsittävä rakennusjärjestys.

Huomattava osa Kaartinkaupungin nykyisistä rakennuksista on rakennettu vuosien 1901 ja 1912 välillä. Jugendin ja myöhäisjugendin arkkitehtuuri muodostaa kaupunkikuvassa omaleimaisen, tunnistettavan elementin, eikä vähintään siksi, että aikakauden rakennukset muodostavat paikoin laajempia, yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Uudenlaisia teknisiä palveluita varten rakennettiin Korkeavuorenkadulle paloasemaa vastapäätä Helsingin Puhelinyhdistyksen toimitalo (1905), Lars Sonckin suunnittelema, graniittijulkisivulla ja tornilla varustettu jugendlinna. Kauppahallia vastapäätä rakennettiin 1906 Theodor Höijerin suunnittelema, hansakaupunkien arkkitehtuuriin viittaava Kauppahalliyhtiön punatiilinen, viisikerroksinen rakennus. Tekniikan uutta kehitystä edusti myös Selim A. Lindqvistin suunnittelema, kaarevalla julkisivullaan erottautuva Helsingin sähkölaitoksen talo konehalleineen (1909). Elintarvikekauppaa varten rakennettiin Selim A. Lindqvistin Kasarmitorille suunnittelema yksikerroksinen kauppahalli (1906), joka myöhemmin purettiin uuden liikerakennuksen tieltä.

Ludviginkatu 5:een valmistui 1904 Eliel Saarisen suunnittelema Helsingin Uuden Kirjapainon painorakennus. Kirjapainossa, joka perustettiin Päivälehdien lakkauttamisen jälkeen, painettiin vuodesta 1904 alkaen Helsingin Sanomat.

Pankki- ja liikerakentamista edusti Sonckin Hypoteekkiyhdistyksen rakennus klassismin sävyttämine, symmetrisine graniittijulkisivuineen ja ylhäältä valaistuine pankkisaleineen (1908).

1 Wäre 1983, 238 - 240



Lars Sonckin suunnittelema Helsingin Puhelinyhdistyksen talo (1905), Korkeavuorenkatu 35, on rakennettu korkealle mäelle lähelle Paloasemaa, jonka etupihalta valokuvaaja on löytänyt sopivan kuvauspaikan kapean katutilan laajennuksen kohdalta. Kauas näkyvä kulmikas torni, ilmeikäs graniittijulkisivu, ikkunoiden ryhmittely ja erkkeriäiheet ovat tunnusomaisia jugendarkkitehtuurin piirteitä. Valokuva 1907-1909, M. L. Carstens, kustantaja, MVHK

Kaupunkikuvallisesti vaikuttava, 1900-luvun alun arkkitehtuurin leimaama rakennusryhmittymä on keskittynyt Kasarmitorin tuntumaan. Siihen kuuluvat Karl Hård af Segerstadin suunnittelema Nylands Nationin talo (1901) ja torin itälaita, jonka kolme jugendrakennusta muodostavat yhtenäisen julkisivurintaman; pohjoisimpana Gesellius-Lindgren-Saarisen suunnittelema Lääkärien talo, Fabianinkatu 17 (1901), keskellä Waldemar



Empire-ajan vanhat, matalat puu- ja kivirakennukset näkyvät Kasarmitorin luoteiskulmassa vuonna 1908 otetussa valokuvassa. Keskellä jugendtyylinen, Karl Hård af Segerstadin suunnittelema, vuonna 1901 valmistunut Uusmaalaisen osakunnan (Nylands Nation) rakennus. Oikealla näkyy C.L. Engelin suunnittelema Helsingin ensimmäisen kansakoulun vanha rakennus. Valokuva I.K. Inha 1908, Suomen valokuvataiteen museo.

Aspelinin suunnittelema Säästöpankin rakennus (1901) ja eteläisimpänä Edvard Löppösen suunnittelema Torilinna (1905). Lääkärien talon visuaalisena parina on Kasarmitorin koilliskulmassa Arkkitehdit Grahn, Hedman & Wasastjernan ja Gust.A.Lindbergin suunnittelema Sirius Oy, Pohjoinen Makasiinikatu 7 (1905). Kasarmitorin lähellä on Eteläinen Makasiinikatu 4:ssä sijaitseva, Harald Neoviuksen suunnittelema Navigatorin talo (1905).

Korkeavuorenkadun varrella on Puhelinyhdistyksen ja paloaseman eteläpuolella kolme vuosina 1905-1907 valmistunutta jugendkerrostaloa, Gunnar Steniuksen Korkeavuorenkatu 29, rakennusmestari O.E. Kosken Korkeavuorenkatu 24 sekä rakennusmestari Emil Svenssonin ja Emil Holmin Korkeavuorenkatu 31-33.



Kasarmitorin luoteiskulmaan valmistui 1901 Lääkärien talo, Herman Geselliuksen, Armas Lindgrenin ja Eliel Saarisen suunnittelema viisikerroksinen asuintalo. Jugendtyylinen rakennus edustaa Kaartinkaupungin vilkasta, kaupunkikuvassa hyvin tunnistettavaa rakennusvaihetta. Valokuva I.K. Inha 1908, Suomen valokuvataiteen museo.

Yksittäisiä, 1900-luvun alussa rakennettuja jugendtyylinen rakennuksia olivat Grahn, Hedman & Wasastjernan suunnittelema asuinrakennus, Bernhardinkatu 3 (1902) ja Mauritz Gripenbergin suunnittelema Eteläranta 6 (1903). Kasarmikadulle rakennettiin 1908 von Essen, Kallio & Ikäläisen suunnittelema kerrostalo, Kasarmikatu 23.

G.W. Nybergin suunnittelema, Ullanlinnankadulta Piehelle Roobertinkadulle ulottuvan asunto-osakeyhtiön kokonaisuus on pihasiipineen poikkeuksellisen laaja, myöhäisjugendiin leimaama yhtenäinen kokonaisuus, jonka katujulkisivut on suunniteltu toisaalta kapeaa kadunvarsisijaintia ajatellen, toisaalta huomioon ottaen näkyvämpää sijaintia osana Ullanlinnankadun julkisivurintamaa.



1910-luvun alussa Kauppatorin länsiosaan ja Kaartinkaupungin kauas näkyvään kulmaan rakennettiin kaksi uutta, ympäristöään hallitsevaa palatsimaista rakennusta. Vasemmalla on Karl Lindahlin suunnittelema vakuutusyhtiö Suomen rakennuttama asuin- ja liikerakennus, Eteläesplanadi 2 vuodelta 1912, oikealla Armas Lindgrenin suunnittelema Eteläesplanadi 4 vuodelta 1913, joka alun perin oli suunniteltu asuin- ja liikerakennukseksi, mutta otettiin keskeneräisenä valtiolle ja muutettiin virastotaloksi. Kuva Foto Roos 1945, HKM

Kaupunkikuvallisesti näkyvän, eloisalla siluettilla ja erkereillä varustetun rakennusrivin muodostavat myöhäisjugendia edustavat Erottajankatu 7-11:n asuinrakennukset. Rakennukset, joiden pohjakerroksessa oli liiketiloja, valmistuivat 1911-1912. 1910-luvun alussa rakennettiin Kasarmitorin lounaiskulmaan Sigurd Frossteruksen suunnittelema, myöhäisjugendia edustava kerrostalo, Kasarmikatu 24.

Kauppatorin länsiosaan, kapean rantakorttelin päätteeksi rakennettiin Karl Lindahlin suunnittelema, harmaalla graniitilla verhottu ja ulkonevalla kattolistalla korostettu palatsimainen, vakuutusyhtiö Suomen rakennuttama asuin- ja liikerakennus, Eteläesplanadi 2 (1912). Samoihin aikoihin rakennettiin viereiseen kortteliin Armas Lindgrenin suunnittelema ja rakennustyön aikana valtion virastoksi muutettu Eteläesplanadi 4 (1913).

Onni Tarjanteen suunnittelema ja Apollo-yhtiön rakennuttama viisikerroksinen teatteri-, ravintola-, hotelli- ja asuintalo, harmaalla graniitilla verhottuine julkisivuihin, valmistui 1910 Eteläesplanadi 10:een.¹

Kauppatorin uusi suihkulähde

1900-luvun alussa käynnistyi hanke suihkulähteen saamiseksi Helsingin keskustaan. Vuonna 1908 valmistui kuvanveistäjä Ville Vallgrenin suunnittelema Havis Amandan suihkulähde, joka asettui Esplanadin puiston keskiakselin point-de-vue-aiheeksi.

Kauppatori sai 1910-luvulta alkaen vähitellen uuden nupukivipäällysteen, joka korvasi entisen mukulakiveyksen. Kaartinkaupungissa jatkui katupäällysteiden vaihtaminen nupukiveksi 1920-luvulla.



Arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema Suomen kauppapankki Oy, Hypoteekkiyhdistys, Eteläesplanadi 16, valmistui 1908. Empireajan matalien rakennusten kehystämä graniittiverhottu, symmetrinen julkisivu edusti uutta suuntautumista kuluneen vuosikymmenen jugendarkkitehtuuriin verrattuna. Sokkelikerroksen päältä kohoava ylempi, pylväsrivillä varustettu osa on sijoitettu hieman taemmaksi katulinjaan nähden. Pääsisäänkäyntiä kehystävät pohjakerroksen tontinrajaan kiinnittyvät ulkonemat. 1930-luvulla Hypoteekkiyhdistyksen talo jäi kahden korkean liikerakennuksen, A. Ahlströmin talon ja Lassila & Tikanojan talon varjoon. Valokuva 1909, M. L. Carstensin kokoelma, MVHK

¹ Raku-kortit, HKM; Moorhouse e.a. 1987, 126-152

Asemakaavoitus ja rakentaminen 1920 -1939



Tilastollinen kartta vuodelta 1932 (osa). Kivirakennukset on merkitty mustalla ja säilyneet puurakennukset punaisella. Yksittäisiä puurakennuksia on vielä Eteläesplanadin, Korkeavuorenkadun, Kasarmikadun ja erityisesti Unioninkadun varrella. HKA

Kaupunginosan asukasluku pysyi suunnilleen samana ajanjaksolla 1920-1935, 4 269 ja 4 395 asukasta. Vuonna 1940 luku oli laskenut, kirjoilla oli enää 3 868 asukasta. Kun muualle Helsinkiin 1920-luvulla rakennettiin kokonaisia kaupunginosia, uusien asuntojen rakentaminen keskittyi Kaartinkaupungissa muutamiin kohteisiin.

Gunnar Taucher suunnitteli Korkeavuorenkatu 39:n tontille asuinrakennukset palolaitoksen päälliköille ja alipäällystölle. Rakennukset valmistuivat 1929. Muita asuinrakennuksia Kaartinkaupunkiin suunnittelivat 1920-luvulla Einar Sjöström (Arkkitehtitoimisto Palmqvist & Sjöström), Georg Nummelin ja Byggbolaget M.

Olin. Georg Nummelinin suunnittelemassa, korttelin läpi Ratakadulta Pienelle Roobertinkadulle ulottuvassa rakennuksessa, jonka rakennuttivat Suomen Apteekkariyhdistys ja Helsingfors Gymnastikklubb, oli asuntojen lisäksi elokuvateatteri Gloria ja voimistelukerhon sali.

Runar Eklundin suunnittelema kaupunginkirjaston korotus valmistui 1922 ja Ludviginkadulle valmistui 1920 Arkkitehtuuritoimisto Borg, Sirén & Åbergin suunnittelema sanomalehtipainon laajennus.

Kaartinkaupungissa oli vielä 1930-luvun alussa jäljellä yksittäisiä, vanhempia puurakennuksia Eteläesplanadin, Korkeavuorenkadun, Kasarmikadun ja erityisesti Union-



1800-luvun alkupuolelta periytyviä puurakennuksia oli paikoin jäljellä 1930-luvulla. Kasarmikadun 1910-luvun korkeiden kerrostalojen välissä näkyy matala, aumakattoinen puurakennus. Etualalla on kauppahalli, joka purettiin 1958. Kuva vuodelta 1930, Valokuvaamo Pietinen. MVHK



Ravintola Savoy, kattoterassi, Jung & Jungin suunnittelema Ahlströmin liikepalatsi, Eteläesplanadi 14. Valokuva 1937, Aarne Pietinen Oy. HKM

ninkadun varrella. Suurin osa purettiin vuoteen 1955 mennessä. Puurakennusten tilalle rakennettiin 1920- ja 1930-luvulla ennen kaikkea uusia asuinrakennuksia, mutta myös Gunnar Taucherin suunnittelema, vuonna 1930 valmistunut Teknillisten laitosten hallintorakennus, Pieni Roobertinkatu 1-3 ja Eteläesplanadin uudet liikerakennukset.

Kaartinkaupunkiin 1930-luvulla valmistuneita asuintaloja suunnittelivat mm. Georg Nummelin, Gunnar Wuorio, Martti Välikangas, Bertel Liljeqvist, Runar Finnilä, Lars Sonck ja J.S. Sirén.

1920-luvulla heräsi kiinnostus suurkaupunkimaiseen ja korkeaan rakentamiseen. Pilvenpiirtäjistä käytiin vilkasta keskustelua, mutta ainoana niistä toteutui Kampin kaupunginosan maamerkki, hotelli Torni, jonka kapeahko ja taitavasti muotoiltu torniosa ei kuitenkaan vallannut itselleen hallitsevaa asemaa kaupunkikuvassa.

Modernia liikerakentamista ja olympialaisten odotusta

Keskustelu korkeasta rakentamisesta ja kattolistan korkeuden yhtenäistämisestä sekä rakennusjärjestyksen osittainen uudistaminen 1927 ja 1929 vaikuttivat erityisesti Eteläesplanadin julkisivurintaman länsiosan uusien, monikerroksisten liikepalatsien rakentamiseen. Kasarmikadun ja Korkeavuorenkadun rajaamaan kortteliin valmistui vuonna 1935 J.S. Sirénin suunnittelema Lassila & Tikanojan liikerakennus ja 1937 Jung & Jungin suunnittelema A. Ahlströmin liikerakennus Savoy-ravintoloiheen ja elokuvateattereineen. Kolmas korkea liikerakennus, Uno Ullbergin suunnittelema Bensowin talo valmistui 1940. Kaikilla tonteilla oli vanhastaan matalia puurakennuksia, jotka purettiin.

Ennen toisen maailmansodan puhkeamista rakentaminen oli Helsingissä yleensä erittäin vilkasta. Ennen kaikkea valmistauduttiin 1940 pidettäväksi suunniteltuihin olympialaisiin.

Ruotsalaisen teatterin laajennus- ja muutostyöt (1936) uudistivat rakennuksen ilmeen modernin arkkitehtuurin keinoin. Suunnittelusta vastasivat Jarl Eklund ja Eero Saarinen. Ravintola Kappelia laajennettiin 1930-luvun lopulla Jung & Jungin suunnitelmien mukaan. Samaan aikaan rakennettiin Esplanadin uusi musiikkipaviljoni, joka kohosi kevyenä lasipaviljonkina korkean jalustan päältä. Uudet suihkulähteet ja niihin liittyvät Viktor Janssonin veistokset toteutettiin osana Kappeliesplanadin uudistushanketta.



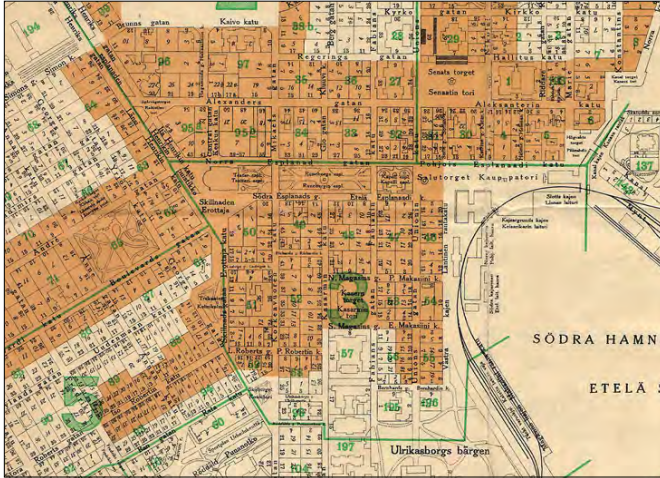
Vuonna 1928 valmistunut Pieni Roobertinkatu 12-14, elokuvateatteri Glorian sali. Valokuva 1947, V. A. Kannisto. HKM



Apteekkari Jalanderin rakennuttama ja Einar Sjöströmin suunnittelema, 1920 valmistunut tanskalaisvaikutteinen, punatiilinen ja tiilikattoinen kulmatalo Korkeavuorenkadun ja Pienen Roobertinkadun risteyksessä. Ensin valmistui Ratakadun puolelle kuusikerroksinen, mansardikattoinen rakennus ja toiseksi viisikerroksinen osa. Pienen Roobertinkadun julkisivun jatkeeksi rakennettiin vielä 1928 Suomen Apteekkariyhdistyksen ja Helsingfors Gymnastikklubbin punatiilinen, klassistinen rakennus. Rakennuksessa oli sekä iso elokuvateatteri että kaarevakatoinen voimistelusalali. Arkkitehtina oli Georg Nummelin. Valokuva Eric Sundström 1921. HKM



Arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelema, vuonna 1930 valmistunut Teknillisten laitosten hallintorakennus, Pieni Roobertinkatu 1-3. Kuva vuodelta 1931, valokuvaaja Heinrich Iffland. HKM



Rakennuskonttorin vuonna 1919 julkaiseman kartan osa. Oranssilla sävyllä on osoitettu alue, jolla v. 1917 vahvistetun rakennusjärjestyksen mukaan oli sallittu rakentaa 3/4 välitonttien pinta-alasta. Käytännössä tähän alueeseen sisältyi lähes koko Kaartinkaupunki.



Rakennusjärjestyksen muutokseen liittyvä ehdotus Cityalueen kattolistan korkeuden yhtenäistämiseksi osoitetuissa kortteleissa. Kaartinkaupungin osalta ehdotus koski Erottajan, Eteläesplanadin ja Etelärannan varrella olevia kortteleita. Komiteanmietintö. Helsingin kaupunginvaltuusto 1928:13

Rakennusjärjestys 1917

Helsingin uuden rakennusjärjestyksen valmistelu oli aloitettu 1909. Valmistelevalle komitean mietinnössä korostuivat sekä rakennustaiteellisten näkökohtien huomioon ottaminen että rakentajien velvoite turvallisuuden ja terveydellisuuden vaatimusten täyttämiseksi. Senaatti vahvisti 1.-4. kaupunginosia käsittävän rakennusjärjestyksen 1917.

Rakennusjärjestyksessä käsiteltiin mm. katujen ja yleisten paikkojen rakentamista, katuprofiileja, istutusten kunnossapitoa, pihojen pinta-alaa, rakennusten laajuutta, asemaa ja korkeutta sekä asuinrakennusten kerroslukua, uloskäyviä, portaita ja ulkonemia. Komitean työskentelyn aikana oli keskusteltu erkkereistä, jotka eräiden puheenvuorojen mukaan toivat myönteistä vaihtelua katukuvaan.

Rakennusjärjestyksessä annettiin ohjeet siitä, miten rakennukset sijoitetaan tontille kaupunkikuva huomioon ottaen. Yleissääntönä oli, että rakennukset oli sijoitettava katulinjaan ja että niiden korkeus sai olla enintään sama kuin viereisen kadun leveys lisättynä 1,5 metrillä, enintään 20 metriä. Keskustaa-alueella rakennusten maksimikorkeus oli määrättyjen katujen, puistojen ja aukoiden varrella 23 metriä. Kaartinkaupungissa tämä koski ainakin Etelärantaa, Eteläesplanadia, Erottajaa, Kasarmitoria, Kolmikulmaa ja Koulupuistikkoa. Asuinrakennusten sallittu kerrosluku määriteltiin uudella tavalla: se saatiin jakamalla rakennuksen korkeus metreissä luvulla 3,8.

Kerrostalokortteleiden sisäosissa sallittiin edelleen erittäin tehokasta rakentamista. Asuinrakennuksen tontista sai käyttää rakentamiseen 2/3 ja kulmatontilla 4/5. Tämän lisäksi sallittiin pieniä piharakennuksia. Asuinhuoneiden osalta vaadittiin mm. 9 metrin vapaata näkymää pääikkunan edessä, vähimmäishuonekorkeus oli 2,7 m.¹

1920-luvun käytiin keskustelua rakennuskorkeuksien nostamisesta. Samaan aikaan oli jo valmisteilla uusi asemakaavalaki rakennussääntöineen.

¹ Heikkilä-Kauppinen 2004, 55-56; Helsingin kaupungin kunnallisasetuskoelma 1917

Rakennusjärjestyksen muutokset 1927 ja 1929

Asemakaavaosasto esitti yhdessä rakennustarkastuskonttorin ja Suomen Arkkitehtiiliiton kanssa rakennusjärjestyksen muutosta valmistelevalle komitealle yksityiskohtaisen ohjelman, jonka tarkoituksena oli saada korkeussuunnassa rikkonaiseksi muodostunutta kaupunkikuvaa hallitummaksi ja vastaamaan yhtenäisen kaupunkikuvan tavoitteita. Rakennustarkastaja Harald Andersin selosti periaatteita Arkkitehti-lehdessä kirjoituksessaan *Helsingin Citymuodostuma*. Artikkelin kuvituksena oli julkisivukaavioehdotus Helsingin keskustalle. Andersinin viesti oli, että Senaattori ja sen eteläpuolinen alue piti säilyttää siinä korkeudessa, johon rakennukset oli alun perin suunniteltu, mutta Unioninkadun länsipuolella rakennuksille voitaisiin määrittellä yhtenäiset kattolistakorkeudet, jotka kohoaisivat kortteli korttelilta Stockmannin liikepalatsin ja Liittopankin listakorkeuteen, noin + 30 metriin nollatasosta.

Ydinkeskustan liikekortteleiden rakennuskorkeuksia koskeva suunnitelma sai kannatusta, koska siihen sisältyi mahdollisuus lisärakennusoikeuden ostamiseen. Vuonna 1929 tuli voimaan rakennusjärjestyksen muutos, jossa ydinkeskustan liikekortteleiden rakennuskorkeutta nostettiin ehdollisena.²

Asemakaavalaki ja rakennusääntö 1932

Asemakaavalain tullessa voimaan kumoutui 75 vuotta käytössä ollut kaupunkien yleinen rakennusjärjestys vuodelta 1856. Asemakaavalain mukaan asemakaavassa oli osoitettava rakennuksen käyttötarkoitus. Uutuutena olivat asemakaavamääräykset. Rakennussäännössä määrättiin asioista, jotka oli sisällytettävä rakennusjärjestykseen. Laki edellytti, että edistetään yhtenäistä ja hyvää rakennustapaa, suojellaan ja säilytetään ”kauneusarvoja ja kulttuurin muistomerkkejä sekä miellyttäviä maisemakuvia.”³

² Heikkilä-Kauppinen 2014, 65; Andersin 1928, 29-31; Helsingin kaupungin kunnallinen asetuskokoelma 1927:87; Helsingin kaupungin kunnallinen asetuskokoelma 1929:21; Komiteanmietintö ehdotuksineen Helsingin kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi. Helsingin kaupunginvaltuusto 1928:13

³ Heikkilä-Kauppinen 2014, 64-71

Asemakaavoitus ja rakentaminen 1940 -1959



Tilastollinen kartta vuodelta 1955 (osa). Kivirakennukset on merkitty mustalla ja säilyneet, kohta väistävät puurakennukset vinoviivoituksella. Puurakennukset näkyivät vielä Korkeavuorenkadun katukuvassa. HKA

Sodasta jälleenrakentamiseen

Toinen maailmansota katkaisi Helsingin rauhanomaisen kehityksen pitkäksi aikaa. Ensimmäinen Neuvostoliitto hyökkäsi Suomeen (1939-40) ja Helsinkiä pommitettiin ankarasti. Jatkosodan (1941-44) aikana Helsinki joutui jälleen raskaiden pommitusten kohteeksi, mutta aineelliset vauriot jäivät suhteellisen vähäisiksi.¹

Sota toi uusia piirteitä rakentamiseen. Rakennustoiminta lamaantui sodan sytyttyä syksyllä 1939. Vähiten rakennettiin vuonna 1944, toisaalta pommitusvaurioiden aiheuttamat vauriot vaativat korjauksia. Sodan aikana

oli puutetta rakennusmateriaalista, pääomasta ja työvoimasta. Pulan aiheuttama säännöstely kesti käytännössä koko 1940-luvun.

Rakentaminen hiipui myös Kaartinkaupungissa. Vuonna 1940 asukasluku oli 3 868, vuonna 1950 se saavutti sodanjälkeisen tilanteen takia kaupunginosan ennätyksen, 4 714 asukasta, mutta laski taas vuoteen 1960 mennessä lukuun 3 689.

Vuonna 1940 valmistuneen Uno Ullbergin suunnitteleman Bensowin talon jälkeen 1940-luvun ainoa uudisrakennus oli Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmaan 1943 valmistunut, Antero Pernajan Väinö Vä-



Postipankin rakennus vuodelta 1943, Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulma. Valokuva Lauri Putkonen 1983. HKM

häkallion luonnosten pohjalta suunnittelema Postipankki.

Sota-ajan aiheuttaman ajan vaikean asuntotilanteen helpottamiseksi sosiaaliministeriön asuntoasiaintoimisto painosti kaupunkia edistämään esimerkiksi ullakoiden sisustamista asunnoiksi ja lisäkerrosten rakentamista pommituksissa vaurioituneisiin taloihin. Rakennusoi-keuden laajentaminen vaurioituneissa taloissa päätettiin järjestää asemakaavamääräyksillä, tästä päätöksestä ullakkorakentaminen sai vauhtia.²

Jälleenrakennusvaihe jatkui aina 1950-luvun loppuun saakka. Rakennuslalla oli tultava toimeen vähemmällä resursseilla, materiaaleista ja työvoimasta oli pulaa ja sotakorvausten maksaminen sitoi merkittäviä resursseja.

Helsingin olympialaisista 1952 muodostui aikakauden vaihtumisen tunnuskuva. Kisoihin valmistauduttiin mm. uudistamalla Eteläsataman ilmettä rakentamalla uusi Olympiaterminaali matkustajapaviljonkeineen. Satama-

1 Schulman.2009, 62

2 Heikkilä-Kauppinen 2014, 78-83;

näkymää ja Kaartinkaupungin julkisivurintamaa hallitsevaksi rakennukseksi nousi Viljo Revellin ja Keijo Petäjän suunnittelema Teollisuuskeskus ja siihen sisältyvä hotelli Palace, joka ehti valmistua ajoissa olympialaisiin.¹

Uusia toimistotaloja

Kaartinkaupunkiin ei rakennettu uusia asuinrakennuksia 1930-luvun jälkeen. Uudisrakentaminen käsitti ennen kaikkea toimisto- ja liiketiloja, jotka oli yleensä tarkoitettu rakennuttajien omaan käyttöön. Uudisrakennukset sijoituivat joko näkyvästi kulmatonteille tai asettuivat osaksi kortteleiden katujulkisivua.

1950-luvulla rakennettiin Teollisuuskeskuksen ja Antero Pernajan suunnitteleman Postisäästöpankin uudisrakennuksen lisäksi Bertel Liljeqvistin ja Tom Salvesenin suunnittelema Suomen Höyrylaiva Osakeyhtiön toimitalo, Eteläranta 8 (1955), Ole Gripenbergin suunnittelema Suomen Paperitehtaiden yhdistyksen uudisrakennus, Eteläranta 18 (1952) ja Oy Yleisradion Ab:n uusi toimitalo, Unioninkatu 16 (1952). Arkkitehdit Jussi Paatela, Veli Paatela ja Reino Koivula suunnittelivat Yleisradion toimitalon samaan kortteliin, jonne Yleisradion studiot olivat muuttaneet Helsingin Säästöpankin entisiin tiloihin Kasarmitorin varrelle.

Woldemar Baeckman suunnitteli Korkeavuorenkatu 32:een Oy Vuoksenniska Ab:lle toimistorakennuksen (1956). Helsingin Puhelinyhdistys rakennutti Kurst Simbergin suunnitteleman toimistorakennuksen, (1959), Pieni Roobertinkatu 9. Sanoma Oy:n Ludviginkadun rakennusrivin päätteeksi rakennettiin Arkkitehtitoimisto H. Sysimetsän ja Lehtovaaran suunnittelema lehtipaino- ja toimistorakennus (1955).²

Rakennusjärjestys 1945

Vuoden 1932 asemakaavalain voimaantulo edellytti muutoksia Helsingin 1917 vahvistettuun rakennusjärjestykseen, jota oli tarkistettu 1929 rakennusten korkeusmääräysten osalta. Vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä rakentamiseen liittyvistä toimenpiteistä olivat edelleen mukana rakennustapa, rakennuskorkeus, tornit, päädyt ja muut sallitun rakennusoikeuden yläpuolella olevat rakennuksen osat sekä tontin järjestäminen. Asemakaavalain voimaantulosta huolimatta, asemakaavoihin ei välttämättä aina kirjattu kerrosalan määrää.

Yleissääntönä palattiin takaisin vuoden 1917 rakennuskorkeuteen, joka sai olla viereisen kadun leveyden mittainen lisättynä 1,5 metrillä, lukuun ottamatta keskustaa, jossa säilyivät vuonna 1929 määritellyt korttelikohtaiset räystäskorkeudet.

Vaikka kerrosala merkitsi uutta tapaa mitoittaa rakennusoikeutta, rakennusjärjestyksessä määriteltiin edelleen rakennusoikeus tontin pinta-alan verrattuna suhdelukuna. Uudistettu rakennusjärjestys ei mainittavasti vähentänyt rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestyksen muutoksia ja rakennuslaki 1959

Rakennusjärjestykseen tehtiin useita muutoksia, joista tärkeimmät koskivat julkisivuntarkastusta ja empirekeskustan rakennussuojelua. Vuonna 1952 empirekeskusta julistettiin sisäasiainministeriön asetuksella ”vanhaksi kaupunginosaksi” ja rakennusjärjestykseen otettiin määräys siitä, että uudisrakennus-, lisä- ja muutostyöt oli tehtävä siten, että ne sopeutuvat kaupunkikuvaan eivätkä tarvelee alueen sivistyshistoriallista arvoa ja tyyliä.

Uusi rakennuslaki tuli voimaan 1959 pitkän valmistelukauden jälkeen. *Saanko luvan*-kirjan mukaan laki ei tuonut Helsingin kannalta mainittavia muutoksia, koska rakennusjärjestys ja yhä yksityiskohtaisemmat asemakaavat ohjasivat jo pääkaupungin rakentamista.

Rakennusasetuksen mukaan lupahakemuksen käsittelyssä oli katsottava muun muassa, että rakennus soveltuu paikalle, että se on muodoltaan sopusuhtainen ja ympäristöön sopeutuva ja että sillä tulee olla ympäristöön sopeutuva muoto ja väri.¹

1 Heikkilä-Kauppinen 2014, 78-86; 90-97

1 Heikkilä-Kauppinen 2014, 89

2 Rakennustiedot Kivilaakso 2014



Arkkitehti Uno Ullbergin suunnittelema, 1940 valmistunut Bensowin talon ilmentää monella tavalla modernismin arkkitehtuurin pyrkimyksiä väljentää kaupunkirakennetta ja tuoda runsaasti päivänvaloa sisätiloihin. Ehrenströmin asemakaavan kahden koordinaatiston taitekohtaan Erottajan kaakkoissivulle suunniteltu toimistorakennus on saanut veistoksellisen jäsentelynsä useista syistä; ensinnäkin siksi, että viistokulmaisen tontin täyteen rakentaminen olisi johtanut viistokulmaisiin huoneisiin, toiseksi siksi, että rakentamalla tontin reunaan suorakulmainen etupiha on kasvatettu rakennuksen julkisivulinjaa väljen puisto- ja aukionäkymien suuntaan. Rakennus noudattaa modernismin periaatteita siinäkin, että se kapeine päätyineen näyttää irtautuvan kivikaupungin umpikorttelirakenteesta. Arkkitehtonisen ratkaisun avulla luoteeseen avautuvalle tontille on saatu paremmat valaistusolosuhteet. Valokuva Heikki Havas. HKM



Eteläranta 10, Teollisuuskeskuksen rakennus. Korttelissa oli ainoastaan yksi pitkänomainen tontti, jonka sataman puoleisella sivulla oli C.L. Engelin suunnittelema, mm. venäläisen sotaväen muonavarastona toiminut kaksikerroksinen rakennus. Viljo Revell voitti työryhmineen Suomen Työnantajien Keskusliiton ja muiden organisaatioiden järjestämän arkkitehtuurikilpailun. Arkkitehdit kehittivät ratkaisuksi H-muotoisen, pilareille nostetun toimisto- ja hotellirakennuksen. Ratkaisu edusti aikansa kansainvälistä, modernia arkkitehtuuria. Rakennuksen keskeiset ominaispiirteet olivat pohjakerroksen pilarikäytävä, toisen kerroksen avoimet terassit, umpinaiset päädyt, nauhaikkunat, julkisivun valkoiset, hiotut betonilaatat, porrastuvat kattokerrokset terasseineen ja taidokkaat sisustukset. Hotelli valmistui olympialaisiin 1952, toimistotilat myöhemmin. Valokuva 1950-luvulta, Veljekset Karhumäki Oy. HKM

Asemakaavoitus ja rakentaminen 1960 -1999



Kasarmitorin myymälärakennus (1960). Taustalla 1960-luvulla rakennetut, myöhemmin puretut virastorakennukset.

Toimitila- ja työpaikkarakentamista

Kantakaupungin asukasluku lisääntyi aina 1950-luvun alkupuolelle asti, jonka jälkeen se kääntyi laskuun. Alkuvaiheessa väestön väheneminen johtui elintason noususta ja asumisväljyyden kasvusta, mutta myöhemmin yhä enemmän konttoristumisesta ja asuinrakennusten purkamisesta. Kaartinkaupungissa oli vuonna 1960 3689 asukasta ja vuonna 2000 enää 960.¹ Muutos näkyi kaupunkikuvassa, päivittäisessä kaupunkielämässä ja palvelurakenteessa. Keskustan työpaikka-alueen, ns. city-alueen laajeneminen alkoi näkyä Kaartinkaupungissa varsinkin 1950-luvulta alkaen. Lisääntyvä yksityisautoilu ja toimintojen keskittyminen kantakaupunkiin aiheuttivat sen, että pysäköidyt autot veivät yhä enemmän tilaa kaduilta, toreilta ja pihoilta.²

Entiset asuinkerrostalot muutettiin toimistotiloiksi ja uudet, kokonaan liike- ja toimistokäyttöön suunnitellut rakennukset kohosivat varsinkin Fabianinkadun ja Unioninkadun varrelle, missä uusien toimistotalojen rakentaminen oli alkanut jo 1940-luvulla Postipankin uu-

disrakennuksella. Oy Victor Ek Ab rakennutti Jonas Cedercreutzin ja Helge Railon suunnitteleman uuden toimistotalon (1963), Unioninkatu 17. Postisäästöpankin rakennusryhmää kasvatettiin 1969 uudella toimistotalolla, jonka suunnittelivat Antero Pernaja ja Nils-Henrik Sandell, Unioninkatu 22. Kiinteistö Oy Unioninkatu 14 rakennutti uuden, Kurt Simbergin suunnitteleman toimistotalon Unioninkadun ja Eteläisen Makasiinikadun kulmaan (1969). Fabianinkatu 9:n ja Eteläisen Makasiinikadun kulmaan rakennettiin Arkkitehti Pekka Saareman suunnittelema Kaukomarkkinat-yhtiön pääkonttori (1963). Tukkukauppojen Oy rakennutti Fabianinkadulle Smolnan naapuriin 1962 Pekka Saareman suunnitteleman toimistorakennuksen. 1960-luvulla valmistuivat myös Viljo Revellin ja Heikki Castrénin suunnitellut Kaartin kasarmin uudet toimistosiiivet Fabianinkadun varrelle sekä ruokala- ja neuvottelurakennus tontin keskiosaan.

Kaartinkaupungin länsiosaan rakennettiin 1960-luvulla Pauli Lehtisen viistikulmaiselle tontille suunnittelema Helsingin osuuskaupan toimisto ja liikerakennus, Yrjönkatu 3 (1963), ja Woldemar Baeckmanin suunnittelema Vakuutusyhtiö Sammon toimistorakennus, Korkeavuorenkatu 132 (1960). Korkeavuorenkadun varrelle rakennettiin lisäksi Risto-Veikko Luukkosen suunnittelema Helsingin Puhelinyhdistyksen toimistorakennus (1967).

Helsingin kaupunki rakennutti Kasarmitorin kaksi toimistorakennusta virastokäyttöön, joista ensin valmistuneen kulmatalon suunnitteli Lauri Pajamies (1961) ja toiseksi valmistuneen rakennuksen suunnitteli Hely Ijäs (1969). Kulmatontilta purettiin Carl Ludvig Engelin suunnittelema kaksikerroksinen kivitalo. Kasarmitorilta purettiin Selim A. Lindqvistin suunnittelema kauppahalli ja tilalle rakennettiin kaksikerroksinen näyttely- ja liikerakennus, jonka suunnitteli Ilkka Martas (1960).³

Toisen maailmansodan jälkeen alkanut konttoristuminen ja työpaikkojen keskittyminen kantakaupunkiin kosketti koko Helsingin keskustaa. Osa uusrenessanssin ja jugendin kaupunkikivitaloista purettiin ja korvattiin moderneilla liikerakennuksilla. Keskustan kortteleissa oli runsaasti rakennusjärjestyksen ja vanhojen asemakaavojen sallimaa, käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaupunginvaltuusto päätti 1961, että kantakaupungin asemakaavaa laadittaessa ”rakennettu kerrosala saa olla enintään 1,4 kertaa tontin pinta-ala, kuitenkin niin, että määrä saadaan, milloin erityiset syyt sitä vaativat, lisätä 25 prosentilla”. Liiketontit oli rakennettava samalla tehokkuudella kuin asuintontit, jotta voitaisiin jarruttaa keskustan rakennusten muuttumista liiketaloiksi.

Konttoristuminen eteni vauhdilla ja oli odotettavissa, että asukkaiden vähentyessä hiipuisi ennen pitkään myös keskustan monipuolinen liiketoiminta. Kaupunginhallituksen päätöksellä selvitettiin piilokonttoristumista kantakaupungin asuntovyöhykkeillä. Selvitys osoitti, että luvallinen ja luvaton konttoristuminen oli nopeasti autioittamassa keskustaa.¹ Konttoristumista pyrittiin säätelemään kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1971 hyväksymän vyöhykesuunnitelman avulla, joka määritteli ne korttelit, joissa liikehuoneistoja sai olla vain rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Muilta osin liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen ja asuntojen muuttaminen toimistoiksi oli kielletty keskustaa kehystävällä vyöhykkeellä. Siihen sisältyivät Kaartinkaupungin eteläisimmät korttelit Pienen Roobertinkadun ja Eteläisen Makasiinikadun eteläpuolella.² Vuonna 1976 hyväksytty kantakaupungin osayleiskaava sisälsi useita merkittäviä kehittämistavoitteita, joiden taustalla oli huoli asukasmäärän vähentymisestä ja kantakaupungin muuttumisesta yhä enemmän työpaikka-alueeksi. Kaupunkisuunnitteluviraston 1980-luvulla määrittelemän city-alueen rajan muodostivat Kaartinkaupungissa Ratakatu, Pieni Roobertinkatu ja Eteläinen Makasiininkatu.³

Kaartinkaupungin asukaslukua ja työpaikkoja koskevat uusimmat tilastotiedot, ks. sivu 134.

1 Helsingin seudun aluesarjat

2 Vesikansa 1976; Schulman 2000, 72

3 Rakennustiedot Kivilaakso 2014

1 Neuvonen et al. 2002, 12-15; Heikkilä-Kauppinen 2014, 109-112; Schulman 2000

2 Kartta Schulman 2000, 72

3 Kartta Kivilaakso 2014, 4



Eteläranta ja Kaartinkaupunki 1970-luvulla, viistokuva Sky-Foto Möller. HKM. Etelärannan, Unioninkadun ja Fabianinkadun kaupunkikuvassa näkyy selvästi 1940-luvulta alkanut muutosvaihe uusine toimisto- ja liikerakennuksineen.

Uudisrakennuksia 1970 - 1980-luvuilla

1970-luvulla väheni uudisrakentamisen määrä. Uudisrakennuksia varten laadittiin tonttikohtaisia asemakaavamuutoksia, kuten oli tehty 1940-luvulta lähtien. 1970-luvulla laadittiin asemakaavoja ainakin kortteliin 50 ja kortteliin 48, jonka tonteille Fabianinkatu 8 ja Eteläesplanadi 8 rakennettiin 1800-luvun kulmarakennuksen julkisivua säilyttäen uusi toimistorakennus. Asemakaava laadittiin myös Etelärannan puoleisen kortteli 46:n lounaiskulman uudisrakennusta varten.

Fabianinkatu 8:n tontille rakennettiin 1972 Suomen Teollisuus-Hypoteekkipankin sekä Suomen Pankkiyhdistyksen toimitalo, jonka suunnittelivat Marianna ja Mikko Heliövaara. Viereiselle tontille rakennettiin 1977 Jaakko ja Kaarina Laapotin suunnittelema Suomen Vientiliiton uudisrakennus.

Eteläesplanadin ja Korkeavuorenkadun kulmassa sijainnut Brondan talo, Eteläesplanadi 20, purettiin ja sen paikalle Kansallis-Osake-Pankin kiinteistöosasto rakennutti Keijo Petäjän suunnitteleman Brondankulman liikerakennuksen.

Unioninkatu 13:n tontille rakennettiin 1979 Arkkitehti-toimisto E. & O. Hanssonin suunnittelema sijoitusyhtiö Investa AB: toimistorakennus.

Kaartinkaupunkiin rakennettiin 1980-luvulla vain yksi uusi toimistorakennus, Pekka Hornamon suunnittelema Svenska Friförsamlingen RF:n toimistorakennus, Pieni Roobertinkatu 6.¹

1980-luvulla rakennettiin uutta toimitilaa Erottajankatu 5:n, 7:n ja 9:n sisäpihoille.

¹ Rakennustiedot Kivilaakso 2014

AUKIOT, PUISTOT JA KADUT

Kaupunginosa kuin saareke

Asemakaavahistorian määrittämät lähtökohdat

Kaartinkaupungin asemakaavahistoriasta ja paikan lähtökohdista johtuu, että Kaartinkaupungin korttelikokonaisuu näyttää kaupunkirakenteessa väljien julkisten ulkotilojen, aukoiden, rantalaitureiden ja puistojen kehystämänä saarekkeena, jota rajaavat kolmelta puolelta etäältä katsottavat julkisivurintamat. Viereiset kaupunginosat, kuten Kruunuhaka ja Kluuvi, tai Kampi, Punavuori ja Ullanlinna, eivät samalla tavalla hahmotu selkästi erillisinä, tunnistettavina saarekkeina.¹

Helsingin 1810-luvulla suunnitellun empire-keskustan ympärille on rakentunut vuosirenkaiden tapaan kasvava kivikaupunki. Empirekeskustan etelä- ja lounaispuolelle rakennettiin Johan Albrecht Ehrenströmin vuoden 1817 asemakaavan mukaisesti silloiset uudet kaupunginosat eli nykyinen 3. kaupunginosa Kaartinkaupunki sekä Bulevardin molemmiin puolin sijaitsevat korttelialueet, nykyisen Kampin eteläosa ja Punavuoren pohjoisin osa. Ennen päätöstä nykyisen Kaartin kasarmin sijoittamisesta Kasarmitorin eteläreunaan, Kaartinkaupunkia kutsuttiin yhdessä näiden kaupunginosien kanssa Uudenmaan esikaupungiksi ja sen keskeistä aukiota Esi-kaupungintoriksi.²

Kaartinkaupungin alustava korttelirakenne esitettiin Anders Kocken asemakaavasuunnitelmassa (1810) säännöllisenä ruutukaavana, joka levittäytyi lähes rakentamattomaan kalliomaastoon korkeusvaihteluista huolimatta. Johan Albrecht Ehrenströmin johdolla jatkuneessa asemakaavatyössä kaupunginosaan katuverkko, reunavyöhykkeet ja korttelirakenne sovittiin joustavasti yhteen topografiaan, empirekeskustan katulinjoihin

¹ Katajanokkakin on saareke, mutta sijaintinsa takia poikkeava tapaus.

² Torin eteläreunan kortteliin varattiin asemakaavassa paikka seuhuonetta ja teatteria sisältävälle rakennukselle ja hotellille.



Kaartinkaupungin korttelikokonaisuus näyttää kaupunkirakenteessa väljien julkisten ulkotilojen, aukoiden, rantalaitureiden ja puistojen kehystämänä saarekkeena, jota rajaavat kolmelta puolelta etäältä katsottavat julkisivurintamat. Kaupunginosaan länsireunalla vaihtuu ruutukaavan koordinaatisto, joka ilmenee kolmiomaisten puisto- ja aukiotilojen sarjana. Länsireunalla on kaksi korttelia, joiden muoto poikkeaa suorakaiteesta. Kaartinkaupungin eteläinen raja polveilee ja rajalinjaa leimaavat laitosrakennusten väljästi rakennetut tontit. Kaupunginosaan reunalle sijoittuu sarja avoimien piha-alueidensa kehystämiä julkisia rakennuksia, koulu, museot ja kirkko. Näiden rakennusten korttelit ovat mielenkiintoisissa viereisen kaupunginosaan puistojen, Johanneksen kirkon puistikon ja Tähtitornivuoren avoimen kaupunkitilan jatkeena.

ja reuna-alueisiin, kuten komeiden suorien rantalaitureiden leimaamaan Eteläsatamaan, asemakaavatyössä vaihteellain syntyneen Esplanadin puistovyöhykkeeseen sekä lounaaseen levittäytyvän ruutukaava-alueen reunavyöhykkeeseen. Tälle reunavyöhykkeelle muodostui Helsingin kantakaupungille tunnusomainen sarja kolmiomaisia aukioita ja kaupunki-istutuksia, tärkeimpänä niistä Erottaja, jossa kohtaavat Bulevardin ja Esplanadin

erisuuntaiset puistokadut. Kaartinkaupungin eteläpuolella kohoavan kalliion suuntaan eteläisimmän korttelirivin raja oli alun perin melko suoraviivainen, mutta kaupunginosaan reuna on muuttunut 1800-luvun kuluessa julkisten rakennusten luonteeltaan väljemmin rakennetuiksi kortteleiksi, joista osa rajautuivat avoimesti Tähtitornin vuoren suuntaan.

Avointen julkisten tilojen kautta hengittävä kaupunkirakenne

Kaartinkaupungin kaupunkirakenteen keskeisiä piirteitä ovat kaupunginosan väljä reunavyöhyke, korttelikonaisuutta kehystävät aukiot, puistot, leveät kadut ja Eteläsataman ranta-alue. Korttelirakenteen rajaama sisäinen aukio on Kasarmitori puuriveineen. Kaartinkaupungin kaupunginosaan kuuluvat myös koko Kauppatori ja Eteläsataman satamalaiturit Makasiinirantaan saakka.

Alkuperäisen ja myöhempien asemakaavojen mukaan on muodostunut kaupunkirakenne, jossa jokaisen korttelin vähintään yksi sivu rajautuu julkiseen kaupunkitilaan, joko Eteläsataman, Esplanadin, Erottajan, Kasarmitorin, Kolmikulman, Koulupuistikon, Tähtitorin vuoren tai julkisen rakennuksen avoimen piha-alueen suuntaan. Lisäksi Korkeavuorenkadun pitkä katutila väljenee paloaseman etupihan kohdalla.

Tämä tilanne on erilainen verrattuna Kruununhakaan, Punavuoreen ja Kamppiin, joiden korttelirakenteessa on kiinteämpiä, laajempia kokonaisuuksia ilman puisto- tai aukiotiloja. Kasarmitorin tilallinen avoimuus onkin Kaartinkaupungin kaupunkirakenteen kannalta huomattavan arvokas ominaisuus.

Helsingin kaupungin yleisten alueiden arvoympäristöihin kuuluvat sekä Kauppatori, Kasarmitori, Erottajan aukio, Esplanadit, Erottajankadun pohjoisosat, Kolmikulma että Koulupuisto.¹



- Korttelin sivu, jonka edessä on aukio tai väljä katutila
- Korttelin sivu, joka rajautuu puistoon
- Korttelin sivu, joka rajautuu Eteläsataman maisematilaan
- Korttelin sivu, jonka edessä on julkisen rakennuksen avoin pihatila

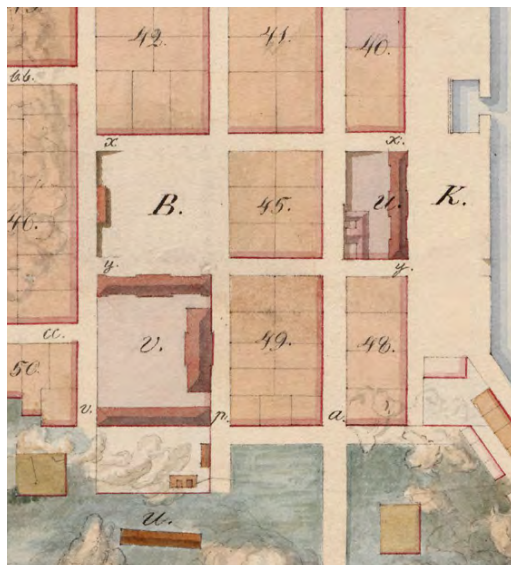
Alkuperäisen ja myöhempien asemakaavojen tuloksena on muodostunut kaupunkirakenne, jossa jokaisen korttelin vähintään yksi sivu rajautuu julkiseen tai luonteeltaan julkiseen kaupunkitilaan, joko Eteläsataman, Kauppatorin, Esplanadin, Kasarmitorin, Erottajan, Kolmikulman, Koulupuistikon, Tähtitorin vuoren tai julkisen rakennuksen avoimen piha-alueen suuntaan. Lisäksi Korkeavuorenkadun pitkä katutila väljenee paloaseman etupihan kohdalla.

¹ Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan inventoimat yleisten alueiden arvoympäristöt, ks. sivu 128

Kasarmitori



Kasarmitori. Nykytilannekartassa on esitetty puurivit, itse aukioalue harmaalla sävyllä ja kioski punaisella. Helsingin karttapalvelu 2023.



Kasarmitorin ympäristö Intendentinkonttorin 1837 laatimassa kartassa, jossa osoitetaan kuinka pitkälle kaupungin uudisrakennustoiminta on edistynyt. C.L. (tai C.A.) Engelin signeeraama kartta, KA.



Kaartin kasarmi, Kasarmitori ja Kasarmikadun terassi, jonka eteen on rakennettu teurastajien kauppapuodit. Sotilasosasto marssii torilla. Litografia Fredrik Tengström 1837, HKM.

Helsingin pääkaupungin rakentamiselle luotiin puitteet J.A. Ehrenströmin vuonna 1812 laatimassa asemakaavassa. Tulevan Senaatintorin lisäksi asemakaavaan sisältyi toinenkin säännönmukainen aukio, kolmannen kaupunginosan keskelle suunniteltu Esikaupungin tori. Torin keskelle rakennettiin 1814 kivistä muurattu kaivo. Keisarin vuonna 1817 hyväksymässä asemakaavassa eteläsivun kortteli varattiin julkiselle rakennukselle, jossa järjestettäisiin teatterinäytöksiä ja seurahuoneen tapaista toimintaa.¹

Kasarmitori sai nykyisen nimensä, kun siitä muodostettiin Suomen sotaväen kasarmien etuaukio. Kun vuonna 1812 asetetun Suomen sotaväen harjoituspataljoona määrättiin sijoitettavaksi Helsinkiin, uudelleenrakennuskomitea osoitti sille ensin paikan Hietalahteen. Engel laati Hietalahden torin itäisivulle rakennettavan kasarmien piirustukset 1818, mutta vielä samana vuonna Ehrenström esitti kasarmien paikan siirtämistä edustavampaan ympäristöön Esikaupungin torin varrelle, asemakaavassa osoitetun teatterin ja seurahuoneen paikalle.



Kolmas kaupunginosa ja Esikaupungin tori, keisarin vuonna 1817 hyväksymän asemakaavan osa, KA. Tori on sovitettu vaati-vaan kalliomaastoon länsisivun pengerryksen avulla.

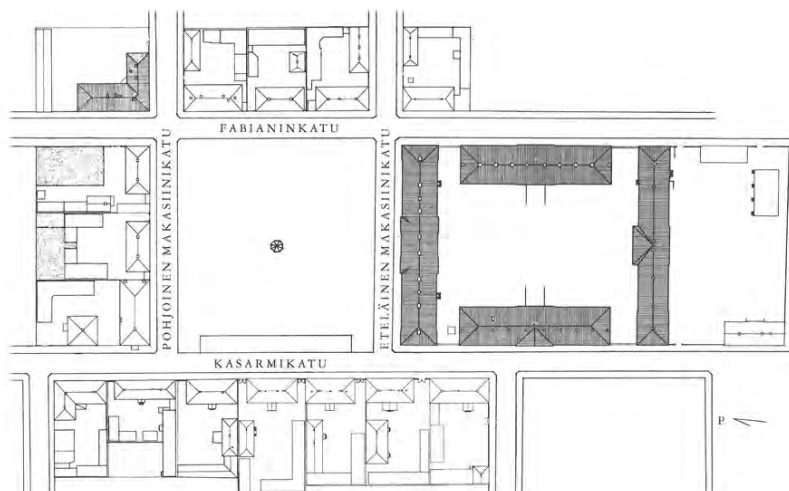
Engelin uudessa suunnitelmassa kasarmi käsitti upseeri- ja kaksi miehistösiipeä, joista kolmikerroksinen upseerisiipi sotilaallisiin aiheisiin runsaasti koristeltuine julkisivuineen sijoitettiin torin eteläsivulle. On kerrottu Ehrenströmin sanoneen, että rakennuksesta tuli uudelle esikaupungille "un très-bel ornement" – mitä kaunein koriste.² Rakennustyö alkoi 1819 ja vuonna 1825 pataljoona muutti kasarmiin. Pataljoonan nimi muutettiin 1829 Henkikaartin Suomen tarkk'ampujapataljoonaksi ja sitä kutsuttiin myös Suomen kaartiksi. Läntinen miehistösiipi rakennettiin vasta 1840-luvulla Engelin seuraajan Ernst Bernhard Lohrmannin piirustusten mukaan.

Torin muille laidoille rakennettiin yksityisiä kaupunkitaloja. Poiketen vuoden 1825 rakennusjärjestyksestä, torin varrelle sallittiin kaksikerroksisten puurakennusten rakentamista. Ensimmäisen rakennusvaiheen asuinrakennukset noudattivat yhtenäistä rakennustapaa; ne olivat erillisiä, aumakattoisia puurakennuksia, joiden pitkä julkisivu suuntautui aukiolle. Katujulkisivujen väliset osuudet oli suljettu puuaidoin.³

² Sinisalo 1990, 190-195

³ Lindberg, Rein, 135-155

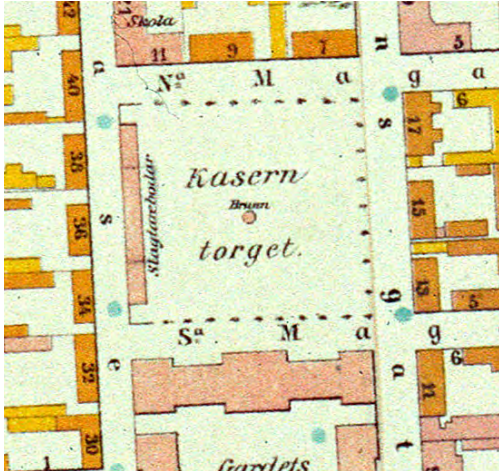
¹ Plan de la Ville de Helsingfors, asemakaava 1817 ja selostus, KA



1:75



Kasarmitori vuonna 1850. Torijulkisivujen rekonstruktiopiirustukset on laadittu Teknillisen korkeakoulun arkkitehtuurin historian opiskelijatyönä ja julkaistu Carl Ludvig Engel-näyttelyn luettelossa 1990. (Kunnas toim.)



Kjerrströmin kartta 1878, HKA. Punainen väri esittää kivirakennuksia, joilla on paloturvallinen vesikatto, oranssi puurakennuksia, joilla on paloturvallinen vesikatto ja keltainen puurakennuksia, joilla on ”pehmeä” vesikatto. Kasarmikadun ja aukion välinen tasoero on jäsennetty tukimuurilla, jonka eteen on rakennettu teuraspuoteja.



Puretun Kaartinhallin kattoterassi, Valokuva I.K. Inha 1908, Suomen valokuvataiteen museo.

1800-luvun loppupuolella suunniteltiin useaan otteeseen teurastajien kauppapuotitoiminnan laajentamista rakentamalla torin länsisivulle kauppahalli. Lopulta tilattiin kauppahallisuunnitelmat vuonna 1905 arkkitehti Selim A. Lindqvistiltä. Ehdotukset kaksikerroksisen kauppahallin rakentamisesta herättivät vastustusta ja lehtikirjoittelua, jossa puolustettiin Kasarmitorin monumentaalisen luonteen ja kauneuden säilyttämistä. Lopulta päädyttiin yksikerroksiseen kauppahalliratkaisuun, joka oli jatkeena vanhalle ratkaisulle tukimuriin yhdistetyistä puodeista. Suunnittelusta vastasi Selim A. Lindqvist. Uuden kauppahallin pohjois- ja eteläpään jätettiin katutilaa leveämmät välit vastapäisiin rakennuksiin ja kauppahallin katolle rakennettiin kattoterassi, johon oli pääsy Kasarmikadun puolelta. Hallia ei myöskään rakennettu kiinni Kasarmikadun katulinjaan. Torin kaupunkitilaa kunnioittavien ja Kaartinkasarmin näkyvyyttä parantavien ratkaisujen takana oli professori Gustaf Nyström, joka toimi kauppahallia käsitelleen komitean asiantuntijana.

Kasarmitoria reunustavien matalien puu- ja kivirakennusten laajamittainen purkaminen ja korvaaminen kivirakennuksilla, erityisesti vuoden 1895 rakennusjärjestyksen sallimilla viisikerroksisilla asuinkerrostaloilla, tapahtui lyhyessä ajassa 1900-luvun alkuvuosina. Torin luoteiskulmaan rakennettiin kaksi ajanmukaista jugend-arkkitehtuuria edustavaa, kulmatorneilla korostettua asuinkerrostaloa: Siriuksen talon suunnitteli Grahns, Hedman & Wasastjerna ja Lääkärien talon paljon huomiota herättäneen rakennuksen suunnitteli Gesellius-Lindgren-Saarinen. Samankaltaisen, tornilla varustetun rapatun, jugendtyylisen Torilinnan suunnitteli Edvard Löppönen Fabianinkadun ja Eteläisen Makasiinikadun kulmaan. Waldemar Aspelinin suunnittelemassa uudisrakennuksessa, Fabianinkatu 15, oli symmetrinen, keskiosan päätyaiheella korostettu vaalea marmorijulkisivu.

Kasarmikadun varrelle rakennettiin ruotsinkielisen Nylands Nationin osakuntarakennus 1901 ja Selim A. Lindqvistin suunnittelema sähkölaitoksen toimitilarakennus 1909. 1910-luvulla kadun varrelle rakennettiin kaksi viisikerroksista kerrostaloa. Niiden välisellä tontilla säilyi vielä 1930-luvulle saakka matala, aumakattoinen puurakennus.

Kaartin kasarmin Engelin aikaiset rakennukset raunioituivat pommituksessa 1944. Sotien jälkeen ulkoseiniltään säilynyt upseerisiipi kunnostettiin ulkonaisesti pääosin alkuperäiseen asuun.

Seuraava, torin ilmeeseen voimakkaasti vaikuttanut vaihe oli 1960-luku, Kaupunkilaisten vastustuksesta huolimatta kauppahalli purettiin 1950-luvun lopussa Kasarmitorin näyttelyhallin uudisrakennuksen tieltä. Arkkitehti Ilkka Martaksen suunnittelema, väliaikaiseksi tarkoitettu näyttely- ja liikerakennus valmistui 1960. Pitkän ja matalan liikerakennuksen Kasarmitorin suuntaan avautuvassa pohjakerroksessa oli näyttelyhallin parvekeosa, baari ja huoltoasema. Kasarmikadulle avautuvassa toisessa kerroksessa oli pankkikonttori, myymälöitä ja hallimymälätila.

Vuonna 1957 päätettiin, että Kasarmikatu 21:n tontille, jossa sijaitsi Engelin piirtämä, rakennuskonttorin käytössä ollut vanha koulurakennus, rakennettaisiin rakennusvirastolle uudisrakennus. Hanketta varten laadittiin uusi asemakaava 1958, koulurakennus purettiin ja tilalle nousi virastorakennus, jonka suunnittelija oli kaupunginarkkitehti Lauri Pajamies. Viereiselle tontille Pohjoisen Makasiinikadun puolelle rakennettiin virastotalon laajennusosa 1969. Sen alta purettiin Arkkitehtitoimisto Grahns, Hedman & Wasastjernan suunnittelema, myöhemmin mm. virastotalona toiminut asuinrakennus vuodelta 1890.¹

¹ Kivilaakso 2014; Pöyhä 2023



Tunnusomaista jugendarkkitehtuuria Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmassa 1908. Vasemmalla Sirius, oikealla Lääkärien talo. Valokuva I.K. Inha, Suomen valokuvataiteen museo.



Kasarmitorin taloja Fabianinkadun ja Eteläisen Makasiinikadun kulmassa 1908. Vasemmalla Torilinna, oikealla Kaartinkasarmi. Niiden välissä näkyvä kulmatalo on purettu, sen paikalle on 1963 rakennettu toimistotalo. Valokuva I.K. Inha, Suomen valokuvataiteen museo.



Näkymä kohti Kasarmikadun 1920-1930-luvuilla rakennettua julkisivurintamaa, valokuva Kasarmitorin itäreunalta Fabianinkatu 15:n katolta tai yläkerroksista. Vastapäätä näkyy Selim A. Lindqvistin suunnittelema yksikerroksinen kauppahalli kattoterasseineen. Kauppahalli purettiin 1958. Sen takana näkyy vasemmalta alkaen sähkölaitos ja sen laajennus, 1912 valmistunut Kasarmikatu 34, 1935 valmistunut Kasarmikatu 36, 1910 valmistunut Kasarmikatu 38, 1901 valmistunut Nylands Nation ja osakuntarakennuksen oikealla puolella Kasarmikatu 40 vuodelta 1934. Taempana näkyy puhelinyhdistyksen rakennuksen pihanpuoleinen pääty, sen oikealla puolella torni ja niiden takana paloaseman tunnusomainen torninhuippu. Valokuva 1930-luvun loppupuolelta. HKM



Kasarmitorin liikerakennus (1960), taustalla Kasarmikadun julkisivurintama entisestä sähkölaitoksesta Nylands Nationin osakuntataloon. Oikealla uusi toimistorakennus, jonka alta purettiin kaupungin virastokäyttöön 1960-luvulla valmistuneet rakennukset. Vasemmalla kuvanveistäjä Pekka Kauhasen suunnittelema Talvisodan kansallinen muistomerkki, Valon tuoja.

Kasarmitorin aukiotila on 1810-luvun asemakaavassa saanut monumentaaliset mittasuhteet. Nykyiset mitat ovat pohjois-eteläsuunnassa n. 112 m ja itä-länsisuunnassa n. 119 m. Senaatintorin vastaavat mitat ovat n. 102 m Tuomiokirkon portaiden etureunaan ja 166 m itä-länsisuunnassa. Kuten Senaatintorilla, Kasarmitorin poikki on vanhastaan kulkenut kaksi diagonaalista kulkureittiä, joiden kiveys on poikennut muusta toripinnasta. 1900-luvun alussa raitiolinja mutkitteli torin etelä- ja itäisivua myötäillen Kauppatorin suuntaan. 1950-luvulta 2000-luvun alkuun toria käytettiin mm. pysäköintiin.

Kasarmitori kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Kaartin kasarmi) ja Helsingin arvoympäristöihin. Siihen liittyy huomattavia kulttuurihistoriallisia, kaupunkirakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Tori on 2003 suojeltu asema-

kaavassa 10621 sa-merkinnällä: kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas aukiotila ja ympäristökokonaisuus. Torin reunoille on merkitty istutettavat puurivit ja 1920-luvulta säilynyt kiosk on merkitty suojeltavaksi.

Nykyinen asemakaava on laadittu 2003 Kasarmitorin alle rakennettavaa maanalaista pysäköintilaitosta varten. Pysäköintilaitoksen ajorampit sijoittuvat torin itäreunan kulmiin. Torin päällysteet, valaistus ja alun perin 1830-luvun lopulta periytyvät puurivit on uusittu 2005.¹ Aukiolle on 2017 sijoitettu Talvisodan kansallinen muistomerkki.

¹ Arvoympäristön kuvaus

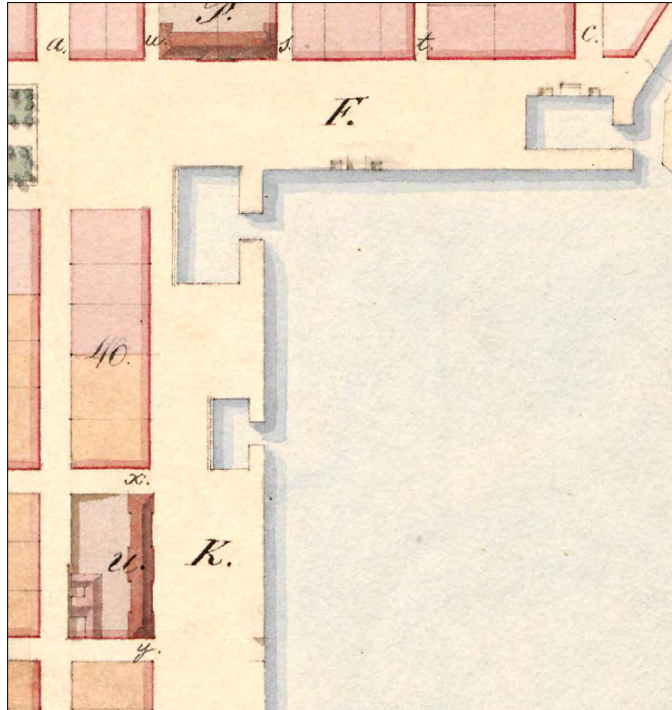


Kasarmitorin itäreunalta pohjoisreunalle uudistustyön yhteydessä siirretty pyöreä, leveällä räystäällä varustettu kiosk kuuluu kaupunginarkkitehti Gunnar Taucherin Helsingin rakennuskonttorissa 1928 suunnitteleminen kioskien sarjaan, joista kaksi on Runebergin esplanadin kulmissa Pohjoisesplanadin varrella.



Kasarmitorin pysäköintilaitoksen toinen ajoramppi sijaitsee Fabianinkadun varrella torin koilliskulmassa.

Kauppatori

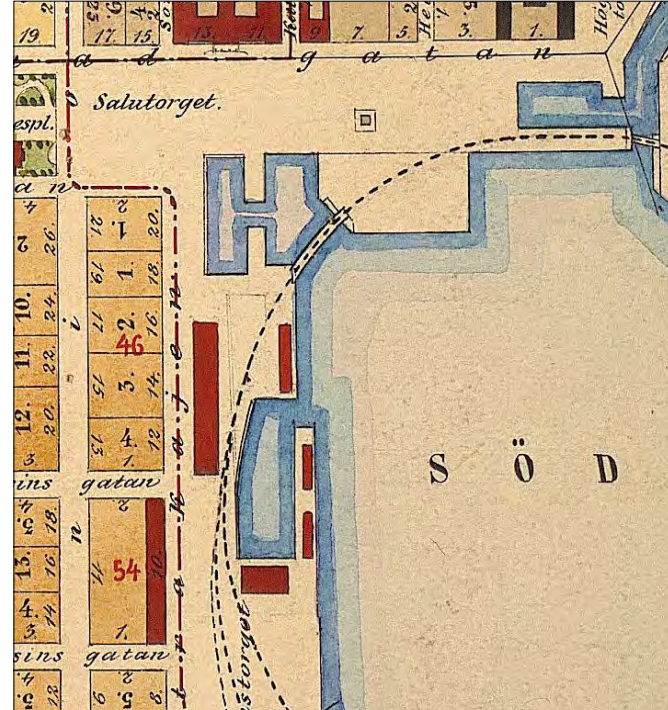


Kauppatori rantalaitureineen ja altaineen Ehrenströmin asemakaavan mukaan Intendentinkonttorin kartassa vuodelta 1837.

KA

Kauppatori on yksi Helsingin tärkeimmistä aukioista, joka on saanut alkunsa osana suuriruhtinaskunnan pääkaupungin uutta, edustavaa kaupunkiympäristöä. Euroopassa on poikkeuksellista, että pääkaupunki sijaitsee aivan avomerén tuntumassa. Merelle avautuva Kauppatori kuuluu Esplanadin, Senaatintorin ja Unioninkadun muodostamien kaupunkitilojen kokonaisuuteen.

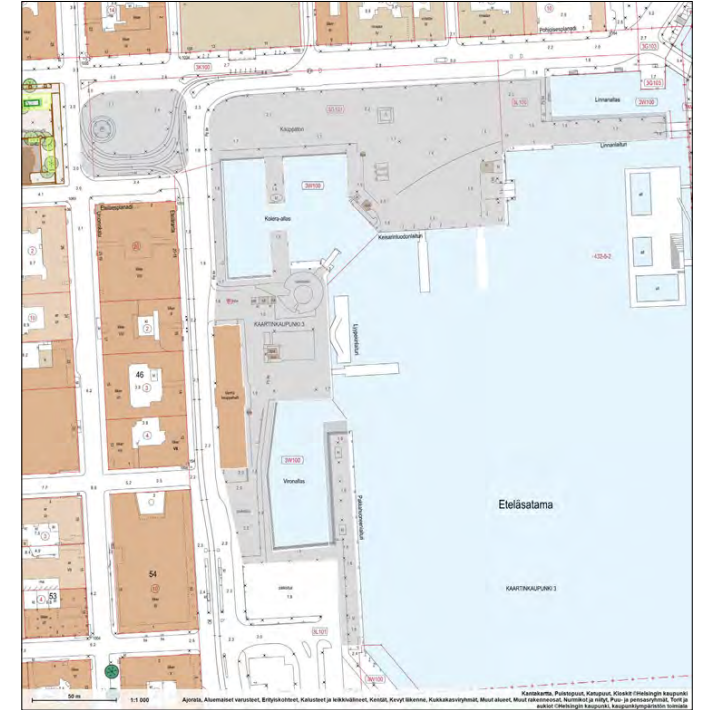
Kauppatorin alkuperäiset osatekijät - Pohjoisesplanadin matalien kivitalojen rakennusrivi, niiden taustalla kohoava Tuomiokirkko, itse toriaukio, satama-altaat ja laiturit - perustuvat Ehrenströmin laatimaan asemakaavaan, jonka keisari vahvisti pääkaupungin rakentamisen pohjaksi 1817. Satama-altaiden ja -laitureiden 1800-luvun alussa rakennettu järjestelmä ja rantaviiva ovat



Kauppatori satamaraiteineen, uusien rantalaitureineen ja altaineen Yleisten rakennusten ylihallituksen kartassa 1897. KA

pääpiirtein tunnistettavissa 1800-luvun loppupuolella rakennettujen uusien rantalaitureiden, Keisarinluodonlaiturin, Lyypekinlaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin katveessa. Kauppatorin visuaalisia kiinnekohtia Esplanadin keskiakselin linjassa ovat vuoden 1833 keisarivierailun muistoksi pystytetty obeliski kaksoiskotkineen sekä 1908 valmistunut Havis Amandan suihkulähde.

Kauppatorin alueen uusin asemakaava on vuodelta 1895, samalta vuodelta kuin satamaradan jatke Makasiinirannasta Katajanokalle valmistui. Tavaraliikenne Katajanokalle päättyi 1980, mutta satamaradan jäänteinä on torilla säilynyt rataksikoja sekä Lyypekinlaiturilta Keisarinluodolle viistossa kulmassa kulkeva kääntösilta



Kauppatorin nykytilanne. Harmaa sävy osoittaa aukioaluetta. Helsingin karttapalvelu 2023

ja sen vartijakoppi. ¹

Kauppatorilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Torin alueesta huomattava osa on muinaisjäännösaluetta, Vironniemen Helsingin vanhaa asemakaava-aluetta. Se kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Kauppatori rajaavine rakennuksineen) ja Helsingin arvoympäristöihin. Suomenlinnan maailmanperintökohteen suojavyöhyke ulottuu Eteläsatamasta Etelärantaa ja Kauppatoria reunustaviin rakennuksiin saakka. Kauppatoriin liittyy huomattavia kulttuurihistoriallisia, kaupunkirakennustaiteellisia ja kaupunkikuvalisia arvoja.

¹ RKY 2009; Torikorttelit 2011; Kauppatori 2016



Kauppatori ja Ville Vallgrenin Havis Amanda, vasemmalla Unioninkadun pitkä, Senaatintorin länsilaitaa myötäilevä näkymääkseli. Valokuva Erkki Mikkola 1935–1937, Museovirasto Kansatieteen kuvakokoelma. Katukiveyksen laatu ja luonne vaikuttavat merkittävästi aukion ilmeeseen silloin, kun torikauppa on poissa.



Kalamarkkinat Eteläsatamassa 1913, valokuva Eric Sundström. HKM. Kuvassa näkyy kiosk, joka on edelleen säilynyt kauppahallin pohjoispuolella.



Kauppatori ja Esplanadi kuvattuna Katajanokan suunnalta n. 1900. HKM.



Kauppatorin länsiosaa vuonna 1958, osa panoraamaa varten kuvattua sarjaa, Volker von Bonin. HKM.



Kauppatori vuonna 1958, osa panoraamaa varten kuvattua sarjaa, Volker von Bonin. HKM.



Näkymä Esplanadin ”puistoseinämän” suuntaan, oikealla 1833 pystytetty Keisarinna-kivi.

Kaakkoon avautuva Eteläsatama on suojaisa sisälahti, johon saavuttaessa kaupunki avautuu panoraamanäkymässä. Kaupunkiin saapumisen päänäkö on tunnistettu jo varhain 1800-luvulla. Siitä on muodostunut ikoninen näkymä kansallismaisemaan.¹

Kauppatorin pienimittakaavaista rakennuskantaa edustaa uudempien kioskien lisäksi lähes alkuperäisessä asussaan ja alkuperäisellä paikallaan säilynyt kioskiki 1900-luvun alusta, joka on kaupungin vanhimpia. Vuonna 1895 rakennetun satamaraiteen muistona on säilynyt kääntösillan entinen, puurakenteinen vahtitupa. Suomenlinnan tunnusomainen, leveällä lippaalla varustettu, kuultokäsitelty puinen matkustajapaviljonki on Helsingin olympialaisiin vuonna 1952 valmistunut, Aarne Hytösen ja Risto-Veikko Luukkosen suunnittelema rakennus.²

1 Suomen 27 kansallismaisemaa ilmentävät maan eri osien kulttuuri- ja luonnonpiirteitä. Kansallismaisemien valinta liittyi vuonna 1992 vietettyyn Suomen itsenäisyyden 75-vuotisjuhlavuoteen ja niiden valinnasta vastasi ympäristöministeriön kansallismaisematyöryhmä.

2 Björkman 1986; HKM Raku-inventointi



Näkymä Kolera-altaan yli.

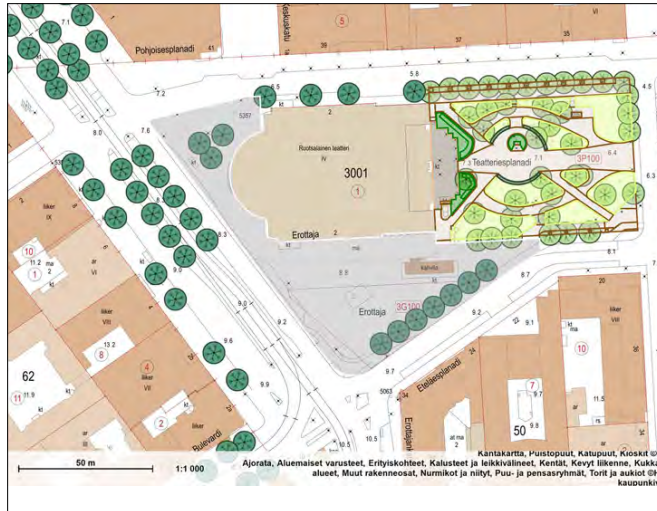


Rautatien kääntösillan entinen vahtitupa on jäljellä Keisarinluodon laiturilla.



Kauppatorin pohjoispuolella säilynyt 8-kulmainen, jugendtyylinen kioskiki.

Erottaja



Erottajan ympäristö. Helsingin karttapalvelu 2023



C. Reuterin kartan osa, Erottaja. Plan öfver Helsingfors julkaisiin 1866. KA



Näkymä Erottajalta kohti Erottajankadun julkisivurintamaa. Kaukana taustalla näkyvät Johanneksen kirkon tornit. Kuvassa korostuvat perinteiset nupukivi- ja mukulakivipinnat Valokuva n. 1920, HKM

Erottajan aukion kohdalla kohtaavat Esplanadi ja Boulevardi, uuden pääkaupungin 1810-luvulla laaditun asemakaavan tärkeimmät, kahta eri koordinaatistoa noudattavat puistokadut sekä kolmantena Mannerheimintie, 1836-1838 asemakaavasta periytyvä entinen Heikinkatu. Esplanadin länsipää oli 1850-luvulle saakka puurivien kehystämä puisto, jonka Korkeavuorenkadun päässä sijaitsi Engelin piirtämä puinen teatterirakennus. 1860 valmistui G.Th.P. Chiewitzin piirtämä uusi teatteri, joka asettui näkyvälle paikalle kolmen kaupunginosan kortteleiden rajaaman, viistokulmaisen kaupunkitilan keskelle.

Vaikka varhaisiin asemakaavoihin oli piirretty puurivit Erottajan reunoille, puita istutettiin ainoastaan teatterirakennuksen sivuille Esplanadin etelä- ja pohjoissivun puurivien jatkeeksi. Esplanadin eteläisen puurivin linja määräytti vielä Heikinkadun keskiosan katupuurivien päätteen. Tämä näkyy hyvin E. von Knorringin kaupunkimittauskartassa 1885.

Kaupungininsinööri Reuterin 1873 esittämästä Punanotkon esplanadis suunnitelmasta toteutui Erottajankadun kadunleveys, mutta ilman uusia puuistutuksia.



Katunäkymä Erottajalta kohti pohjoista 1932, Siiri Suo, kuvaaja, MVHK, Matkailun edistämiskeskuksen kokoelma



Erottaja liikenteen solmukohtana ja Mannerheimintie 1950-luvulla, kuvaaja G.A. Welin, MVHK

Kuten muuallakin Kaartinkaupungissa, aukion ympäristö edustaa ajallisesti kerrostunutta kaupunkiympäristöä. Aukion kaakkoisreunalla on Kaartinkaupungin puolella Girsénin näyttävä kulmatalo vuodelta 1893 ja Bensowin modernistinen liiketalo vuodelta 1940. Nykyinen Ruotsalainen teatteri, joka osittain paloi 1863, rakennettiin uudelleen 1866 ja sai nykyisen, uudistetun ulkoasunsa 1936, hallitsee kaarevine yleisökäytävineen itse aukiota.

Erottaja on käynyt läpi useita muutoksia. Esplanadin puurivien jatkeena Ruotsalaisen teatterin eteläsivulla kasvaneet puistopuut on myöhemmin poistettu. Aukio

on palvellut mm. julkisen liikenteen päätepysäkinä. Erottajan itäosaan 1960-luvulla rakennettu maanalaisen pysäköintihallin ajoluiska on purettu 2018 ja sen paikalle on rakennettu yksikerroksinen paviljonki.

Erottaja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi) ja Helsingin arvoympäristöihin. Erottajaan liittyy huomattavia kulttuurihistoriallisia, kaupunkirakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.¹

¹ RKY 2009; Arvoympäristöt-tietokanta; Erottaja Ympäristöhistoriallinen selvitys 2016

Asemakaava on muutettu 2014. Asemakaavassa 12165 Erottaja on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi (sk-merkintä).

Asemakaavan voimaantulon jälkeen Erottajan ilmettä on uudistettu. Bulevardin suuntaa noudattava lehmusrivi on istutettu aukion kaakkoisreunalle, teatterin eteläpuolelle on rakennettu kahvilapaviljonki, jonka ulkotarjoilutila on levinnyt laajalle alueelle, katuaukio on saanut uudenlaisen, erivärisiin kivilaattoihin perustuvan päällysteen ja aukiolle on 2019 sijoitettu ruotsalaisen taiteilijan Eva Langen teos Usko toivo rakkaus.



Teatterirakennuksen, Esplanadin puiston länsipään, Erottajankadun ja komeiden uusrenessanssirakennusten muodostama kaupunkinäkymä on Helsingille tunnusomainen. Kiveys on uusi.



Teatterin edustan tasainen aukiopinta on päällystetty erivärisillä kivilaatoilla.



Katukahvila on levinnyt aukion itäosaan. Taustalla kohoaa modernistinen Bensowin talo.

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson



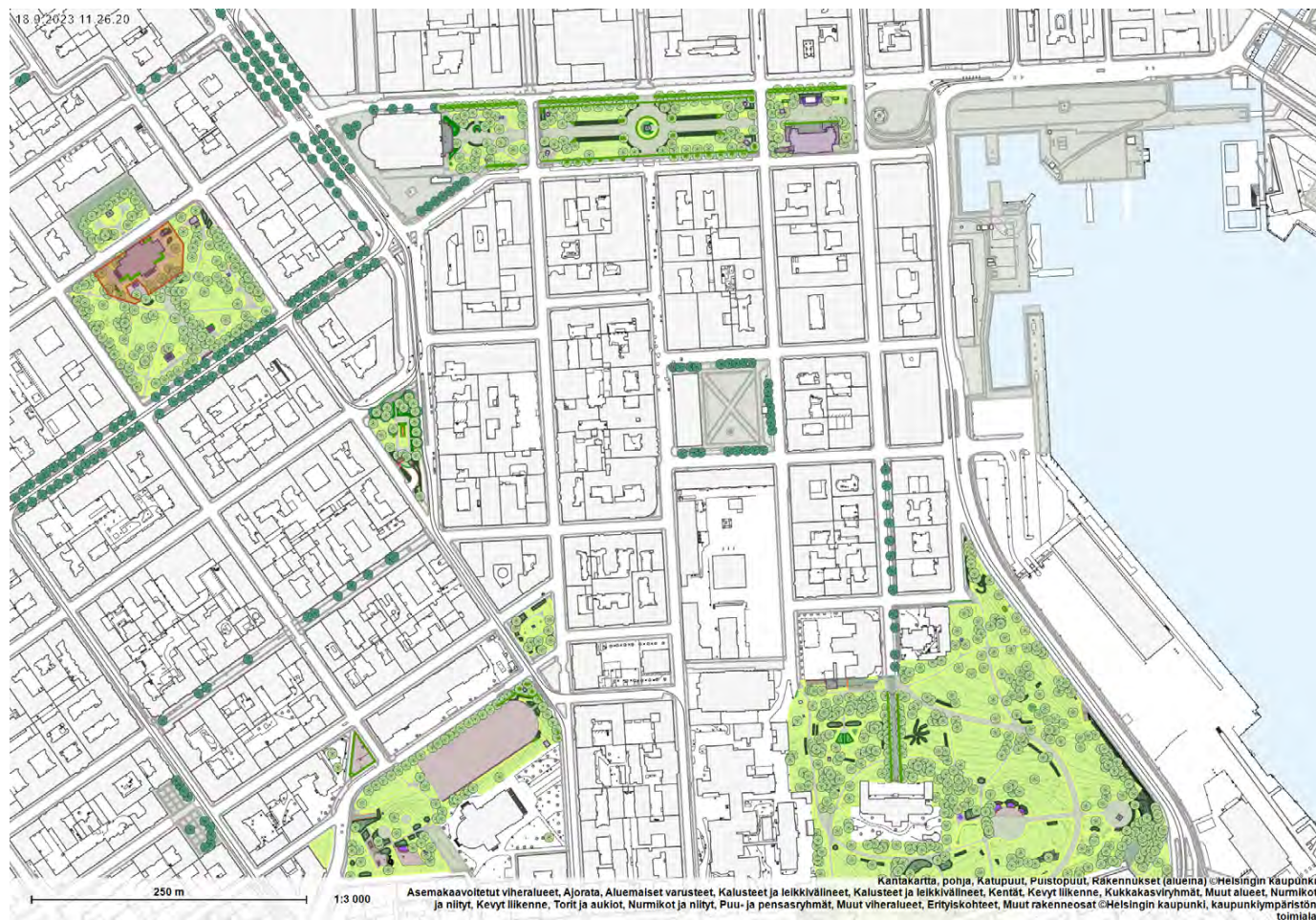
Usko toivo rakkaus, Eva Langen veistos uutena valokuvassa vuodelta 2019.

Kaupunkikuvallisesti merkittävät historialliset puistot

Esplanadin leveä, puukujanteiden reunustama puistovyöhyke on 1810-luvulla suunniteltu erottamaan hallinnollisen kivikaupungin eteläisestä esikaupungista, nykyisestä Kaartinkaupungista. Puiston poikkileikkaus on kalteva ja maasto laskee Eteläesplanadin suunnalta kohti aurinkoisempaa Pohjoisesplanadia. Puisto jakautuu eri vaiheissa rakennettuihin ja uudistettuihin osiin, Kappeli-, Runebergin- ja Teatteriesplanadiin. Puiston itäpäässä on laajat ulkotarjoilutasanteet ravintola Kappeli yhteydessä ja 1930-luvulla rakennettu soittolava.

1800-luvun jälkipuoliskon asemakaavamuutoksissa muotonsa saanut, nykyisen Designmuseon lähellä sijaitseva Koulupuistikko on jäsentelyltään tyypillinen 1800-luvun kaupunkipuistikko: keskellä on soikiomainen nurmialue ja sen keskuksena muistomerkki, Sakari Topeliuksen patsas. Nurmikon kumpaankin päähän ja reunoille on sijoitettu ympyrän ja kaaren muotoisia koristeistutuksia, joiden väri- ja lajistossommitelma vaihtelee eri vuosina. Koulupuistikko ja sen eteläpuolella sijaitseva toriale muodostavat Johanneksenpuiston ja Punavuoren puolella olevien koulupihojen kanssa laajan, maisemallisesti monipuolisen kaupunkitilan, johon liittyvät kadut nousevat ja laskevat rinnemaaston mukaan eri suuntiin.

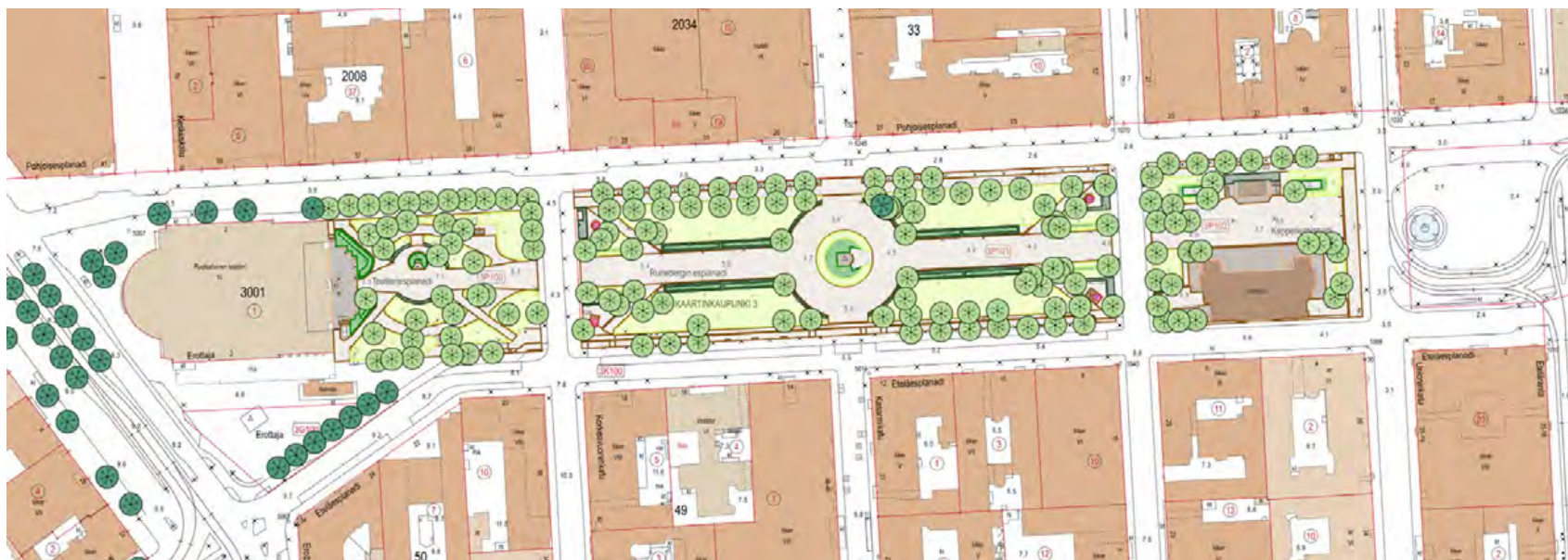
Kolmikulman alun perin toriksi asemakaavoitettu alue on 1880-luvulta lähtien ollut istutettu puisto. Useita kertoja uudistettu puistikko muodostaa ympäröivien korttelien ja katujen kanssa kaupunkikuvallisesti merkittävän julkisen ulkotilan. Puiston lehmukset on istutettu 1880-luvulla. Kolmikulmassa on Helsingin puistoissa harvinainen elementti - vesiaihe ja siihen liittyvä veistos. Viimeisin kunnostus on lisännyt puiston käyttöä.



Kaartinkaupungin kaupunkirakennetta leimaavat kaupunginosan reunavyöhykkeellä sijaitsevat aukiot puistot, leveät kadut ja Eteläsataman ranta-alue. Korttelirakenteen rajaama sisäinen aukio on Kasarmitori puuriveineen ja veistoksineen.

Helsingin kaupungin arvoympäristöihin kuuluvat sekä Kauppatori, Kasarmitori, Erottajan aukio, Esplanadit, Erottajankadun pohjoisosa, Esplanadipuisto, Kolmikulma että Koulupuisto. Kartta Helsingin karttapalvelu 2023.

Esplanadi



Teatteriesplanadi, Runeberginesplanadi ja Kappelinesplanadi. Helsingin karttapalvelu 2023

Helsingin ensimmäisiin julkisiin puistoihin kuuluva Esplanadi on ollut keskustan tärkein promenadi 1800-luvulta alkaen. Esplanadi päättyy idässä merelle avautuvaan toriaukioon ja toisessa päässä Erottajaan, josta Bulevardin puistokatu jatkaa puurivien kehystämiä katutilaa Hietalahdentorille saakka. Helsingin kantakaupungin itä- ja länsipuolen merenlahtia yhdistävät Esplanadi ja Bulevardi ovat kahdensadan vuoden ajan hyvin säilyttäneet olemuksensa ja perusmuotonsa promenadipuistona ja puistokatuna. Leveän puistovyöhykkeen varrelle on keskittynyt osa pääkaupungin kulttuurihistoriallisesti merkittävästä rakennuskannasta.

Esplanadin puiston kolmiosainen jäsentely on lähtöisin C.L. Engelin suunnitelmasta vuodelta 1826. Puiston historia ja muutokset liittyvät läheisesti Helsingin kasvun vaiheisiin. Historian kannalta tärkeimpiä jaksoja ovat 1810-1820-luku, jolloin Helsingistä rakennettiin autonomisen suuriruhtinaskunnan pääkaupunki, 1860-

1890-luku, jolloin Pohjoisesplanadin varrelle alkoi nousta suuria kivitaloja, puiston länsipäähän rakennettiin uusi teatteri, Runebergin esplanadi sai puistosommitelmansa pääpiirteet ja puiston itäpäähän rakennettiin kesäravintola lasisine paviljonkeineen, sekä 1930-luku, jolloin Eteläsesplanadille nousi uusia, korkeita liikerakennuksia ja Kappelinesplanadi sai uuden soittolavansa.

Lehtipuurivien ja rehevien puistopuiden kehystämän Teatteriesplanadin puistonäkymän päätteenä on 1860-luvulta lähtien ollut Svenska Teatern, jonka nykyinen ulkoasu on pääosin 1930-luvulta ja lasikatteinen, talvipuutarhamainen ravintola 1970-luvun lopulta. Puiston keskeisen, aukioksi laajenevan käytävän pohjosepuolella on Eino Leinon ja Sakari Topeliuksen muistomerkit.

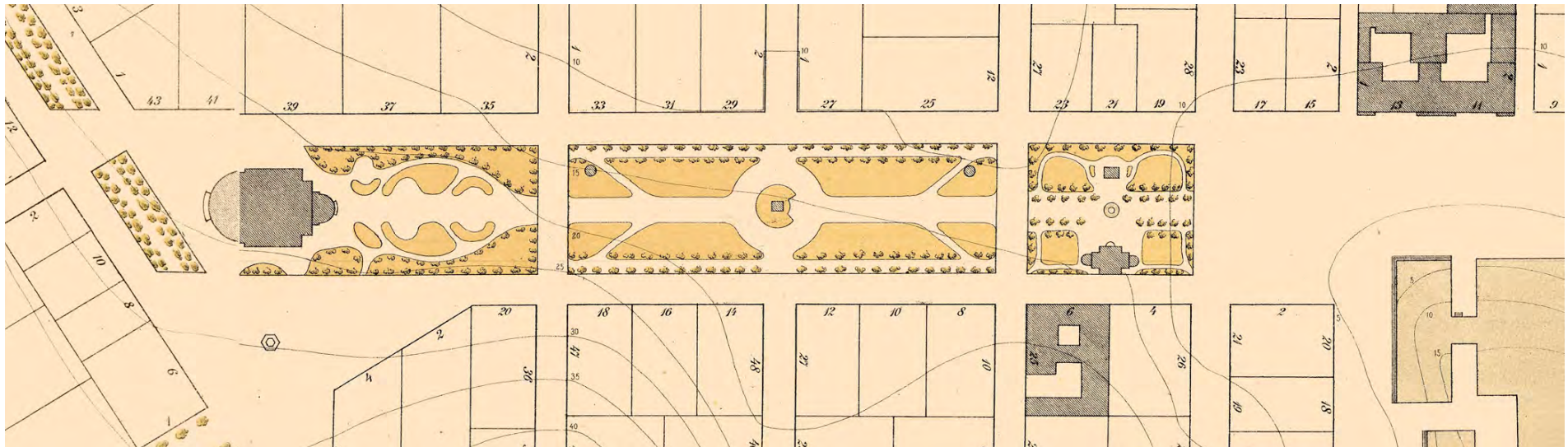
Pitkänomaisen Runebergin Esplanadin 1880-luvun historiallisen puistosommitelman elementit ovat reunustavat lehtipuukujanteet ja vapaammin istutetut puuryhmät, pyöreäksi aukioksi laajeneva leveä keskikäytävä

puistopenkkeineen, keskikäytävään yhdistyvät lyhyet diagonaalikäytävät, Runebergin patsasta ympäröivä istutus korumaisine kausi-istutuksineen, keskikäytävää rajaavat koristeistutukset, leveät nurmikkokaistat ja kuluihin sijoitetut kioskit.¹

Kappelinesplanadilla on 1860-luvulla rakennettu ja useissa vaiheissa laajennettu ravintola Kappeli, jonka kivirakenteista ydintä kehystävät kevyet, 1890-luvulla rakennetut lasipaviljongit. Kappelinesplanadin nykyinen soittolava on 1930-luvulta. Puistossa on suihkulähteiden yhteydessä Viktor Janssonin veistokset Hei vaan ja Leikki II.

Esplanadin puistoa on uudistettu ja kunnostettu maisema-arkkitehti Leena Iisakkilan suunnitelmien mukaan 1990-luvulla. Ravintoloihin, kioskeihin ja soittolavoihin Esplanadi on suosittu, vetovoimainen oleskelu- ja kävelykohta.

¹ Schalin 2001, 168-175



Teatteriesplanadi, Runeberginesplanadi ja Kappelinesplanadi. Kaupunkimittaus 1885, E. von Knorring. Kartan osa. HKA

Esplanadi kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi). Puistolla on huomattavia kulttuurihistoriallisia, kaupunkirakennustaiteellisia, kaupunkikuvallisia ja puistohistoriallisia arvoja ja se kuuluu Helsingin arvoympäristöihin.¹

Esplanadin uusin asemakaava on vuodelta 1836. Puisto, kioskit ja ravintola Kappeli soittolavoiineen ovat toistaiseksi vailla asemakaavan suojelumerkintää. Esplanadilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.



Runeberginesplanadi, valokuva 1900-luvun alusta. MVHK



Valokuva 2000-luvun vaihteesta puiston peruskorjauksen jälkeen.

1 RKY 2009, Arvoympäristöt-tietokanta



Runeberginesplanadin veistosaukio. J. L. Runebergin patsas on sijoitettu Esplanadin keskikäytävän ja Kasarmikadun katulinjan näkymääkselin risteykseen.



Puiston pituusakselin suuntainen näkymä keväällä 2023.



Eteläesplanadin ja puiston reunan kokeiluluontoiset autoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkukaistajärjestelyt kesällä 2023.



Leikatut pensasaidat ovat kasvaneet korkeaksi muuriksi, joka rajaa ja eristää keskikäytävän oleskelutilan nurmikkoalueilta.



Eteläesplanadin puoleisen reunakujanteen pitkä näkymääkseli Kappelin ja Kauppatorin suuntaan, etualalla näkyy Teatteriesplanadin perinteinen aitamalli. Talvikuva 2023.



Runebergin esplanadin kioskit on merkitty punaisella värillä. Helsingin karttapalvelu 2023

Runebergin esplanadin kulmissa sijaitsevat kioskit edustavat eri ajanjaksoja keskeisen promenadipuiston historiassa. Vanhimmat kioskit muistuttavat aikansa kylpyläpuistojen virvoitusjuomakioskeja ja niissä esiintyy pienoiskoossa 1890-luvun ja myöhäisjugendin puuarkkitehtuurin tyylipiirteitä. Helsingin rakennuskonttorin 1920-luvun lopulla rakennuttamien tunnusomaisten, pyöreiden kioskien arkkitehtuurissa on sekä pohjoismaisen klassismin että varhaisen modernismin piirteitä.¹

Monimuotoisella peltikatolla ja spiiraan päättyvällä katoratsastajalla varustettu, aikansa koristeellista puuarkkitehtuuria edustava ”vesikioski” on arkkitehti Gustaf Nyströmin 1893 suunnittelema, lajissaan harvinainen ja hyvin säilynyt, Esplanadin historiallisen puiston vanhin, tunnusomainen kioski. Paanukattoinen, viistokulmaisella erkkerillä varustettu jugendtyylinen kioski on Esplanadin vanhimpia ja sen arvioidaan olevan Apteekkarien kivennäisvesitehtaan rakennuttama kioski vuodelta 1909. Pyöreät, betonirunkoiset, leveällä räystäällä varustetut rapatut kioskit kuuluvat kaupunginarkkitehti Gunnar Taucherin Helsingin rakennuskonttorissa 1928 suunnitteleminen samanlaisten kioskien sarjaan, joista kaikkiaan on säilynyt neljä.

Runebergin esplanadin kioskit ovat harvinaisia ja kultuurihistoriallisesti arvokkaita.



Gustaf Nyströmin 1893 suunnittelema kioski Fabianinkadun ja Eteläesplanadin kulmassa.



Jugendtyylinen kioski Korkeavuorenkadun ja Eteläesplanadin kulmassa.



Gunnar Taucherin Helsingin rakennuskonttorissa 1928 suunnittelema kioski Korkeavuorenkadun ja Pohjoisesplanadin kulmassa.



Gunnar Taucherin suunnittelema kioski Fabianinkadun ja Pohjoisesplanadin kulmassa.

¹ Mäkinen 2003; Helsingin kaupunginmuseon RAKU-kortit 2014

Koulupuistikko



Koulupuistikko. Helsingin karttapalvelu 2023

Yrjönkadun, Ratakadun ja Korkeavuorenkadun rajaama kolmiomainen aukiotila on saanut perushahmonsaa Helsingin v. 1875 vahvistetussa yleisasemakaavassa. Se on tuolloin esitetty istutettuna kolmiopuistona osana suunniteltua Punanotkon esplanadia. Istutettavan alueen rajat tarkistettiin 1900-luvun alussa ja puistikko toteutettiin kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin puistosuunnitelman mukaan.

Vuonna 1932 Ville Vallgrenin Topelius-muistomerkki sijoitettiin puistoon ja istutuksia uudistettiin. Puiston peruskorjaus toteutettiin vaiheittain vuonna 1998 laaditun suunnitelman mukaan.

Kolmiomaisen alueen pohjoisosassa on asuinkorttelien kahdelta sivulta rajaama Koulupuistikko. Puiston jä-



Koulutorin päiväämätön suunnitelma 1900-luvun alusta, Svante Olsson. HKA



Koulupuistikko kantakaupungin puistojen esittelypiirustuksessa 1900-luvun alusta. HKA

sentely on 1800-luvun kaupunkipuistikolle ominainen, keskellä on soikion muotoinen nurmialue ja sen keskukseksi patsas. Nurmikon kumpaankin päähän ja reunoille on sijoitettu puistosommitelman geometriaa korostavia koristeistutuksia. Käytäväverkosto perustuu keskialueelta kiertävään rengaskäytävään ja siihen säteittäisesti liittyviin puistokäytäviin Geometrisen täsmällisesti jäsennettyä keskusaluetta pehmentävät vapaasti nurmikolle istutetut puut ja pensaat, joiden värin ja muodon vaihtelu on 1800-luvun ja 1900-luvun vaihteen puistotyylille ominainen piirre. Nurmialueita suojaavat uudehkot lattateräsaadat.

Koulupuistikko on 1800-luvun jälkipuolen kaupunkisuunnittelun ihanteita edustava ja puutarhataiteellisesti merkittävä kohde, joka täydentää ympäröivien rakennusten, Designmuseon ja Johanneksen kirkon muodostamaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.¹

Koulupuistikko kuuluu Punanotkon puistojen sarjaan. Poikkeuksellisen yhtenäisen ilmeen kaupunkitalle

antavat reunustavien asuinkerrostalojen julkisivut, jotka edustavat uusrenessanssia, myöhäisjugendia ja 1920-luvun pohjoismaista punatiiliarkkitehtuuria. Puiston eteläreunaan liittyvän aukiomaisen alueen taustalla kohoaa Gustaf Nyströmin suunnittelema punatiilinen oppikoulurakennus, nykyinen Designmuseo.

Koulupuistikko sijaitsee kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävällä alueella; se sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Johanneksen kirkko ympäristöineen). Sillä on huomattavia kulttuurihistoriallisia, kaupunkirakennustaiteellisia, kaupunkikuvallisia ja puistohistoriallisia arvoja. Koulupuistikko kuuluu Helsingin arvoympäristöihin.² Koulupuiston alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

¹ Arvoympäristöt-tietokanta; Heinänen 2009, 62-65

² RKY 2009, Arvoympäristöt-tietokanta



Näkymä Yrjönkadun puolelta. Puistikkoon on jo alun perin kuulunut pensasryhmiä.



Ville Vallgrenin veistosryhmä, Topelius ja lapset vuodelta 1932, sijaitsee nurmialueen keskellä.



Koristeitustusten muoto mukaillee alkuperäistä puistosuunnitelmaa.



Johanneksen kirkon tornit näkyvät taustalla puuston yläpuolella.



Koulupuistikko kuvattuna 2012, oikealla raitiovaunupysäkki.



Entisen ruotsinkielisen yhteiskoulun, nykyisen Designmuseon edessä on ajoesteillä rajattu, aukio-
mainen katualue. Kuva vuodelta 2011.



Designmuseon edessä oleva oleskeluaukio on vuonna 2023 kalustettu väliaikaisilla penkki- ja ko-
rokerakennelmilla.



Koulupuistikkoon liittyvä aukiomainen katualue.
Helsingin karttapalvelu 2023

Koulupuistikkoon liittyvälle kolmiomai-
nen katualueelle on rakennettu autoliik-
enteeltä rauhoitettu saareke, joka on
kesällä 2023 kalustettu väliaikaiseksi ta-
pahtuma- ja oleskeluaukioksi.



Valokuva Johanneksenkirkon tornista, kuva vuodelta 1972,
Kari Hakli. HKM.

Kolmikulma



Karttaote, Helsingin karttapalvelu 2023

Kolmikulma on Yrjön-, Erottajan- ja Uudenmaankadun rajaama, mäkiseen maastoon sovitettu kolmionmuotoinen puistikko kahden ruutukaavakoordinaatiston saumakohdassa. Puisto sijaitsee loivasti etelään viettävässä rinteessä, sen koilliskulmasta leveä Erottajankatu laskee kohti Erottajaa ja sen eteläkärjestä Yrjönkatu



Ote vuoden 1817 asemakaavasta. KA



Ote Kjerrströmin kartasta 1878. HKA

nousee kohti Koulupuistikkoa. Puiston eteläkärjessä on maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluiska.

Kolmikulman asemakaavalliset lähtökohdat määriteltiin 1810-luvulla Ehrenströmin asemakaavassa. Se oli asuin-korttelien kaikilta sivuilta rajaama aukio, jonne sijoitettiin julkinen kaivo. Asemakaavaan 1817 on merkitty punaisella viivalla mitkä kadut on jo toteutettu, toteutetut kivitalot punaisella värillä ja toteutetut puurakennukset keltaisella. Kartan perusteella Kolmikulman itäsivu, koillisreuna ja osa lounaisreunasta oli jo rakennettu vuoteen 1817 mennessä. Kolmikulman luoteisosassa on kahdessa paikassa merkintä 10, joka tarkoittaa kohtaa, jossa on jouduttu louhimaan kallioita katujen rakentamiseksi.

Aukio tasoitettiin 1825 ilman istutuksia. 1800-luvun jälkipuoliskolla se muutettiin asemakaavoissa puistikoksi ja sisältyi istutuksena kaupungininsinööri C. Reuterin 1873 ehdottamaan esplanadiin, joka ulottui Erottajalta Punanotkoon. Istutettuna puistikkona, jonka eteläpuolella oli kaivo, Kolmikulma esiintyi Kjerrströmin kartassa 1878. Svante Olssonin kaupunginpuutarhurikauden

alussa 1889 puistikko kunnostettiin ja rajattiin puu- ja pensasaidoin.

Vuonna 1929 puistoon sijoitettiin Yrjö Liipolan veistos Tellervo - Tapion tytär. Sotien jälkeen puisto oli kunnostuksen tarpeessa ja asemakaavaosastolla laadittiin kunnostussuunnitelma, jossa puisto sai lähes kokonaan uuden hahmon. Uudistus toteutettiin 1940-luun lopulla asemakaavaosaston ja kaupunginpuutarhuri Bengt Schalinin yhdessä laatiman suunnitelman mukaan. Veistoksen viereen rakennettiin vesiallas, sen ympärille kiveys ja oleskelualue. Rengaskäytävä rakennettiin kiertämään puistikkoa ja vanhat lehmukset säilytettiin. Puistikkoa kunnostettiin 1970-luvulla ja sitä uudistettiin perusteellisesti vuoteen 2007 mennessä.¹

Kolmikulma on lähes kokonaan uusittu historiallinen puistikko, joka muodostaa ympäröivien korttelien ja katujen kanssa kaupunkikuvallisesti merkittävän julkisen ulkotilan. Vanhojen ja kookkaiden puiden ansiosta sillä on tärkeä osa ympäröiviä katuja pitkin avautuvissa näkymissä. Se liittyy puistojen sarjaan, joka alkaa Vanhan kirkon puistosta ja jatkuu Kolmikulman, Koulupuistikon, Johanneksenpuiston, Tehtaanpuiston ja Eiranpuiston kautta merelle saakka. Puistikko on tärkeä hengähdyspaikka tiiviissä kaupunkirakenteessa.

Kunnostetun puiston tilarakenne muistuttaa joiltakin osin 1950-luvun tilannetta vesialtaineen ja oleskelualueineen, mutta puistoa hallitsevat rakenteet ja tukimuurit edustavat siihen ja kantakaupungin muihin historiallisiin puistoihin verrattuna toisenlaista muotokieltä. Puiston arvokkaita ominaispiirteitä ovat vapaasti sommitellut lehmusistutukset, näkymät puiston läpi kohti Korkeavuorenkatua ja Johanneksenkirkkoa, veistos, vesiaihe ja rauhallinen oleskelualue.

Kolmikulman alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

¹ Arvoympäristöinventointi 2012; Heinänen 2009, 40-47



Näkymä puiston läpi kohti Johanneksenkirkkoa.
Kuva 2023



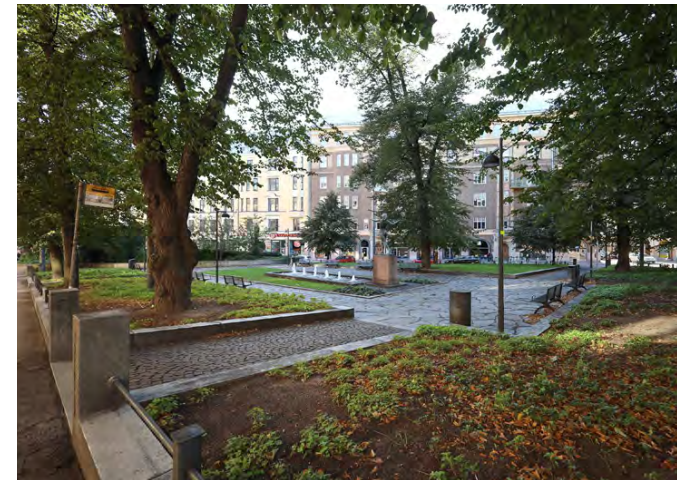
Kuva vuodelta 2012. Kivirakenteet ja kivipäällysteet pysäköintihallin sisäänajoluiskan pohjoispuolella.



Yrjönkadun puoleinen reuna, pysäköintilaitoksen sisäänajoluiskan ympäristön rakenteet. Kuva 2023



Tellervo-patsaaseen liittyvällä aukealla on liuskekiveystä. Kuva 2023



Näkymä puiston keskialueelle. Puiston ilmettä hallitsevat graniittireunamuurit, aidat ja käytävien kiveys. Kuva 2023



Näkymä Yrjönkadun puoleiselta reunalta. Kookas puusto, uudet kivirakenteet ja perustason korostettu reliefi leimaavat puiston nykyistä ilmettä. Kuva 2023

Katuverkoston ominaispiirteet

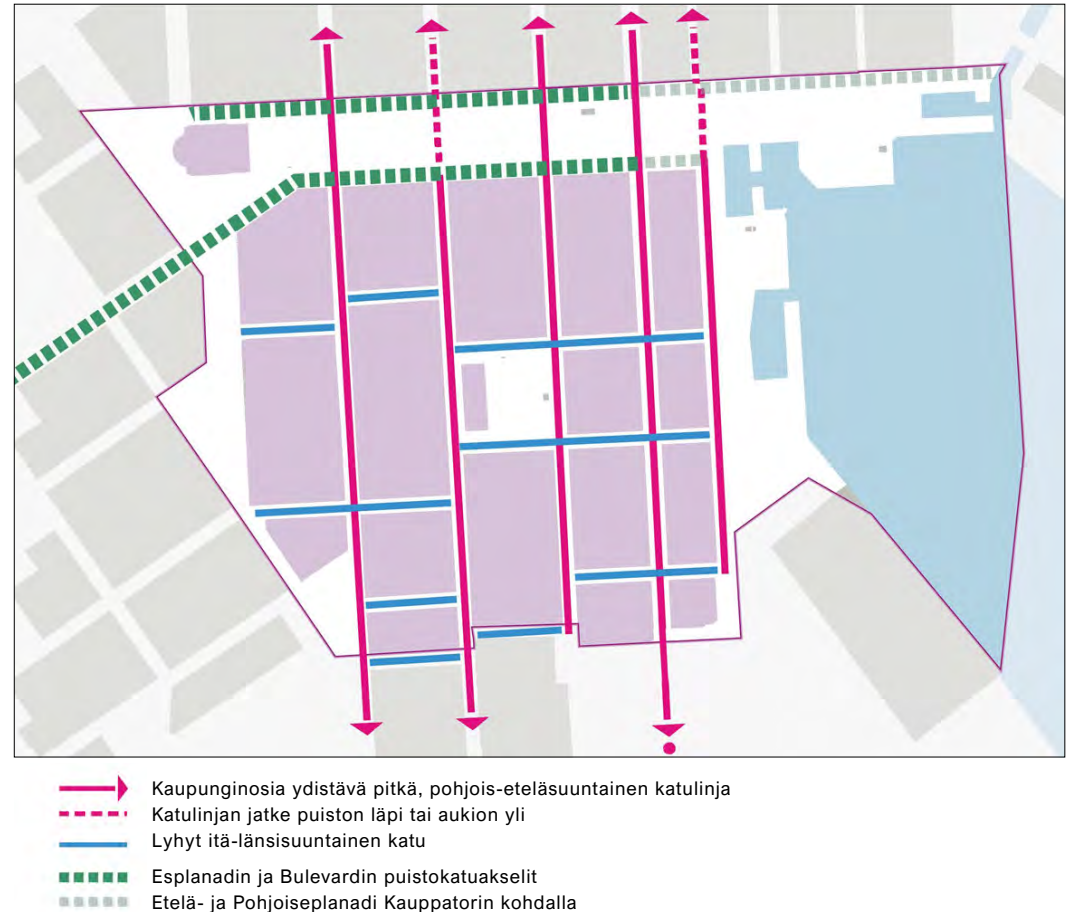
Ehrenströmin asemakaavatyön tuloksena syntyi Kaartinkaupungin epäsäännöllinen ruutukaava, joka sopeutui paikallisiin olosuhteisiin, mutta samalla säilytti yhteyden empirekeskustaan ja rakentui kokonaan saman koordinaatiston varaan, toisin kuin Kamppi, Punavuori ja myöhemmin Ullanlinna.

Alkuperäisen asemakaavaratkaisun mukaiset Fabianinkadun, Unioninkadun ja Etelärannan pohjois-eteläsuuntaiset katulinjat jatkuvat Esplanadin ja Kauppatorin ylitse ja yhdistävät kaupunginosia visuaalisesti toisiinsa. Samalla tavalla Kasarmikadun ja Korkeavuorenkadun katulinjat ovat saaneet jatkonsa Kluuvin myöhemmän asemakaavan katuverkossa. Molemmat kadut jatkuvat myös pitkinä katuakseleina Ullanlinnan kaupunginosan puolelle.

Katuverkoston poikkeamat säännöllisestä ruutukaavasta periytyvät Ehrenströmin asemakaavasta ja johtuvat ennen kaikkea maaston korkeusvaihteluista ja Bulevardiin tukeutuvien kaupunginosien koordinaatistosta. Etelä-pohjoissuuntaiset pitkät katulinjat jakavat loimena kaupunkikudoksen rinnakkaisiin korttelivyöhykkeisiin. Kalliomaaston ja suljetun kasarmikorttelin takia Kasarmikatu muodostaa itä-länsisuuntaisessa katuverkostossa rajan, jonka ylitse katulinjat eivät jatku suoraan korttelikudoksen läpi rantaan. Vasta Kasarmikadun ja Eteläesplanadin risteyksessä jatkuu sama katulinja sekä itään että länteen.

Kasarmitorin paikka periytyy jo Kocken asemakaavasuunnitelmasta vuodelta 1810. Kun tavoitteena on ollut mahdollisimman vaakasuoran neliömäisen aukiotasanteen kovertaminen ja pengertäminen rinnemaastoon, torille on todennäköisesti valittu optimaalinen paikka, jonka sovittaminen Kasarmikatuun on kuitenkin vaatinut kadun ja toritason korkeuseron jäsentämistä.

Kaartinkaupungin korttelikokonaisuuden ulkoreunaa myötäilevien katujen luonne vaihtelee. Niiden ominaispiirteet määrittävät pääosin siitä, mihin edellä kuvattujen väljien reunavyöhykkeiden kaupunkitilaan ne kuuluvat. Etelärannan toinen reuna avautuu Eteläsataman suuntaan, Eteläesplanadi reunustaa Esplanadin puistoa, Erottajan suuntaan avautuva Erottajankatu reunustaa Kolmikulman puistikkoa, kuten myös Yrjönkatu, jonka katulinja noudattaa Kampin kaupunginosan koordinaatistoa. Lyhyet Punanotkonkatu ja Kaartinkuja myötäilevät julkisten rakennusten tontteja.



Alkuperäisen asemakaavaratkaisun mukaiset pohjois-eteläsuuntaiset katulinjat, Fabianinkatu, Unioninkatu ja Eteläranta jatkuvat Esplanadin ja Kauppatorin ylitse yhdistäen Kaartinkaupungin ja empirekeskustaan visuaalisesti toisiinsa. Unioninkadun linja jatkuu kaupunginosan rajan yli Observatorion portille. Kasarmikadun ja Korkeavuorenkadun katulinjat ovat saaneet jatkonsa Kluuvin myöhemmän asemakaavan katuverkossa. Molemmat kadut jatkuvat pitkinä katuakseleina myös etelään Ullanlinnan kaupunginosan puolelle. Kaartinkaupungin kortteleiden ja katulinjojen yhteensovittaminen kallioselänteiden ja jyrkkien rinteiden kanssa on johtanut siihen, että Kasarmikatu muodostaa rajan, jonka yli korttelirakenteen sisäiset, itä-länsisuuntaiset kadut eivät jatku.

Kaupunkinäköymien arkkitehtuuri

Tunnettu kaupunkirakennustaiteellinen teema on ns. point-de-vue-aihe, kadun tai näkymän päätteen korostaminen merkkirakennuksella tai muistomerkillä. Kaupunginosien rajoja ylittäviä näkymäakseleita edustavat Unioninkatu, jonka eteläpäässä on Observatorio ja pohjoispäässä Kallion kirkko, tai Eteläranta, jonka katunäkymän päätteenä kohoaa vaaleana hohtava Tuomiokirkko. Kalliolle rakennettu Johanneksenkirkko on vaikuttava elementti Kaartinkaupungin lounaisosasta avautuvassa näkymässä. Kirkon tornit näkyvät kaukaa Helsingin siluettissa.

Julkisen rakennuksen paikan näkyvä asemakaavallinen sijainti tarjoaa lähtökohdat rakennuksen korostamiseen arkkitehtuurin keinoin ja paikan identiteetin vahvistumiseen. Kaartinkaupungissa tällaisia merkittäviä rakennuksia ovat korkealle kalliolle rakennettu Paloasema, jonka torni näkyy kaukaakin pohjoisemmista kaupunginosista, Esplanadin, Bulevardin ja Mannerheimintien risteyskohdassa sijaitseva Ruotsalainen teatteri, Kasarmitorin päärakennus Kaartin kasarmi ja nykyinen Designmuseo, joka torniaiheineen sijaitsee näkyvällä paikalla Johanneksenpuiston ja Koulupuistikon kehystämän kolmiomaisen aukion taustalla. Kauppahallin edustavan ulkoasun lähtökohtana on sen näkyvä sijainti erillään korttelirakenteesta osana Kauppatorin ja Eteläsataman kaupunkitilaa. Ravintola Kappeli siroine lasipaviljonkeineen näkyy hyvin talvisessa puistonäkymässä ja pilkottaa kesäaikaan puuston lomassa.

Rajatummalla alueella kaupunginosan sisäisten katunäkymien kannalta merkittäviä julkisia tai luonteeltaan julkisia rakennuksia, joita kohti katselusuunta yleensä muodostuu kadun suuntaan nähden viistosti, ovat Saksalainen kirkko, Ruotsalainen Normaaliyseo, Arkkitehtuurimuseo, kulmatontille rakennettu Kaupunginkirjasto, kadun korttelijulkisivuun integroitu Puhelinyhdistyksen talo ja Andreaskirkko. Katunäkymän päätteen muodostaa Kasarmitorin luoteiskulmassa sijaitseva Nylands Nationin osakuntarakennuksen päätyaihe.



Kaavio esittää kaupunkikuvalle tunnusomaisia paikallisia ja pitkiä katunäkymiä ja näkymäakseleita, jotka ohjaavat katsetta kohti maamerkinä toimivaa rakennusta tai muuta arkkitehtonista kohokohtaa, tai Kauppatorin ja Eteläsataman avointa maisematilaa kohti. Kauppatorille ja Eteläsatamaan eri suunnilta avautuvia ikonisia panoraamanäkymiä on osoitettu vain viitteellisesti.

Julkisivuarkkitehtuurin keinoin vaihtelua kaupunkikuvaan

Kaartinkaupungissa on paljon esimerkkejä siitä, miten kivikaupungin katunäkymiin on luotu vaihtelua arkkitehtuurin keinoin. Kortteleiden kulmien korostaminen esimerkiksi torniaiheella, viistetyllä kulmalla tai erkkeriaiheella on uusrenessanssi- ja jugendarkkitehtuurille tunnusomainen aihe, joka kerää katseita varsinkin silloin, kun julkisivun edessä on näkyvyyttä tarjoava puisto tai aukio.

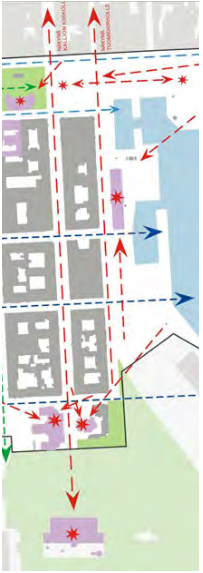
Erottajankadun, Eteläesplanadin ja Kasarmitorin varrelta löytyy tästä edustavia esimerkkejä. Poikkeuksellinen korttelikulma on Selim A. Lindqvistin suunnittelema, Kasarmikadun ja Pienen Robertinkadun entisen sähkölaitoksen ilmeikäs, kaareva julkisivu, jonka ohi raitiolinja on 1900-luvun alkupuolella kaartanut Kasarmikadulle ja Kasarmitorin suuntaan.



- Kaupunkikuvassa korostuva julkisivuaihe; torni, pääty, erkkeri tms.
- Korttelin kulman viiste tai pyöristys
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä yhtenäinen julkisivu
- 1-3-kerroksinen "matala" rakennus, joka korostuu erityisyytensä takia

Kaaviossa esitetään (punaisella) kaupunkikuvassa korostuvia julkisivuaiheita, kuten torneja, poikkeavia muotoja ja räystään yli kohoavia erkkereitä, (sinisellä) tyyllisesti yhtenäisiä rakennusrivejä, kolmeen suuntaan näkyviä, palatsimaisia asuin- ja liikerakennuksia sekä eri suunnilta katsottavia julkisia tai luonteeltaan julkisia rakennuksia sekä (vihreällä) rakennusten tai korttelien kulmaa korostavia viisteitä tai pyöristyskäskyjä.

Pitkittäiskatujen näkymät: Eteläranta ja Unioninkadun akseli



Näkymäkaavio



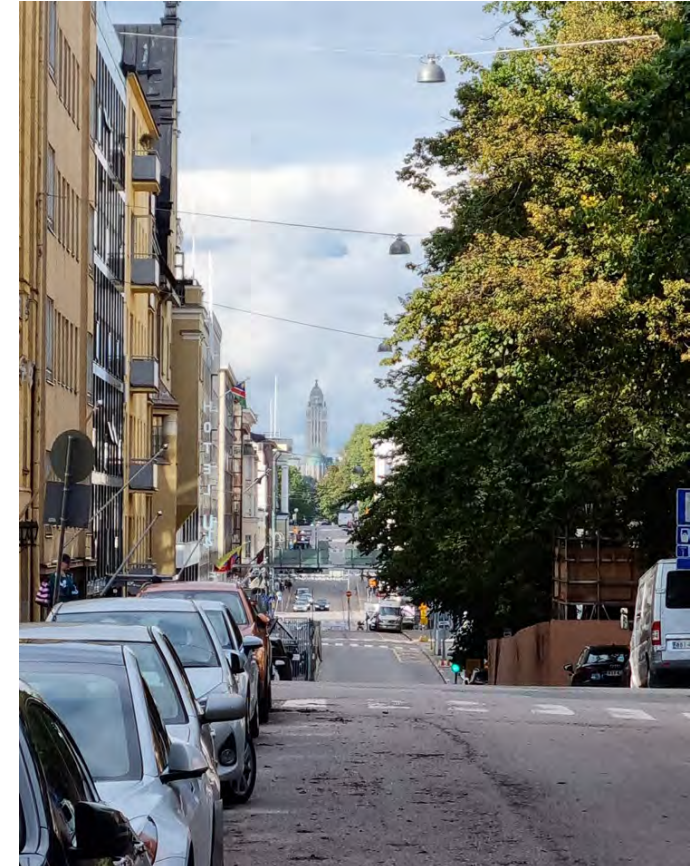
Eteläranta, näkymä Sofiankadun katulinjaa myöten kohti Tuomiokirkkoa.



Läntinen Rantakatu eli nykyinen Eteläranta, vasemmalla taustalla Kauppahalliyhtiön rakennus, Eteläranta 14 (1906). Valokuva M. L. Carstens, kustantaja 1907–1909. MVHK



Eteläranta, näkymä kohti Tuomiokirkkoa.



Unioninkadun näkymäakseli päättyy Kallion kirkkoon.

Pitkittäiskatuja näkymät: Unioninkatu



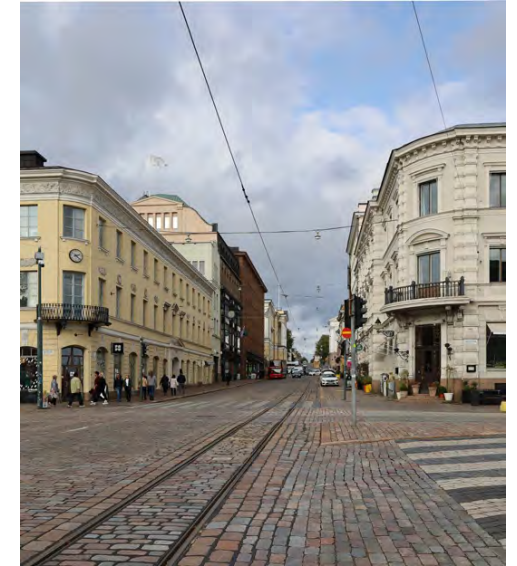
Unioninkadun näkymäkseli pohjoiseen Observatorion suunnalta, kuva 1908, M. L. Carstens, kustantaja, MVHK



Unioninkadun akseli pohjoiseen kuvattuna Saksalaisen kirkon kohdalta, taustalla kohoaa Kallion kirkon torni.



Näkymä pohjoisesta kohti Kaartinkaupunkia ja Unioninkadun akselia pitkin etelään. Kaupunkikuvaa hallitsee Karl Lindahlin suunnittelema rakennus.



Unioninkadun akseli kuvattuna Kauppatorilta pohjoiseen Senaatintorin suuntaan.



Unioninkadun akseli etelään kuvattuna Aleksanterinkadun suunnalta.

Pitkittäiskatujen näkymät: Fabianinkatu



Näkymäkaavio



Fabianinkatu, näkymä Eteläesplanadilta pohjoiseen 1890, kuva Daniel Nyblin, MVHK



Fabianinkatu, näkymä Eteläesplanadilta pohjoiseen 2023.



Näkymä Fabianinkadulta pohjoisesta Kasarmitorin puurivin ohi kohti Kaartinkasarmin pääjulkisivua.

Pitkittäiskatujen näkymät: Kasarmikatu



Kasarmikatu, näkymä Esplanadin puistosta kohti Kaartin kasarmia, joka kohoaa Kasarmitorin matalan liikerakennuksen yläpuolelle.



Näkymä Kasarmikatua pitkin pohjoiseen kohti Esplanadia ja Runebergin patsasta.

Pitkittäiskatujen näkymät: Korkeavuorenkatu ja Erottajankatu



Näkymäkaavio



Korkeavuorenkatu, näkymä pohjoiseen 2002, oikealla Rikhardinkadun kulma ja kaupunginkirjaston rakennus. Kuva Esko Toivari, Helsingin kaupunginmuseo.



Korkeavuorenkatu, näkymä etelään, vasemmalla kaupunginkirjasto ja taustalla Puhelinyhdistyksen entisen toimitalon torni. Kuva 2022.

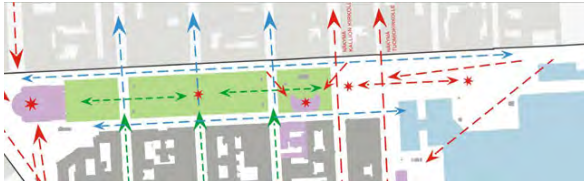


Korkeavuorenkatu nousee ja laskee mäkimaaoston mukaan yhdistäen kaupunginosat toisiinsa. Näkymä etelään päättävä Vuorimiehenpuistikoon. Oikealla näkyy Koulupuistikon latvustoa. Kuva 2023.



Johanneksen kirkon tornit kohoavat maamerkinä taustalla Erottajankadun katunäkymässä

Poikittaisten katujen näkymät: Eteläesplanadi



Näkymäkaavio



Näkymä Eteläesplanadia pitkin kohti Erottajaa. Kuvassa näkyy kokeiluluontoiseen liikennejärjestelyyn liittyvä pyöräkaista.



Näkymä Eteläesplanadia pitkin kohti Kauppatoria. Kuvassa näkyy kokeiluluontoiseen liikennejärjestelyyn liittyvä pyöräkaista.



Näkymä Eteläesplanadia pitkin kohti Erottajaa kesällä 2023.

Pohjoisen ja Eteläisen Makasiinikadun katunäkymät sataman suuntaan



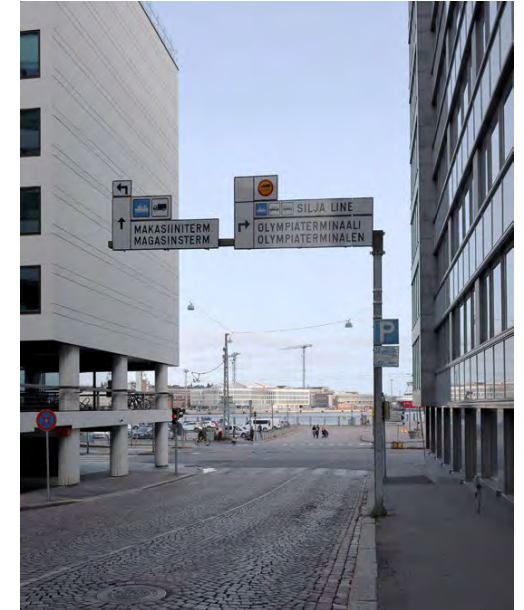
Pohjoinen Makasiinikatu, näkymä itään kohti Katajanokkaa ja Grand Marinan hotellia. Kuva vuodelta 2022.



Pohjoinen Makasiinikatu, näkymä Kasarmikadulta itään kohti Katajanokkaa ja Stora Enson uudisrakennuksen työmaata 2023.



Eteläinen Makasiinikatu, näkymä Kasarmitorilta itään kohti Eteläsatamaa ja Katajanokkaa.



Eteläinen Makasiinikatu, näkymä Teollisuuskeskuksen kohdalla itään kohti Eteläsatamaa ja Katajanokkaa



Näkymäkaavio

Suljetut, lyhyet katunäkymät Kasarmikadun länsipuolella



Näkymäkaavio



Ludviginkatu, näkymä länteen. Katunäkymä päättyy Erottajankatu 2:n julkisivuun.



Pieni Roobertinkatu, näkymä länteen. Taustalla näkyy viistossa kulmassa Ison Roobertinkadun itäpää.

KORTTELIT JA PIHAT

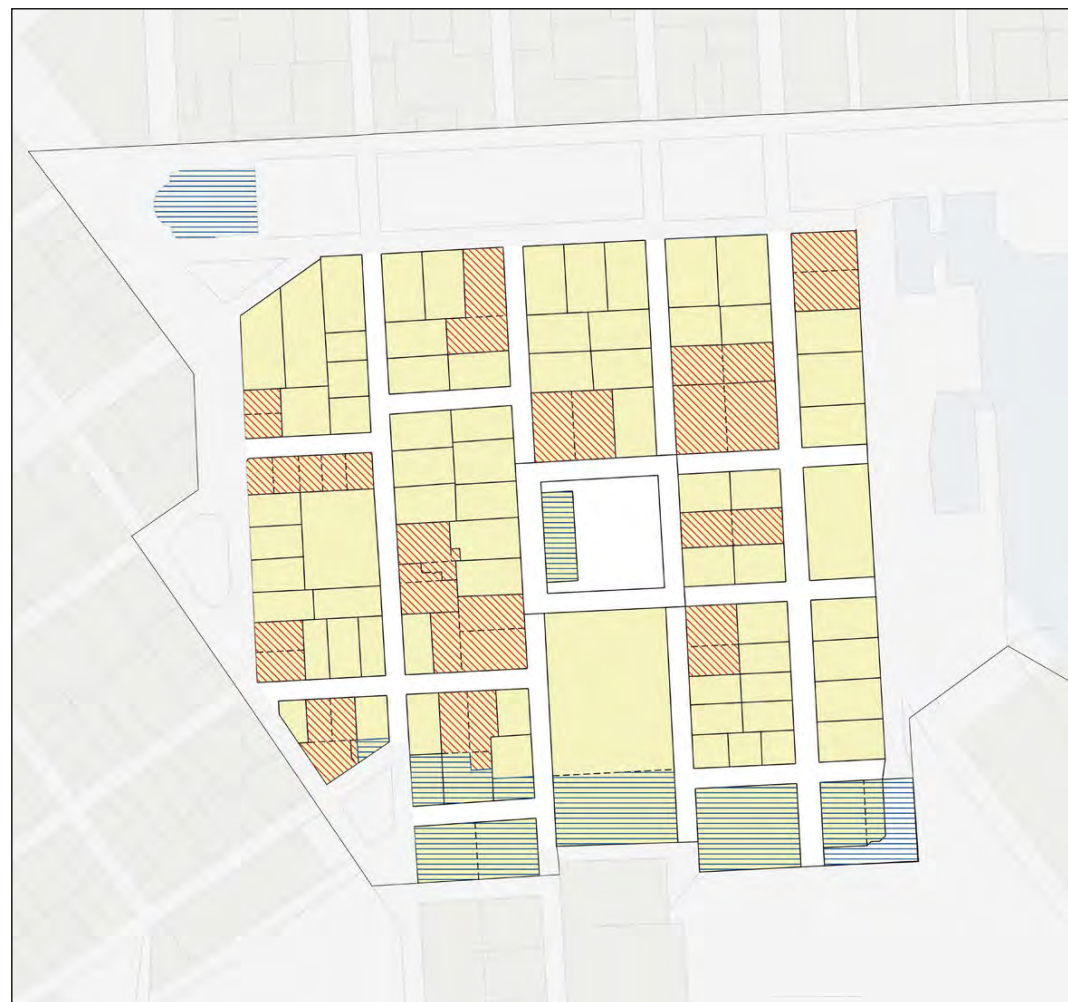
Epäsäännöllisen ruutukaavan korttelirakenne ja tonttijako

Helsingin niemen korkeusvaihtelut ovat asettaneet rajoituksia klassismin ihanteiden mukaisen säännöllisen ruutukaavan toteuttamiselle. Kaartinkaupungin asemakaavallinen ratkaisu osoittaa, että korttelirakenteen ja katulinjojen yhteensovittaminen kallioselänteiden ja jyrkkien rinteiden kanssa on johtanut siihen, että korttelit ovat kooltaan hyvin erilaisia.

Kortteleiden yksilölliseen mitoittamiseen ovat Ehrenströmin asemakaavassa vaikuttaneet muutkin tekijät kuin topografia, kuten Kasarmitorin sijoitus ja neliömuoto, Etelärannan katulinjan sovittaminen Sofiankadun linjaan, Unioninkadun aseman korostaminen hieman muita katuja leveämpänä ja Erottajaan ja Yrjönkatuun rajautuvien kortteleiden kulman viistäminen.

Empirekeskustan etelä-pohjoissuuntaisista katulinjoista sekä Fabianinkatu, Unioninkatu että Sofiankatu periytyvät Helsingin 1600-1700-luvun asemakaavasta, ja ovat osaltaan määrittäneet Kaartinkaupungin itäisten kortteleiden leveyden, joista reunimmainen kortteli on poikkeuksellisen kapea.

Korttelien mitoitus ja tonttijako ovat kaupunkikuvan vaihteluun ja mittakaavaan vaikuttava piirre, joka pohjautuu alkuperäisen asemakaavan lähtökohtiin ja myöhempiin muutoksiin. Kaartinkaupungille ominainen piirre on jo 1810-luvun asemakaavassa määritelty kortteleiden mitoitus, jossa pohjois-eteläsuuntainen mitta on yleensä noin kaksinkertainen tai isompi suhteessa itä-länsisuuntaiseen mitaan. Korttelien lyhyellä sivulla on useimmiten 1-3 tonttia, reunimmaisista ovat kulmatontteja. Eteläesplanadin, Kasarmitorin ja Etelärannan varrelle on jo alkuperäisessä asemakaavassa sijoitettu isommat tontit kuin kaupunginosan sisäosiin. Etelärannan korttelirivin tonteilla on kaksi katujulkisivua, joista toinen Unioninkadun puolella, kulmatonteilla on katujulkisivut kolmeen suuntaan. Kortteleissa on jonkin verran yhdistetty vierekkäisiä tontteja, esimerkkeinä entinen sähkölaitos Kasarmikadun kulmassa, Sanoma Oy:n korttelin levyinen tontti Ludviginkadulla ja Postille kuuluneen korttelin osa Pohjoisen Makasiinikadun varrella. A.Ahlströmin liikepalatsin (Savoy'n) tontti on kahdesta tontista yhdistetty, sen sijaan Etelärannan julkisivurintaman mittakaavasta poikkeava Teollisuuskeskus on rakennettu korttelin kokoiselle, alkuperäisen asemakaavan mukaiselle makasiinin tontille. Kaupunginosan eteläreunan julkisten rakennusten korttelit ovat muodostuneet empiren asemakaavavaiheen jälkeen. Kaartinkasarmin kortteli on myös kasvanut etelään päin ensimmäisten asemakaavojen jälkeen.



Kortteleita ja tonttien kokoa esittävä kaavio. Alkuperäisen asemakaavan (1817) kooltaan säilyneet tontit on esitetty keltaisella. Punaisella vinoviivoituksella on esitetty yhdistettyjä tontteja. Vuoden 1837 jälkeen muodostetut uudemmat tontit on esitetty sinisellä vaakaviivoituksella.

Korttelipihojen esimerkkejä



Kaupunginkirjaston piha aukeaa suoraan katutilaan, siksi katujulkisivujen arkkitehtoninen viimeistely jatkuu pihalle.



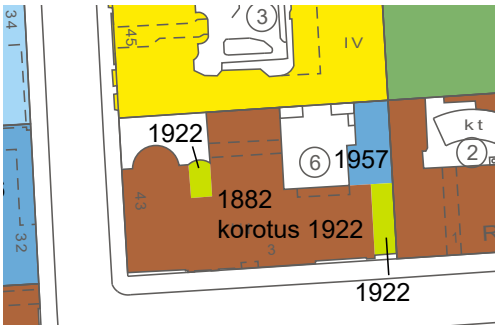
Sisemmän pihan puolella pihasiiven julkisivussa on käytetty puhtaaksi muurattua punatiiltä.



Muurarimestari Grönstrandin kivitalo on rakennettu kulmatontille vuonna 1862.



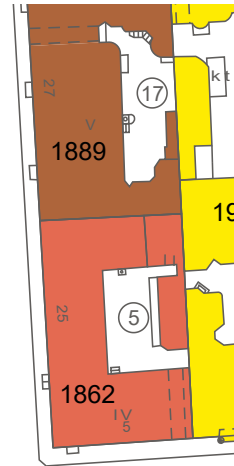
Grönstrandin talon luhtikäytävällä varustettu piharakennus on lajinsa harvinainen jäänne, Ullanlinnankatu 5.



Kortteli 49, Kaupunginkirjaston piha, Rikhardinkatu 3



Kirjaston sisemmän pihan holvattu porttikäytävä.



Kortteli 58, Korkeavuorenkatu 27 ja Ullanlinnankatu 5



Holvattu porttikäytävä, Ullanlinnankatu 5.



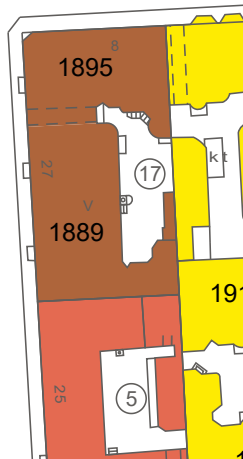
Kulmatontin kapean pihan reunaan on rakennettu matala huoltorakennus. Korkeavuorenkatu 27.



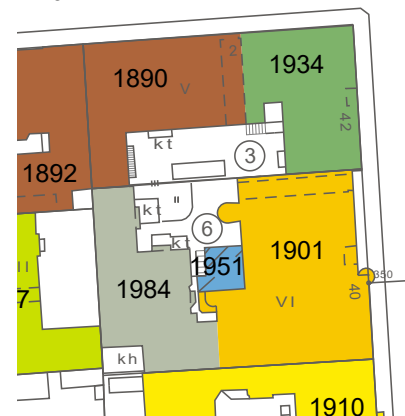
Tornimainen pihaporras, Korkeavuorenkatu 27, taustalla naapuripiha.



Osakuntarakennuksen piha-aidan pohjoispuolella näkyy Rikhardinkatu 2:n uusrenessanssitalon pihajulkisivu, vasemmalla runkosyvyydeltään kapea, korkea, palomuuria vasten rakennettu pihasiipi.



Kortteli 58, Korkeavuorenkatu 27, 1880-1895 kulmatontille rakennetun viisikerroksisen kivitalon piha.



Kortteli 52, Nylands Nationin osakuntarakennuksen piha, Kasarmikatu 40, ja Rikhardinkatu 2:n piha.



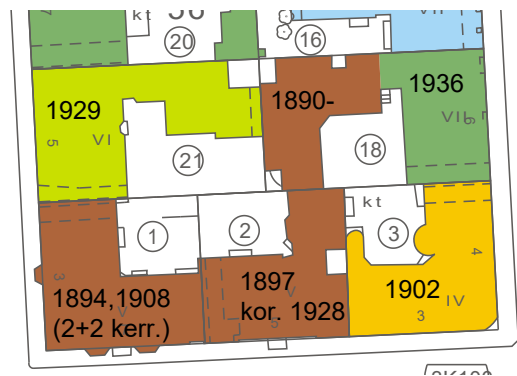
Kortteli 56, Unioninkatu 4:n yksittäisen pihapuun latvus.



Kortteli 56, etualalla Unioninkatu 4:n piha, taustalla Unioninkatu 6. Molemmilla pihoiilla kasvaa puita.



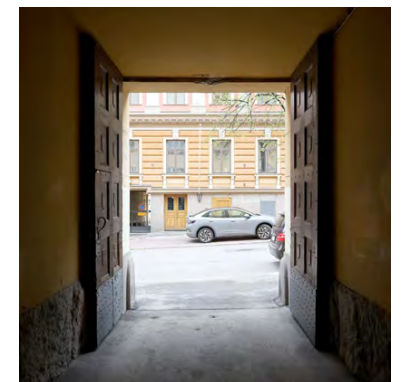
Fabianinkatu 5:n pihalla on autopaikkoja. taustalla kohoaa 1890-luvulla rakennettu Unioninkatu 6:n palomuuuri, jonka kulmassa näkyy tontinrajaa vasten jätetty, rakennusjärjestyksen mahdollistama 3x3 metrin valokuilu. Siihen on jälkikäteen rakennettu parvekkeet.



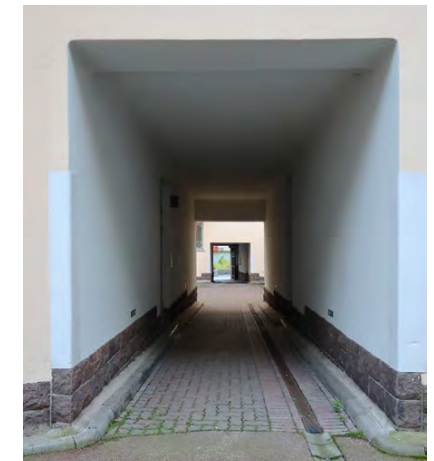
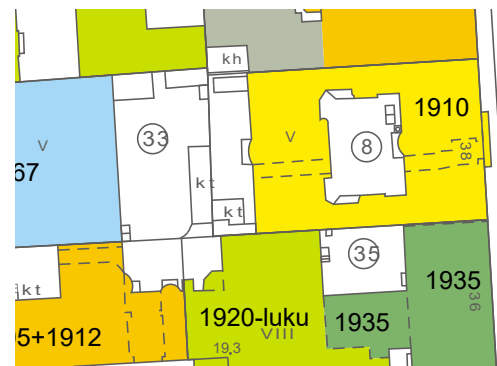
Kortteli 56, pihat Unioninkatu 8 ja 10, Fabianinkatu 5.



Kortteli 56, Unioninkatu 6:n kunnostettu, istutettu piha. Vasemmalla näkyy korkea pihasiipi 1890-luvulla. Saman pihasiiven punatiilinen palomuuuri kohoaa Fabianinkatu 5:n pihan taustalla.



Porttikäytävä, Unioninkatu 6.





Pihapiivissä on paljon asuntoja, jotka saavat päivänvalonsa vain pihalta. Pihapiivet ovat kolmikerroksisia.



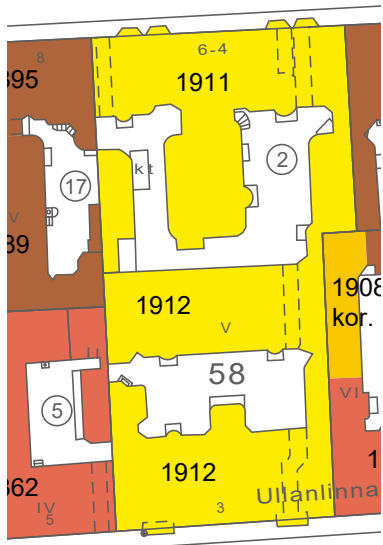
Samaan yhtiöön kuuluva pihapiharja on yhtenäinen keltaiseksi maalattuine julkisivuineen. Kuvassa näkyy tornimainen porrashuone ja rakennuksen pyöristetty kulma.



Unioninkatu 10:n pihapiivissä on sijainnut Salomon Wuorion lasiliike.



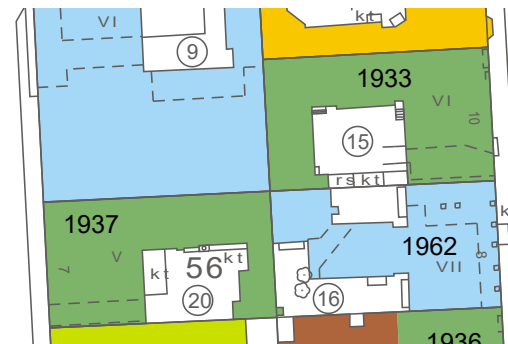
Gunnar Wuorion suunnitteleman Unioninkatu 10:n asuinrakennuksen rapattu pihajulkisivu (1933), taustalla naapuripihaan uudempi rakennus vuodelta 1962.



Kortteli 58, Ullanlinnankatu 3 ja Pieni Roobertinkatu 4-6, rakennettu 1911-1912.



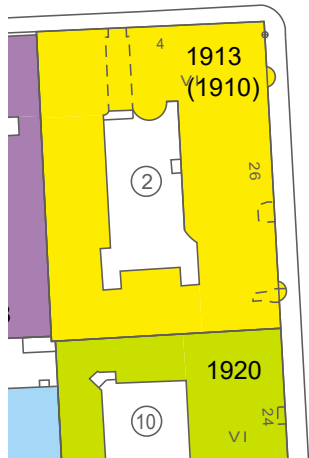
Entisen pesutuvan taustalla kohoaa naapuritontin korkea palomuri.



Kortteli 56, pihat Unioninkatu 8 ja 10, Fabianinkatu 7.



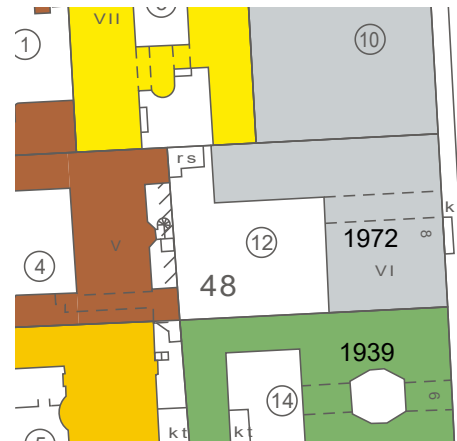
Eteläesplanadi 4, Kortteli 47, Armas Lindgrenin alun perin liike- ja asuintaloksi suunnitteleman ja valtion virastotaloksi vuonna 1913 valmistuneen rakennuksen piha. Lasikattoisessa siivessä on ollut kalastusmuseo.



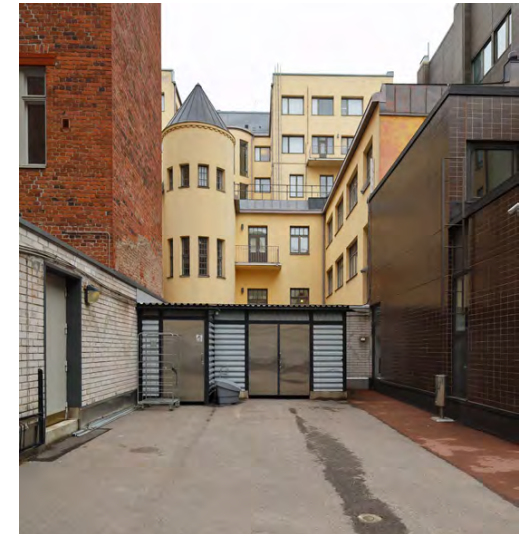
Kortteli 47, Eteläesplanadi 4, sisäpiha.



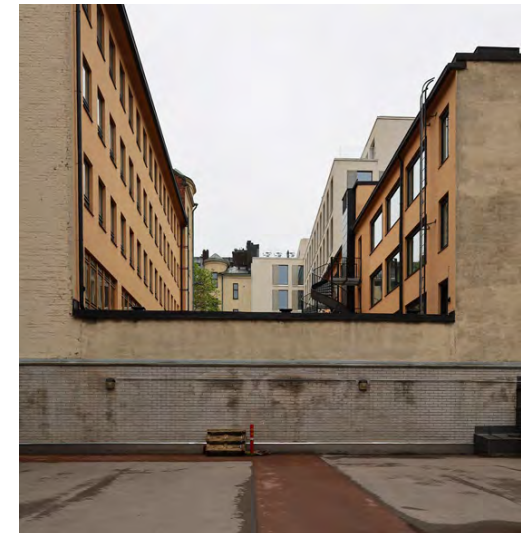
Fabianinkatu 8:n vuonna 1972 valmistuneen liikeraennuksen pihaa käytetään pysäköintiin.



Kortteli 48, piha Fabianinkatu 8 ja viereiset piharakennukset



Pihalta näkyy entisen Apolloteatterin pihasiiven pyöristetty porrashuone.



Korttelipihojen matalien muurien yli nähdään pihalta toiselle.

ARKKITEHTUURI

Kaupunginosalle tunnusomaiset julkisivurintamat

Korttelijulkisivut itään, pohjoiseen ja länteen näyttäytyvät kaupunginosaa rajaavina rintamina Etelärannan, Esplanadin ja Erottajankadun suuntaan. Myös Koulupuistikon varren kortteleiden ja Bernhardinkadun julkisivut muodostavat korttelirakennetta rajaavia rintamia avoimen kaupunkitilan taustalla. Kasarmitoria reunustavien korttelien julkisivut muodostavat kaupunginosan sisäisiä julkisivurintamia. Näiden julkisivurintamien arkkitehtuurin ominaispiirteet leimaavat merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaa.

Seuraavilla sivuilla mainittujen rakennusten valokuvat ja osoitteet on esitetty rakennusajan mukaan ryhmiteltyinä sivuilla 93 -127.



- Julkisivurintama Kaartinkaupungin korttelirakenteen reunalla
- Kaupunginosan "sisäinen" julkisivurintama
- Korttelirakennetta rajaava julkisivurintama Kaartinkaupungin ulkopuolella
- Esplanadin puiston raja Kauppatorin suuntaan
- Kaartinkaupungin kortteli ja rakennukset
- Julkinen tai luonteeltaan julkinen rakennus
- Kortteli Kaartinkaupungin ulkopuolella
- Puisto
- Aukio

Kaavio esittää Kaartinkaupungin korttelirakennetta rajaavia reunimmaisja ja sisäisiä julkisivurintamia ja niihin liittyviä avoimia kaupunkitiloja.

Etelärannan julkisivurintama



Helsingin Eteläsatama ja Kauppatori 1930-luvulla, taustalla Etelärannan kirjava rakennusrivi, jossa on eri korkuisia rakennuksia 1820-luvulta 1910-luvulle. Kuva Aarne Pietinen, MVHK, Matkailun edistämiskeskuksen kokoelma.

Etelärannan julkisivurintaman takana on kapea kortteli, jonka tonteilla on julkisivu myös Unioninkadun suuntaan. Räystäskorkeudeltaan vaihtelevassa rintamassa on rakennuksia eri ajoilta alkaen 1820 rakennetusta Sundmanin talosta aina Suomen Höyrylaiva Osakeyhtiön pääkonttoriin ja Teollisuuskeskukseen, jotka 1950-luvulla loivat Kaartinkaupungille Eteläsataman suuntaan uudistuneen ilmeen. Kauppahallia vastapäätä kohoaa kauppahalliyhtiön punatiilinen, hansakaupunkiarkkitehtuurin leimaama, symmetrinen julkisivu (1906). Etelärannan etelä- ja pohjoisosassa on useita uusrenessanssi- ja jugendrakennuksia. Julkisivurintaman kerrosluku vaihtelee kahdesta yhteentoista kerrokseen.¹

¹ Tekstissä mainittujen yksittäisten rakennusten valokuvat ja osoitteet on esitetty rakennusajan mukaan ryhmiteltyinä sivuilla 93-127.



Eteläsatama ja Etelärannan rakennusrintama, jossa Teollisuuskeskuksen ja Höyrylaivaosakeyhtiön 1950-luvun rakennukset luovat Kaartinkaupungille uudistuneen ilmeen. Kuva Volker von Bonin. MVHK.



Näkymä Kauppatorilta vuonna 2023. Etelärannassa on mm. kaupungin vanhin kauppahalli ja kadunvarressa arkkitehti C.L. Engelin merikapteeni Sundmanille suunnittelema kaksikerroksinen kivitalo 1800-luvun alusta. Vuoden 1952 Olympialaisista muistuttava Teollisuuskeskuksen liikerakennus edustaa rakennusaikansa moderneinta arkkitehtuuria. Etelärannan rakennusriivissä on vasemmalta alkaen kolme edustavaa, 1800-1900-luvun vaihteen tienoilla rakennettua asuinrakennusta, Suomen Höyrylaiva Osakeyhtiön toimistorakennus, Kauppahalliyhtiön tiili-linna ja kaksi harmaalla graniitilla verhoitua rakennusta; Paperitehtaiden yhdistyksen 1952 valmistunut toimistotalo ja vakuutusyhtiö Suomen 1912 rakennuttama liikepalatsi.

Eteläesplanadin julkisivurintama



Eteläesplanadin julkisivurintama. Vasemmalta alkaen vakuutusyhtiö Suomen rakennuttama liikepalatsi, Armas Lindgrenin suunnittelema Eteläesplanadi 4, Smolna 1820-luvulta, entinen Apollo-teatteri, Waasan Osakepankin rakennus, Teollisuuspalatsi, entinen Hypoteekkiyhdistyksen talo, Lassila&Tikanojan liikerakennus ja Brondankulman talo 1970-luvulta. Brondankulman kohdalla julkisivurintama taittuu Erottajan suuntaan. Julkisivurintaman viimeiset rakennukset ovat Bensowin modernistinen liikerakennus ja Girsénin uusrenessanssitalo.

Eteläesplanadin julkisivurintamaan, jonka rakennuskorkeudet vaihtelevat kahdesta kahdeksaan kerrokseen, mahtuu rakennuksia hyvin eri ajoilta alkaen Smolnasta, joka alun perin rakennettiin 1820-luvulla sotaväen tarkastajan virka-asunnoksi, aina 1970-luvulla rakennettuun, rasterijulkisivun leimaamaan Brondankulman taloon. Julkisivurintamassa on näyttävän liikearkkitehtuurin edustajia eri vuosikymmeniltä, kuten entinen

Waasan Osakepankin rakennus (1899), Hypoteekkiyhdistyksen talo (1908), entinen Apollo-teatterin rakennus (1910) vakuutusyhtiö Suomen harmaa graniittipalatsi (1912), Lassila & Tikanojan liikerakennus (1935), A. Ahlströmin Teollisuuspalatsi (1937) ja Bensowin tunnusomainen, modernistinen liikerakennus (1940). Jul-

kisivurintaman päättää runsaan julkisivureliefin sävyttäjä Girsénin uusrenessanssitalo.¹

¹ Tekstissä mainittujen yksittäisten rakennusten valokuvat ja osoitteet on esitetty rakennusajan mukaan ryhmiteltyinä sivuilla 93-127.



Eteläesplanadin liike-, pankki- ja hallintorakennukset ovat pääasiassa 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Kuvassa Karl Lindahlin vakuutusyhtiö Suomelle suunnittelema liikerakennus, Eteläesplanadi 2.



Armas Lindgrenin suunnittelema Eteläesplanadi 4.



Jung&Jungin suunnittelema A. Ahlströmin liikepalatsi (1937), Eteläesplanadi 14. Julkisivua pyrittiin sovittamaan yhteen Waasan Osakepankin rakennuksen ja Lassila & Tikanojan rakennuksen kanssa. Alin kerros, jossa on liiketiloja, toimii jalustana sen päältä kohoaville konttorikerroksille. Ylimmät kerrokset on vedetty sisään ravintola Savoy'n kattoterassin taakse.



Esplanadilta avautuu näkymiä kohti Eteläesplanadin julkisivurintamaa eri-ikäisine liike- ja hallintorakennuksineen. Vasemmalla Waasan Osakepankin hiekkakivijulkisivu, seuraavassa korttelissa A. Ahlströmin liikerakennus, entisen Hypoteekkiyhdistyksen talo ja Lassila&Tikanojan liikerakennus.

Erottajankadun julkisivurintama



Erottajankadun koko julkisivurintama on syntynyt ajanjaksolla 1880-1911 Girsénin viistokulmainen uusrenessanssitalo korostettuine kulma- ja spira-aiheineen hallitsee näkymää Mannerheimintieltä Erottajan suuntaan.



1910-luvun myöhäisjugendin leimaama katuulkisivu, Erottajankatu 7-11.



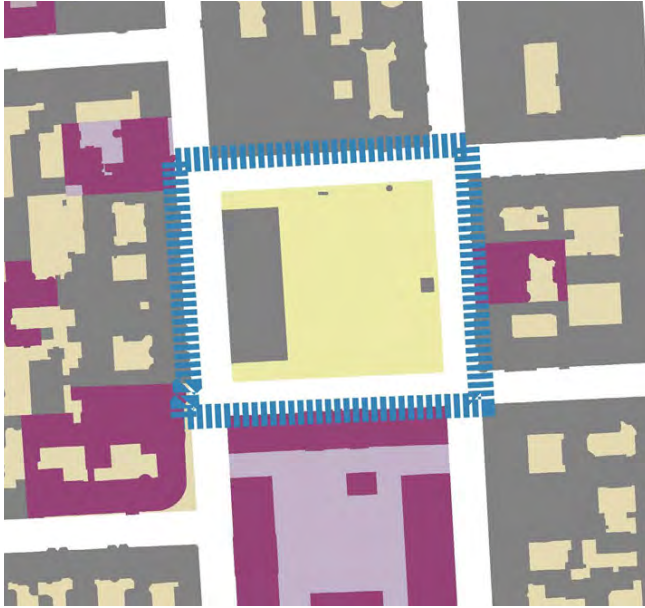
Erottajankadun rakennusrintaman pohjoisosan rakennukset ovat 1800-luvun lopulta. Kadun päätteenä kohoaa kupolikattoinen kulmatorni.

Erottajankadun koko julkisivurintama on syntynyt ajanjaksolla 1880 -1911 ja siihen sisältyy sekä uusrenessanssin että 1910-luvun myöhäisjugendin leimaamia julkisivujaksoja. Rakennusrintaman näkyvyys ja yhteys tärkeään Erottajaan ja Mannerheimintien leveään katutilaan on tuonut arkkitehtuuriin edustavuutta ja paikoin kulmia korostavia aiheita. Erottajankadun länsipuolella sijaitsevan, Theodor Höijerin piirtämän uusrenessanssipalatsin kanssa Mannerheimintien suunnalta viistossa kulmassa näkyvä korttelirintama on Erottajan ympäristön ja Helsingin keskustan identiteetin kannalta merkittävä tekijä.



Erottajankadun julkisivurintama, kaavio

Kasarmitorin julkisivurintamat



Kasarmitoria reunustavien korttelien julkisivut ovat kaupungin-osan sisäisiä julkisivurintamia, joiden arkkitehtuurin ominaispiirteet leimaavat merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaa.



Kasarmitorin liikerakennuksen takana kohoaa kaupunkitilaa rajaava julkisivumuuri, joka koostuu eri vuosikymmeninä rakennetuista ja muutamista myöhemmin korotetuista rakennuksista.

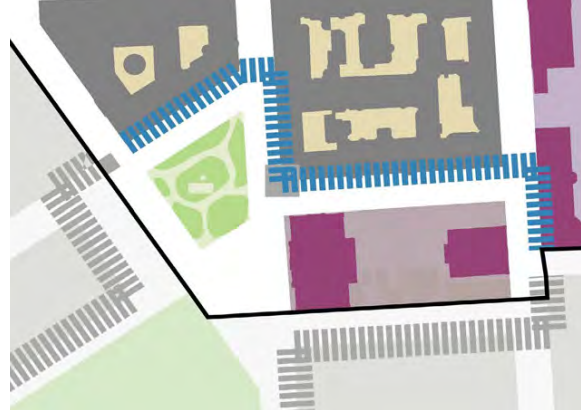


Kasarmitorin itäisivun rintaman muodostavat entinen Lääkärien talo, Fabianinkatu 17 (1901); Fabianinkatu 15 (1901) ja Torilinna, Fabianinkatu 13 (1905).

Koulupuistikon ja Ullanlinnankadun julkisivurintamat



Ortokuva 2022, Helsingin karttapalvelu



Koulupuistikkoon reunustavat ja Ullanlinnankadun julkisivut toimivat kaupunkikuvassa kivikaupungin korttelirakennetta rajaavina rintamina avoimen kaupunkitilan suuntaan.



Ratakatu 1a:n ja 1b:n punatiilijulkisivut muodostavat Koulupuistikon taustalla kiinteän, yhtenäisen kortteliseinämän.



Viisikerroksinen uusrenessanssitalo, Korkeavuorenkatu 27, ja viereisessä kuvassa näkyvä kolmi-kerroksinen kulmatalo, Korkeavuorenkatu 25, muodostavat Koulupuistikon avointa kaupunkitilaa rajaavan julkisivurintaman.

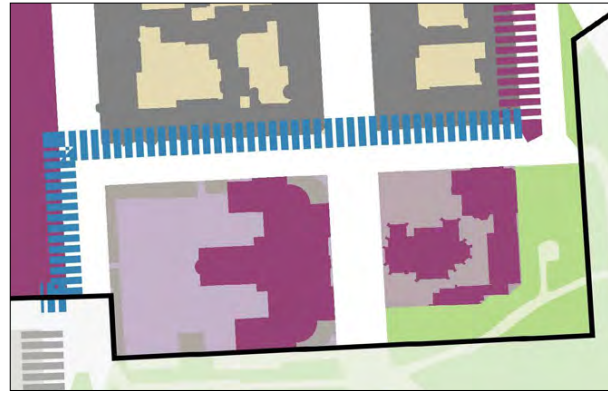


Designmuseon ja Arkkitehtuurimuseon yhteistä pihamaata sivua- van Ullanlinnankadun pohjoisreunalla on kolmen rakennuksen julkisivurintama, jossa ovat rinnakkain 1862, 1912 ja 1869 valmis- tuneet rakennukset. Taustalla näkyvä Ullanlinnankatu 1 on 1928 korotettu ja varustettu kuutiomaisella ”kulmatornilla”.

Bernhardinkadun julkisivurintama



Ortokuva 2022, Helsingin karttapalvelu



Bernhardinkadun korttelijulkisivun edessä kaupunkitila avautuu koulupihan, kirkon istutetun piha-alueen ja Tähtitornin vuoren suuntaan.



Ruotsalaisen Normaalilyseon koulupihaa sivuavan Bernhardinkadun varrella on kolmen vuosina 1894-1902 valmistuneen, 4-5-kerroksisen asuinrakennuksen muodostama julkisivurintama. Etualalla Bernhardinkadun ja Unioninkadun kulma. Rintama jatkuu Unioninkadun toisella puolella vastapäätä Saksalaisen kirkon puistomaista pihaa.



Etelärantaan rajautuvan kapean korttelirivin eteläpäässä komeilee palatsimainen, kolmelle kadulle rajautuva, 1880-luvulla valmistunut kerrostalo. Bernhardinkadun puoleinen julkisivu muodostaa viereisen korttelin kanssa Kaartinkaupungin korttelirakenteen eteläisen rajan julkisten rakennusten puistomaisten pihojen ja Tähtitornin vuoren suuntaan.

Laadukasta ja kestävää arkkitehtuuria

Kaartinkaupungin rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus on varsin kirjava, kuten muuallakin vanhemmissa kaupunginosissa. Rakennusten vaihteleva mittakaava näkyy kaupunkikuvassa; isompien tonttien ja varsinkin kulmatonttien hallitsemien katujulkisivujen luonne ja visuaalinen rytmi on erilainen kuin siellä, missä pienempien tonttien julkisivut rytmittävät katunäkymää. Vaikka pienempien tonttien vierekkäisten rakennusten ulkoasu on aikojen kuluessa saattanut muodostua hyvin vaihtelevaksi, kaupunkikuva on silti yleensä pysynyt melko yhtenäisenä.

1800-luvulla syntyneen matalan rakennuskannan purkaminen ja uudisrakentaminen on ollut varsin vilkasta 1880-luvulta 1920-luvulle. Tällä ajanjaksolla on syntynyt korkeatasoista ja kestävää kivikaupunkiarkkitehtuuria, johon Kaartinkaupungin kaupunkikuvallinen identiteetti tukeutuu. Tunnettujen tekijöiden korkeatasoista arkkitehtuuria on syntynyt myös 1930-1950-luvuilla, varsinkin Eteläesplanadin ja Etelärannan varrelle.

1800-luvulta säilyneet viimeiset puurakennukset purettiin 1960-1980-luvuilla. 1960-luvulla rakennettiin tois- takymmentä uutta toimistorakennusta, jotka nauha- tai rasterijulkisivuineen edustivat ajalle tunnusomaista, pääosin melko hillittyä arkkitehtuuria. 1970-luvulla rakennettiin neljä uutta toimistorakennusta Eteläesplanadille, Fabianinkadulle ja Unioninkadulle, muilta osin uudisrakentaminen hiljeni käsittämään pääosin muutostöitä tai pihanpuoleisia uudisrakennuksia. Puretun puurakennuksen tontille Pienen Robertinkadun ja Korkeavuorenkadun kulmaan rakennettiin 1980-luvulla uusi toimistorakennus. Kasarmitorin pohjoispuolelle on 2017 valmistunut uusi toimistorakennus.

Rakennuskannan säilyneisyys

1800-luvun alkupuolella rakentuneen matalan, pääosin puurakennuksista koostuva kaupunginosan rakennusvaiheesta säilyneitä rakennuksia ovat merikapteeni Sundmanin talo, entinen kenraalikuvernöörin virka-asunto, Smolna, ja sodassa lähes tuhoutunut mutta uudelleen rakennettu Kaartin kasarmi.

1800-luvun jälkipuoliskolla rakentuneen kivikaupungin ensimmäistä vaihetta edustavat Koulupuistikon itäpuolella sijaitseva, muurarimestarin rakennuttama kolmikerroksinen kivitalo, Saksalainen kirkko sekä Ruotsalaisen teatterin ja Kappelin ydinosat. 1800-luvun jälkipuoliskon mannermaista uusrenessanssia edustavia korkeampia kivitaloja on säilynyt Erottajankadun julkisivurintamassa, Ludviginkadun, Rikhardinkadun, Pienen Robertinkadun, Bernhardinkadun ja Etelärannan varrella. 1800-luvun viimeisten vuosikymmenten korkeatasoista, julkista rakentamista edustavat paloasema, kauppahalli, kaupunginkirjasto, Designmuseum, Arkkitehtuurimuseo ja ruotsinkielinen Normaalityö. Ravintola Kappelin lasipaviljongit ovat aikansa kesäravintola-arkkitehtuurin merkittäviä esimerkkejä. Waasan Osakepankin talo kuuluu Eteläesplanadin julkisivurivin kohokohtiin.

Kaartinkaupungissa on säilynyt 1900-1920-luvuilta tunnettuja ja arvostettuja jugendin ja myöhäisjugendin asuinarkkitehtuurin sekä pankkien ja liikelaitosten klassismin sävyttämän arkkitehtuurin esimerkkejä. Uusrenessanssin rinnalla tämä vaihe on erityisen näkyvä Kaartinkaupungin kaupunkikuvassa, varsinkin siellä, missä vierekkäiset säilyneet rakennukset muodostavat tunnusomaisen kokonaisuuden, kuten jugendrakennusten ryhmä Kasarmitorin luoteiskulmassa ja itäosalla, mukaan lukien torin kaakkoispuolella sijaitsevat kaksi

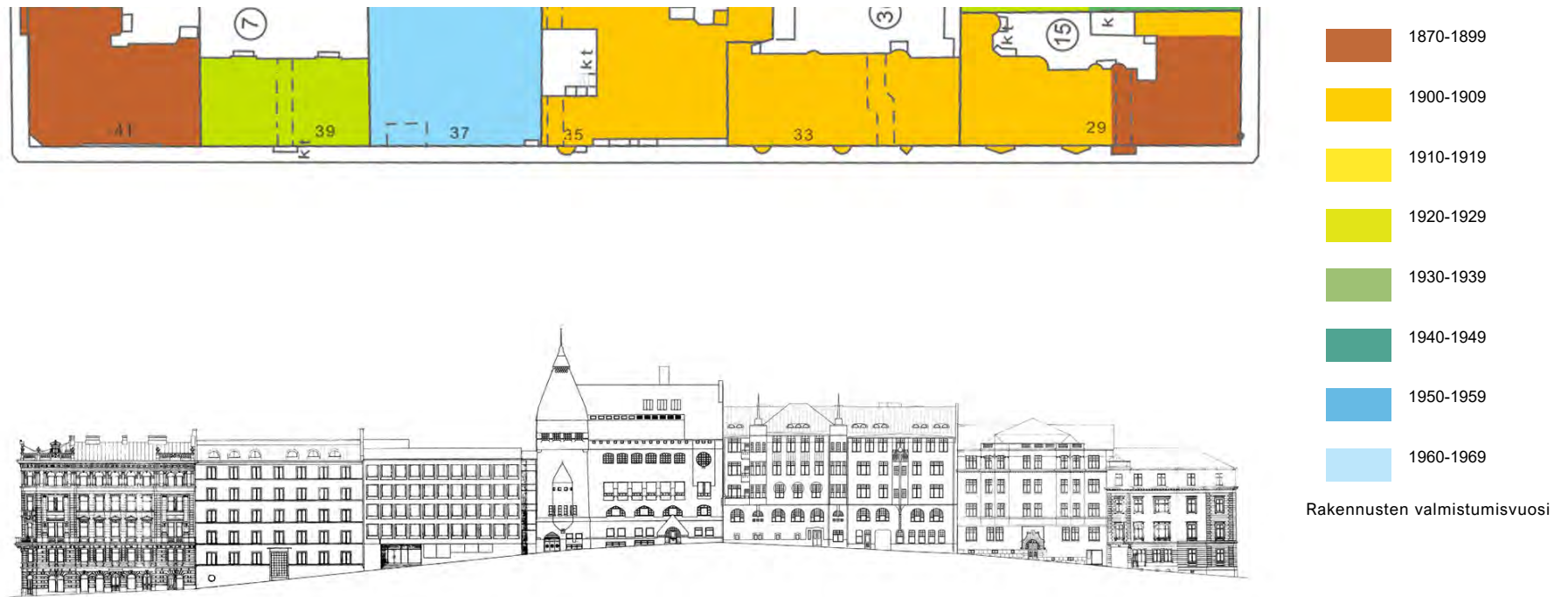
rakennusta, sekä Korkeavuorenkadun jugendrakennusten ryhmä, johon kuuluu Puhelinyhdistyksen rakennus. Jugendin ja myöhäisjugendin merkittäviä edustajia ovat Nylands Nationin osakuntatalo ja entinen Sähkölaitos. 1910-luvun näyttävää, uutta arkkitehtuuria edustavat entisen Hypoteekkiyhdistyksen talo ja Eteläesplanadin rakennusrintaman itäosan liike- ja virastorakennukset.

1920-luvun pohjoismaista klassismia edustavat Koulupuistikon, Pienen Robertinkadun ja Yrjönkadun rajaa- man korttelin punatiilirakennukset. Pharmadomus-rakennuksen sisäpihan alla on entisen elokuvateatteri Glorian sali ja samassa rakennuksessa on Helsingfors Gymnastikklubbin kaarevakattoinen sali.

Tunnettujen tekijöiden korkeatasoista arkkitehtuuria on syntynyt myös 1930-1950-luvuilla, varsinkin Eteläesplanadin varrella sijaitseva Bensowin talo, Lassila&Tikanon talo ja Teollisuuspalatsi (Savoyin talo). Erottajan kulmassa on Alvar Aallon suunnittelema maanalaisen väestönsuojan, sittemmin pysäköintilaitoksen sisäänkäyntipaviljonki. Teollisuuskeskuksen liikerakennus Helsingin 1952 olympialaisten ajoilta on aikansa modernin arkkitehtuurin ja sisustusarkkitehtuurin arvostetuimpia esimerkkejä.

Vaikka ominaispiirreselvyyteen ei sisälly varsinaista rakennusinventointia, on työn yhteydessä pyritty selvittämään, onko asuinrakennusten muuttaminen toimistokäyttöön tapahtunut laajalti purkamalla runkorakenteita, porrashuoneita ja väliseiniä katujulkisivujen takana. Vaikuttaa siltä, että näin on käynyt vain muutamissa tapauksissa. Yleensä ainakin porrashuoneet ja pääosin kantavat väliseinät ovat säilyneet ja monissa toimistotiloissa on säilynyt vanhojen asuntojen piirteitä.

Rakennuskannan ikäkartan mosaiikki

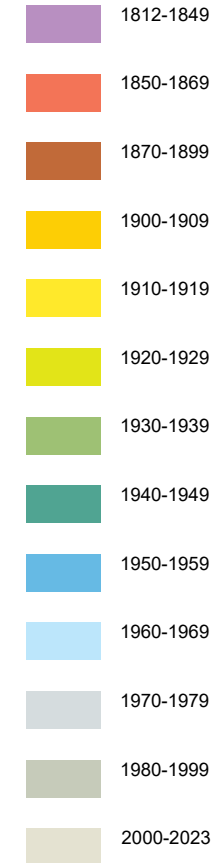


Korkeavuorenkatu 29 - 41:n katujulkisivujen yhdistelmä on havainnollinen esimerkki Kaartinkaupungin eri vaiheita edustavien, 4-5-kerroksisten rakennusten rinnakkaiselosta. Ylhäällä rakennusten valmistumisvuoden mukaan väritetty asemapiirroksen osa. Korttelijulkisivun keskellä kohoaa entisen Puhelinyhdistyksen jugendtyylinen toimitalo torneineen, oikealla näkyy kaksi 1900-luvun alussa rakennettua jugendtyylistä asuinkerrostaloa tyypillisine erkkereineen ja kulmassa 1884 valmistunut, myöhemmin muutettu uusrenessanssitalo. Vasemmalla on tyypillinen viisikerroksinen, näytävä uusrenessanssitalo 1890-luvulta, sen vieressä hillittyä klassismia edustava asuinrakennus ja ympäristöön hyvin sovitettu rakennus 1960-luvulta. Julkisivupiirustukset HRV

Kaartinkaupungin nykyisen rakennuskannan ikä



Rakennusten valmistumisvuosi



Kaartinkaupungin rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus on varsin kirjava ja mittakaavallisesti vaihteleva. Rakennusten valmistumisvuodet on koottu mm. rakennusinventointitiedosta ja niissä saattaa olla virheitä. Karttapohja Helsingin karttapalvelu.

Merkittäviä sisätiloja

Lähtöaineiston perusteella on koottu karttakaavio ja luettelo sisätiloista, joilla on tai joilla oletetaan olevan merkittäviä rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja. Luetteloon sisältyy sekä julkisia että yksityisiä sisätiloja. Sisätilojen ajankohtaisesta tilasta ei ole kattavia tietoja. Luetteloon ei sisälly esimerkiksi alueen arvokkaita porrashuoneita, koska niistä on toistaiseksi vain osittaisia inventointitietoja.

1. Svenska teatern (1866-1936)
2. Esplanadikappeli (1867-1891)
3. Helsingin kauppahalli (1889)
4. Smolna (n.1824), Eteläesplanadi 6
5. Waasan Osakepankin pankkisali (1899), Eteläesplanadi 12
6. Handelsgillet (1908), Korkeavuorenkatu 41
7. Savoy, elokuvateatteri, ravintolasali (1937), Eteläesplanadi 14
8. Kaupunginkirjasto, kirjastotilat (1882), Rikhardinkatu 3
9. Nylands Nation (1901), Kasarmikatu 40
10. Helsingin Puhelinyhdistyksen talo (1905,1912), Korkeavuorenkatu 35
11. Erottajan paloasema (1892), Korkeavuorenkatu 26
12. Helsingin Andreaskirkko (1886-87), Korkeavuorenkatu 22
13. Pharmadomus; elokuvateatteri Gloria ja Helsingfors Gymnastikklubb, sali (1929), Pieni Roobertinkatu 12
14. Ruotsinkielinen Yhteiskoulu, nykyinen Designmuseum (1895), Korkeavuorenkatu 13
15. Tieteellisten seurojen talo, nykyinen Arkkitehtuurimuseo (1898-99), Kasarmikatu 24
16. Ruotsinkielinen Normaalilyseo (1880-1900), Unioninkatu 2
17. Saksalainen kirkko (1864), Unioninkatu 1
18. Hypoteekkiyhdistyksen talo (1908), Eteläesplanadi 16

Kaupunginmuseon porrashuoneinventoinnin kohteita ei ole tässä lueteltu erikseen. Kohteet on merkitty oheiseen karttakaavioon.



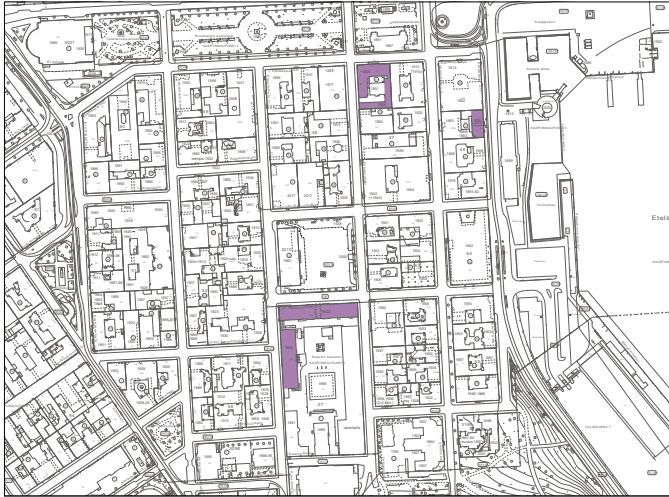
Karttakaaviossa on esitetty viereisessä luettelossa mainittuja sisätiloja, joilla on tai joilla oletetaan olevan merkittäviä rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja.



Helsingin kaupunginmuseon porrashuoneinventoinnissa tunnistetut arvokkaat, säilyneet porrashuoneet on merkitty karttakaavioon punaisella ympyrällä. Laajemman, täydentävän inventoinnin avulla on mahdollista tunnistaa lisää uudemman arkkitehtuurin arvokkaita porrashuoneita. Pohjakartta © Helsingin kaupunki.

Kaartinkaupungin rakennukset ajalta 1812-2022

Säilyneet rakennukset ajalta 1812-1849



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Kaartin kasarmin päärakennus (1822; tuhoutunut pommituksessa ja rakennettu pääosin uudelleen)

Kaartin kasarmin Lohrmann-siipi (1846)

Smolna, entinen kenraalikuvernöörin virka-asunto (1824), Eteläesplanadi 6

Sundmanin talo (1820), Eteläranta 16



Kaartin kasarmin päärakennus (1822), arkkitehti Carl Ludvig Engel



Kaartin kasarmin Lohrmann-siipi (1846), arkkitehti Ernst Bernhard Lohrmann



Sundmanin talo, Eteläranta 16 (1820), arkkitehti Carl Ludvig Engel



Entinen sotaväen tarkastajan virkatulo ja kenraalikuvernöörin virka-asunto, Smolna (1824), arkkitehti Carl Ludvig Engel

Säilyneet rakennukset ajalta 1850 -1869



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Saksalainen kirkko (1864), Unioninkatu 1
Esplanadikappelin ydinosa (1861)
Ruotsalaisen teatterin ydinosa, osittain (1866)

Kortteli 47
Smolnan piharakennus, Eteläesplanadi 6 (1851)

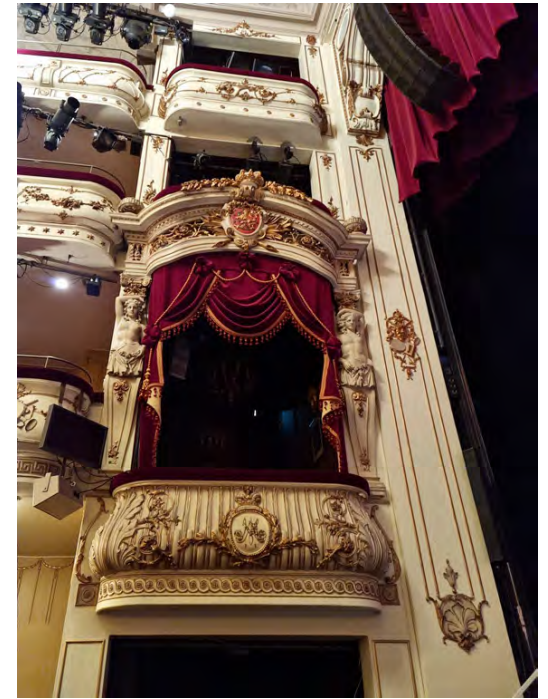
Kortteli 58
Muurarimestari Grönstrandin 1862 rakennuttama kivirakennus, Korkeavuorenkatu 25
Asuinkerrostalo, Ullanlinnankatu 1 (1869; muutettu ja korotettu 1928)



Muurarimestari Grönstrandin 1862 rakennuttama kivirakennus, Korkeavuorenkatu 25, suunnittelija Karl Johan Grönstrand.



Ullanlinnankatu 1, kulmatalo on alun perin rakennettu 1869, myöhemmin muutettu ja korotettu 1928 arkkitehti Georg Nummelinin suunnitelmien mukaan.



Ruotsalaisen teatterin suunnittelusta vastasi palon jälkeen Nikolai Benois (1866). Säilyneen katson yksityiskohtia.



Saksalainen kirkko valmistui vuonna 1864, Unioninkatu 1, arkkitehdit Harald Bosse ja Carl Johan von Heideken. Kirkkoa ja seurakuntatiloja on laajennettu eri vaiheissa. Vuoden 1897 korjaustöiden aikana kirkkoon rakennettiin arkkitehti Josef Stenbäckin piirtämä torni.

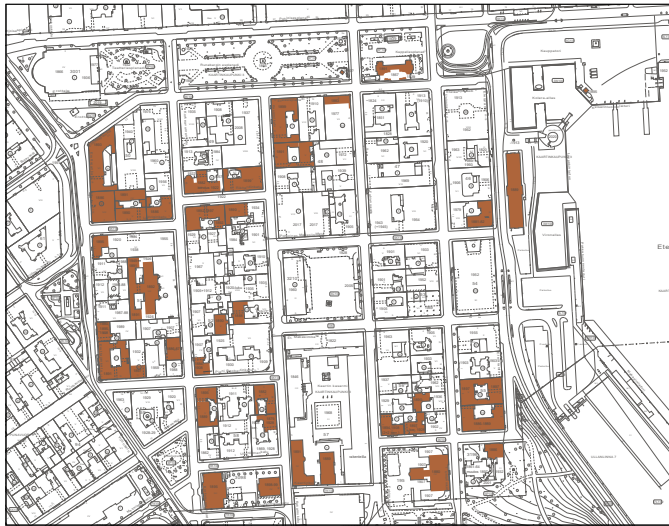


Observatorio Unioninkadun eteläpäässä, vasemmalla saksalainen kirkko. Kuva 1866, F.O. Liewendal. HKM



Ravintola Kappelin ydinosa vuodelta 1867 on A. Hampus Dalströmin suunnittelema. Julkisivu Eteläesplanadille.

Säilyneet rakennukset ajalta 1870 -1899



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki



Kaupunginkirjasto, Rikhardinkatu 3, Theodor Höijer (1882). 1920-luvulla kirjastoon rakennettiin arkkitehti Runar Eklundin suunnittelema lisäkerros ja kirjatornina tunnettu siipirakennus pihan puolelle. Kuva 1931, Valokuvaamo Pietisen kokoelma, MVHK



Rikhardinkadun kirjasto, kuva 2022.

Esplanadikappelin laajennusosat (1891)
Kauppahalli (1889)

Kortteli 3098
Arkkitehtuurimuseo, Kasarmikatu 24 (1898-1899)
Designmuseo, Korkeavuorenkatu 23 (1895)

Kortteli 195
Ruotsinkielinen Normaalilyseo, Unioninkatu 2 (1880), siipiosat (1907)

Kortteli 3196
Saksalaisen kirkon siipirakennus, Unioninkatu 1 (1886)

Kortteli 46
Eteläranta 12 (1882)

Kortteli 48
Eteläesplanadi 8 (1883)
Wasa bank, Eteläesplanadi 12 (1899)
Kasarmikatu 25 (1891)

Kortteli 49
Rikhardinkatu 1 (1899)
Kaupunginkirjasto, Rikhardinkatu 3 (1882)

Kortteli 50
Girsénin talo, Eteläesplanadi 24 (1893)
Ludviginkatu 1 (1885-86)
Ludviginkatu 3-5 (1890)
Ludviginkatu 7 (1886)

Kortteli 51
Erottajankatu 13 (1895)
Erottajankatu 1-3 (1891)
Erottajankatu 5 (1880-1885)
Pieni Roobertinkatu 11 (1896-97)
Andreaskirkko, Korkeavuorenkatu 22 (1906-1887)
Erottajan paloasema (1892)

Kortteli 52
Rikhardinkatu 2 (1890)
Rikhardinkatu 4 (1892-1897)
Korkeavuorenkatu 29 (1884)
Korkeavuorenkatu 33, pihasiipi (1890)
Kasarmikatu 34, Pihasiipi (1888)
Kortteli 55
Eteläranta 2, Unioninkatu 3 (1886-1889)
Eteläranta 4, Unioninkatu 5 (1897)

Kortteli 56
Bernhardinkatu 5 (1897)
Bernhardinkatu 7 (1894, myöh. korotettu)
Unioninkatu 6, pihasiipi 1890)

Kortteli 57 Kaartin kasarmi
Siipirakennus (1891)
Siipirakennus (1889)

Kortteli 58
Korkeavuorenkatu 27 (1889-1895)
Kasarmikatu 28 (1882)



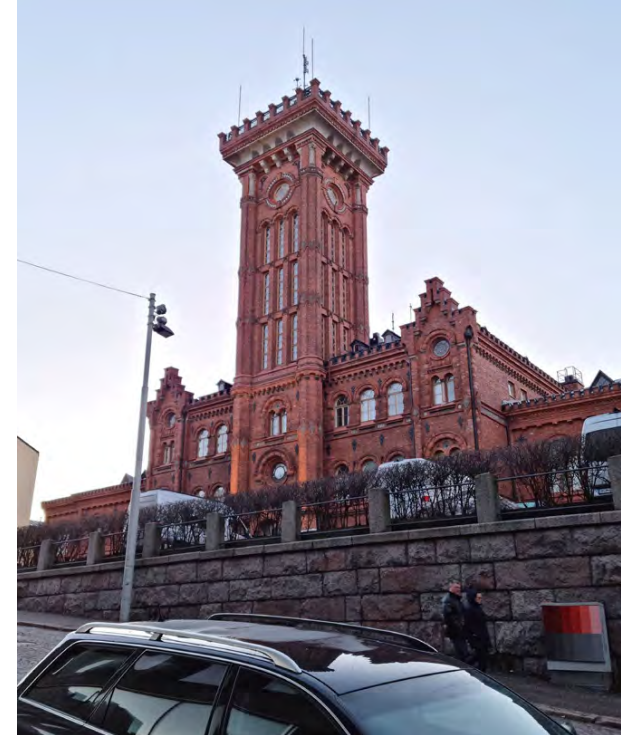
Kauppahalli (1889), arkkitehti Gustaf Nyström



Ravintola Kappelin lasipaviljongit (1891), arkkitehti Bruno F. Granholm



Theodor Höijerin suunnittelema, 1891 valmistunut Erottajan paloasema, Korkeavuorenkatu 26. Torni on kaupungin siluettissa kauas näkyvä maamerkki.



Erottajan paloasema, kuva 2022. Rakennus sijoittuu korttelin keskiosaan ja kadun puolella on väljä, tukimuurin varaan rakennettu etupihatasonne.



Designmuseo, entinen ruotsinkielinen yhteiskoulu, Korkeavuorenkatu 23 (1895), arkkitehti Gustaf Nyström.



Ruotsalainen Normaalilyseo, Unioninkatu 2, arkkitehti A.H. Dalström (1880), siipiosat valmistuivat 1907.



Design- ja Arkkitehtuurimuseon yhteinen piha-alue, yhteiskoulun entinen koulupiha.



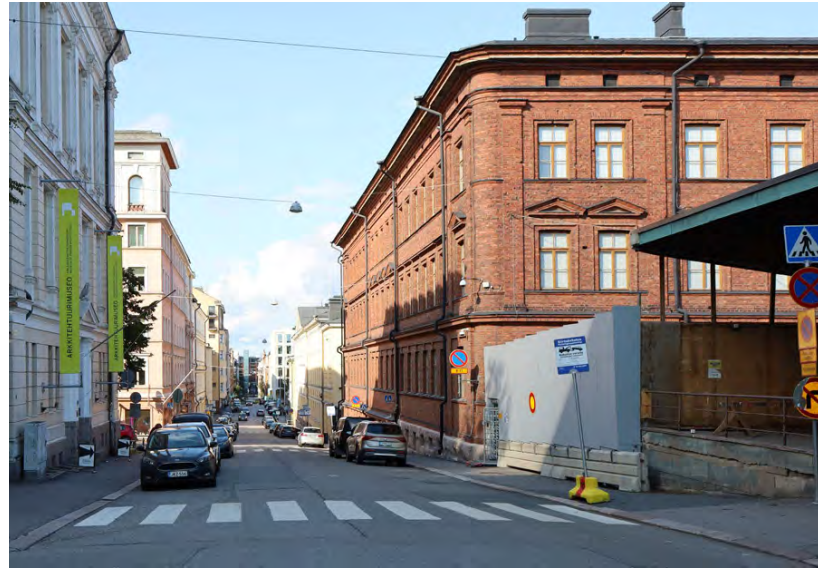
Ruotsalainen Normaalilyseo, oikealla Unioninkatu.



Ruotsalaisen Normaalilyseon puurivien kehystämä piha. Näky-
mää hallitsevat uudet varusteet ja suoja-aidat.



Andreaskirkko, Korkeavuorenkatu 22 (1886-1887), arkkitehti Sebastian Gripenberg



Kaartin kasarmin siipirakennus, Kasarmikatu 17 (1891), arkkitehdit Theodor Granstedt ja Hugo Lindberg



Entinen Tieteellisten seurojen talo (1898-1899), Kasarmikatu 24. Rakennuksesta toteutettiin aikoinaan vain keskiosa. Kuva Kasarmikadun ja Punanotkonkadun risteyksen suunnalta, Constantin Grünberg 1962, HKM



Nykyinen Arkkitehtuurimuseo, Kasarmikatu 24 (1898-1899), arkkitehti Magnus Schjerfbeck.



Kortteli 48. Waasan Osakepankin talo, Eteläesplanadi 12 (1899), arkkitehti John Settergren ja Arkkitehtitoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna. Kasarmikadun rapattu sivujulkisivu on säilytetty pääjulkisivun hiekkakiven mukaan.



Kortteli 48. Kasarmikatu 25 (1891), arkkitehti Carl C:son Armfelt.



Kortteli 48. Fabianinkatu 10 ja Eteläesplanadi 8 (1883). Kulmarakennuksen ovat suunnitelleet Konstantin Kiseleff ja Elia Heikel. Julkisivut ovat säilyneet.



Kortteli 49. Rikhardinkatu 1 (1899), Arkkitehtuuritoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna. Rakennuksen ulkoasua on perusteellisesti uudistettu 1920- ja 1930-luvuilla.



Kortteli 46, Eteläranta 12 (1881-1882), arkkitehti A. E. Melander. Rakennusta on jälkikäteen korotettu.



Kortteli 50. Girsénin talo, Eteläesplanadi 24 (1893, arkkitehti Theodor Höijer. Kattolistan yläpuolella näkyy 1950-luvulla rakennettu korotus. Taempana korotettu Erottajankatu 15-17 (Ludviginkatu 7).



Kortteli 50. Vasemmalla Ludviginkatu 3-5 (1890), arkkitehdit Selim A. Lindqvist & Elia Heikel & C.R. Rosenberg, taempana Ludviginkatu 1 (1885-86), arkkitehti K.A. Wrede.



Erottajankatu 15-17 (1886; muutokset 1958-1960), Työväen säästöpankin sivukonttorin taloa korotettiin 1950-luvulla. Kulmassa elokuvateatteri Adamsin sisäänkäynti. TA



Erottajankatu 15-17 (1886; 1958-1960), Arkkitehtitoimisto Saurén & Rancken.



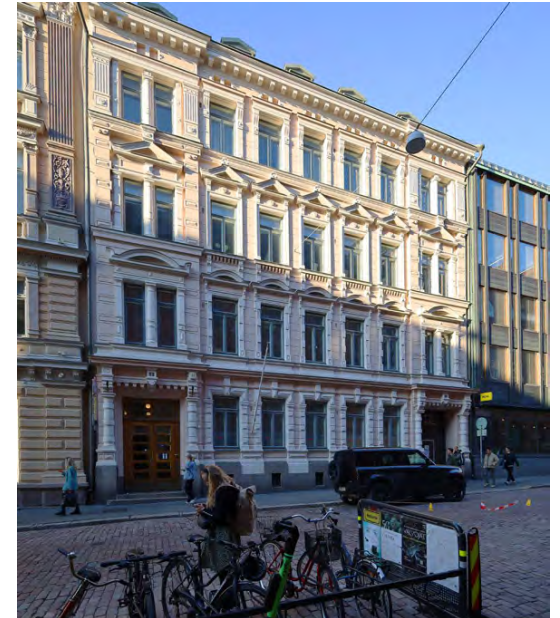
Kortteli 50. Oikealla Ludviginkatu 1 (1885-86), arkkitehti K.A. Wrede; taempana Ludviginkatu 3-5 (1890).



Kortteli 51. Erottajankatu 13, entinen Henkivakuutusyhtiö Suomen talo (1895), arkkitehti Sebastian Gripenberg.



Kortteli 51. Erottajankatu 1-3 (1891), Rakennustoimisto Kiseleff & Heikel; August Nordberg.



Kortteli 51. Etualalla Pieni Roobertinkatu 11 (1896-97), rakennusmestari E. Sihvola.



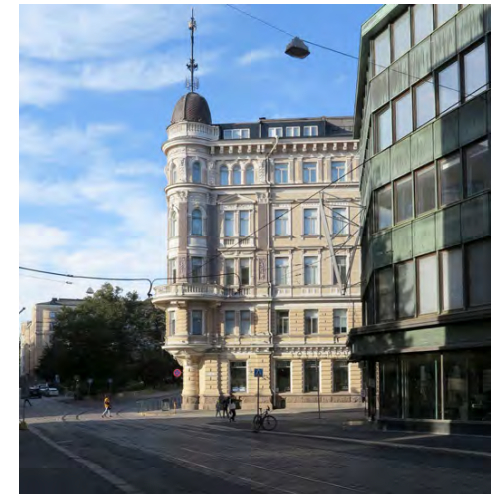
Erottajankatu 13, Näkymä Ludviginkadulta.



Kortteli 51. Erottajankatu 5, arkkitehti A. Boman (1880) korotus arkkitehti Onni Törnqvist (1895), korotus arkkitehti W.F. Gottkamp(1908).



Kortteli 51. Erottajankatu 1-3 (1891), Rakennustoimisto Kiseleff & Heikel; August Nordberg.



Kortteli 51. Kulmatorni on paikallinen maamerkki.



Kortteli 52. Rikhardinkatu 4 (1892-1897), Vilho Penttilä ja J.G. Rosenberg



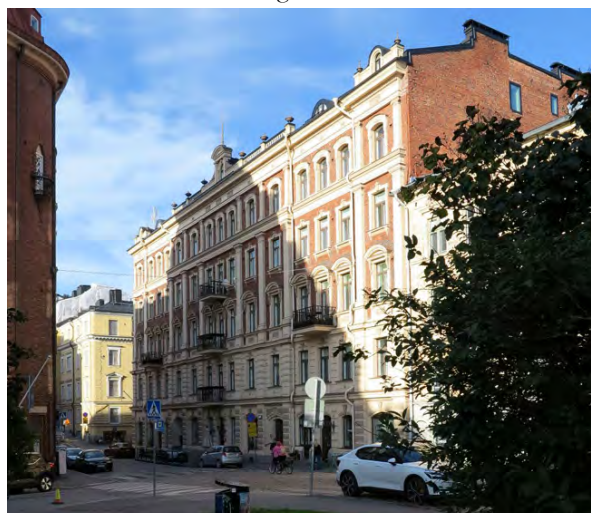
Kortteli 52. Rikhardinkatu 2 (1890) ja Rikhardinkatu 4 (1892-1897), Arkkitehtuuritoimisto C.R. Rosenberg



Kortteli 52. Rikhardinkatu 2 (1890)



Kortteli 52. Korkeavuorenkatu 29 (1884), Sebastian Gripenberg



Kortteli 58. Korkeavuorenkatu 27 (1889-1895), Z. Finckenberg arkkitehti Oskar Finckenbergin mukaan

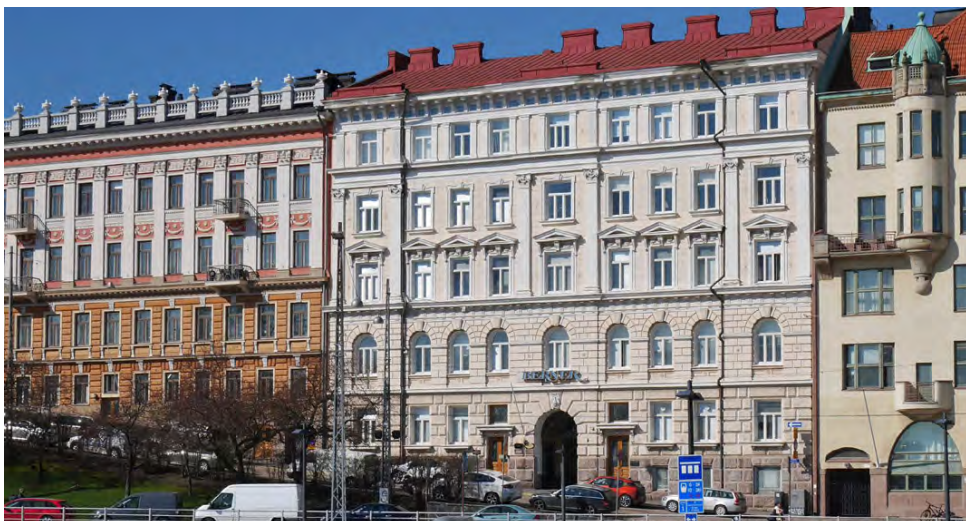
Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson



Kortteli 58. Kasarmikatu 28 (1882), arkkitehti Th. Höijer



Kortteli 55. Eteläranta 2, Unioninkatu 3 (1886-1889), arkkitehti Sebastian Gripenberg.

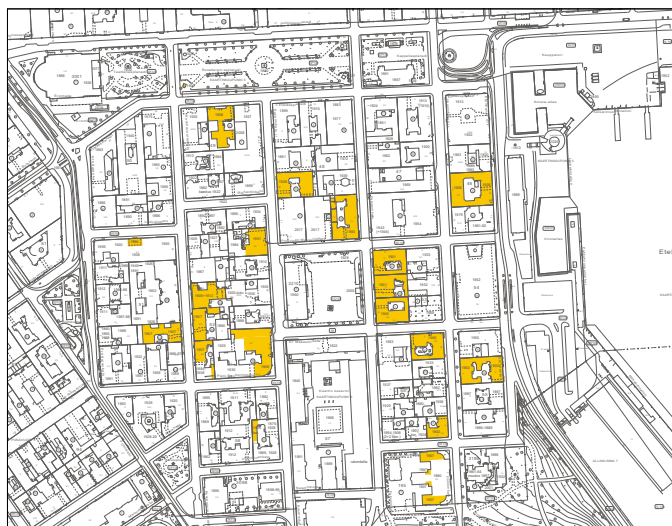


Kortteli 55. Eteläranta 4, Unioninkatu 5 (1897), arkkitehti Waldemar Aspelin. Valokuva vuodelta 2016.



Kortteli 56. Bernhardinkatu 5 (1897), arkkitehti Yrjö Sadenius. Rakennusta on korotettu 1928. Taempana korttelijulkisivussa näkyy arkkitehti Sebastian Gripenbergin suunnittelema Bernhardinkatu 7, jonka kaksi alinta kerrosta on rakennettu 1894, kaksi ylintä 1908.

Säilyneet rakennukset ajalta 1900 -1909



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki



Entinen Puhelinyhdistys, Korkeavuorenkatu 35 (1905; 1912),
arkkitehti Lars Sonck.



Osakuntarakennus Nylands Nation, Kasarmikatu 40 (1901),
arkkitehti Karl Hård af Segerstad. Pihan puolella on hotelli.

Runeberginesplanadin kiosk, Korkeavuorenkadun
kulmassa (1908)

Kortteli 46
Eteläranta 14, entinen Kauppahalliyhtiö(1906)

Kortteli 48
Eteläesplanadi 10 (1910)
Handelskille, Kasarmikatu 23 (1908)
Pohjoinen Makasiinikatu 7 (1905)

Kortteli 49
Ent. Hypoteekkiyhdistys, Eteläesplanadi 16 (1908)

Kortteli 51
Korkeavuorenkatu 24 (1907)
Ludviginkatu 4 -10, osa (1904)

Kortteli 52
Korkeavuorenkatu 29 (1907)
Korkeavuorenkatu 33 (1907)
Ent. Puhelinyhdistys, Korkeavuorenkatu 35 (1905;
1912)
Ent. Sähkölaitos, Kasarmikatu 30-32 (1909)
Kasarmikatu 38 (1910)
Nylands nation, Kasarmikatu 40 (1901)

Kortteli 53
Fabianinkatu 13 (1905)
Fabianinkatu 15 (1901)
Fabianinkatu 17, ent. Lääkärien talo (1901)
Kortteli 55
Eteläranta 6, Unioninkatu 7 (1903)

Kortteli 56
Unioninkatu 4 (1902)
Unioninkatu 12 (1905)



Helsingin kaupungin kunnallisen sähkölaitoksen hallintorakennus valmistui 1909, arkkitehtina Selim A. Lindqvist. Kasarmikatu 30-32. Rakennusta on laajennettu pihan puolella 1925. Entinen sähkölaitos on muutettu hotelliksi ja ravintolaksi 2000-luvulla.



Entinen Hypoteekkiyhdistys, Eteläesplanadi 16 (1908), arkkitehti Lars Sonck.



Entinen Kauppahalliyhtiö, Eteläranta 14 (1906), arkkitehti Theodor Höijer.



Entinen Kauppahalliyhtiö (1906), julkisivu Unioninkadun puolella.



Kortteli 48. Pohjoinen Makasiinikatu 7 (1905), arkkitehti Gustaf Adolf Lindberg; Arkkitehtuuritoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna.



Kortteli 48, Kasarmikatu 23 (1908). Handelsgillet, Arkkitehtuuri- ja rakennustoimisto von Essen, Kallio & Ikäläinen.



Kortteli 53. Vasemmalta oikealle Fabianinkatu 17, ent. Lääkärien talo (1901), Arkkitehtitoimisto Gesellius, Lindgren & Saarinen; Fabianinkatu 15 (1901) arkkitehti Waldemar Aspelin; Fabianinkatu 13 (1905) arkkitehti Edward Löppönen.



Kortteli 53. Fabianinkatu 17, ent. Lääkärien talo (1901).



Kortteli 53. Torilinna, Fabianinkatu 13 (1905).



Kortteli 55. Unioninkatu 7, Eteläranta 6 (1903), arkkitehti Mauritz Gripenberg. Kuva Unioninkadulta.



Kortteli 55. Eteläranta 6, Unioninkatu 7 (1903), arkkitehti Mauritz Gripenberg. Kuva Etelärannan puolelta 2016.



Kortteli 56. Unioninkatu 4 (1902), Arkkitehtuuritoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna.



Kortteli 56. Unioninkatu 12 (1905), arkkitehti Harald Neovius.



Kortteli 56. Unioninkatu 12 (1905), arkkitehti Harald Neovius.



Kortteli 52. Korkeavuorenkatu 29 (1907), arkkitehti Gunnar Stenius.



Kortteli 51. Korkeavuorenkatu 24(1907), Rakennusmestari O. E. Koskinen.

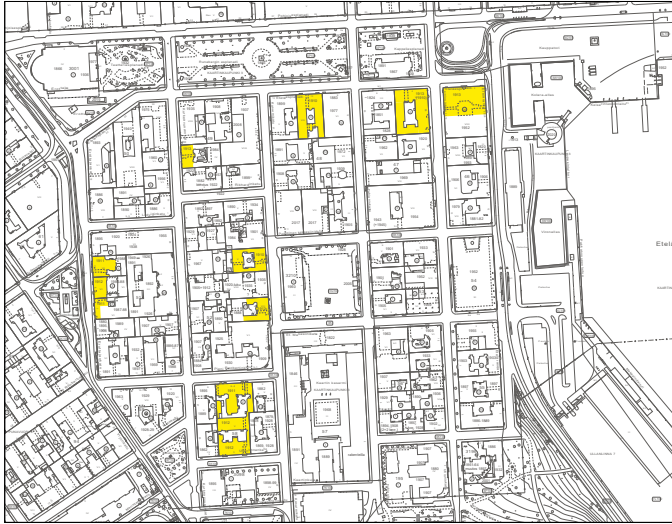


Kortteli 52. Korkeavuorenkatu 31-33 (1907), Rakennusmestarit Emil Svensson (pohjat) ja Emil Holm (julkisivut).



Kortteli 51, Ludviginkatu 6, osa. Vasemmalla näkyvän, kaarevilla erkereitä varustetun julkisivun kolme alinta kerrosta kuuluvat arkkitehti Eliel Saarisen ja Herman Geselliuksen suunnittelemaan, 1907 valmistuneeseen Helsingin Sanomien toimi- ja asuinrakennukseen, jota on 1919 laajennettu ja korotettu.

Säilyneet rakennukset ajalta 1910 -1919



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Kauppahallin kioski (1913)

Kortteli 46
Eteläesplanadi 2 (1912)

Kortteli 47
Eteläesplanadi 4 (1913)

Kortteli 49
Korkeavuorenkatu 45 (1913)

Kortteli 51
Erottajankatu 7 (1911)
Erottajankatu 9 (1912)
Erottajankatu 11 (1911)

Kortteli 52
Kasarmikatu 34 (1912)
Kasarmikatu 38 (1910)

Kortteli 58
Ullanlinnankatu 3 - Pieni Robertinkatu 4-6 (1911-12)



Kortteli 51. Vasemmalta oikealla: Erottajankatu 11 (1911), Arkkitehtuuritoimisto von Essen, Kallio, Ikäläinen, Erottajankatu 9 (1912) ja Erottajankatu 7 (1911), Valter Thomé ja veljekset Udd.



Kortteli 47. Eteläesplanadi 4 (1913), arkkitehti Armas Lindgren.



Kortteli 46. Eteläesplanadi 2 (1912), arkkitehti Karl Lindahl.



Kortteli 48, Eteläesplanadi 10 (1910), entinen Apollo-teatteri, arkkitehti Onni Tarjanne.



Kortteli 47. Eteläesplanadi 4 (1913), arkkitehti Armas Lindgren.



Kortteli 58. Ullanlinnankatu 3 - Pieni Roobertinkatu 4-6 (1911-12), rakennusmestari G. W. Nyberg.



Kortteli 52, Kasarmikatu 38 (1910), arkkitehti Jarl Eklund (julkisivut) ja rakennusmestari G.W. Nyberg.



Kortteli 52. Kasarmikatu 34 (1912), arkkitehti Sigurd Frosterus. Vasemmalla Sähkölaitoksen julkisivu.



Kortteli 58. Pieni Roobertinkatu 4-6 (1911-12), rakennusmestari G. W. Nyberg.



Kortteli 49. Korkeavuorenkatu 45 (1913), rakennusmestari Albert Nyberg.

Säilyneet rakennukset ajalta 1920 -1929



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki



Kortteli 59, Ratakatu 1a - Pieni Roobertinkatu 10 (1920), arkkitehti Einar Sjöström.

Runeberginesplanadin kaksi kioskia (1928)

Kortteli 47
Unioninkatu 24 (1920)

Kortteli 51
Ludviginkatu 4-10 (osa) (1920)

Kortteli 52
Korkeavuorenkatu 39 (1927-29)
Ent. sähkölaitos, Kasarmikatu 30-32, pihasiivet (1925)
Kasarmikatu 36, pihasiipi (1920-l.)

Kortteli 56
Fabianinkatu 5 (1929)

Kortteli 59
Ratakatu 1b - Pieni Roobertinkatu 12-14 (1928-29)
Ratakatu 1a - Pieni Roobertinkatu 10 (1920)



Kortteli 59. Ratakatu 1b - Pieni Roobertinkatu 12-14 (1928-29), Pharmadomus, arkkitehti Georg Nummelin.



Kortteli 59. Pieni Roobertinkatu 12-14 (1928-29), Valokuva v. 2017.



Kortteli 52. Korkeavuorenkatu 39 (1927-29), arkkitehti Gunnar Taucher.



Kortteli 56. Unioninkatu 24 (1920), arkkitehti Matti Finell.

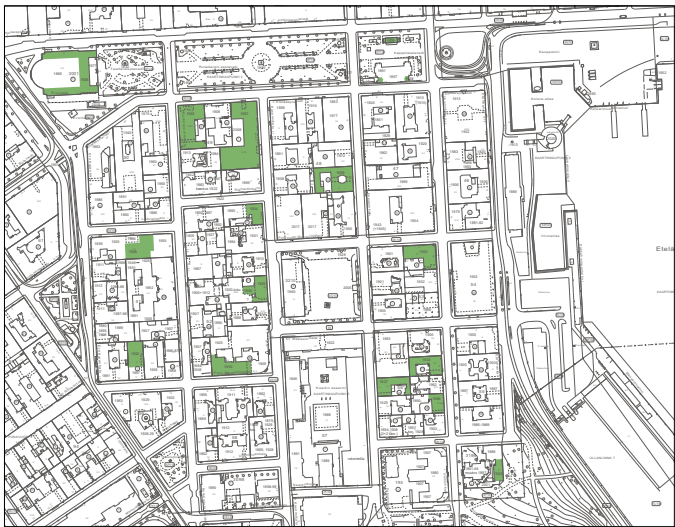


Kortteli 51. Ludviginkatu 8 (1920), Arkkitehtuuri-toimisto Borg, Sirén & Åberg.



Kortteli 56. Fabianinkatu 5 (1929), suunnittelu Byggnadsbolaget M. Olin.

Säilyneet rakennukset ajalta 1930 -1939



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Esplanadin soittolava ja Kappelin laajennukset (1939)

Saksalaisen kirkon pihasiipi (1932)

Ruotsalaisen teatterin uudistus (1936)

Kortteli 48

Fabianinkatu 6 (1939)

Kortteli 49

Eteläesplanadi 14, Korkeavuorenkatu 46-48, Savoyn talo (1937)

Eteläesplanadi 18 (1935)

Kortteli 51

Ludviginkatu 4-10 (osa) (1938)

Pieni Robertinkatu 11, pihasiipi (1932)

Kortteli 52

Kasarmikatu 36 (1935)

Rikhardinkatu 2 (1934)

Teknillisten laitosten hallintorakennus, Pieni Robertinkatu 3 (1930)

Kortteli 53

Unioninkatu 18 (1933)

Kortteli 56

Fabianinkatu 7 (1937)

Unioninkatu 6 (1936)

Unioninkatu 10 (1933)



Ruotsalaisen teatterin uudistus (1936), arkkitehdit Eero Saarinen ja Jarl Eklund.



Kappellesplanadin musiikkipaviljonki (1939), arkkitehdit Jung & Jung.



Kortteli 49. Eteläesplanadi 14, Korkeavuorenkatu 46-48, Teollisuuspalatsi, Savoyn talo (1937), arkkitehdit Jung & Jung.



Eteläesplanadi 14 (1937), arkkitehdit Jung & Jung.



Entisen elokuvateatteri Savoyn sisäänkäynti.



Kortteli 56. Lassila & Tikanojan talo, Eteläesplanadi 18 (1935), arkkitehti J. S. Sirén.



Lassila & Tikanojan talo, julkisivu Korkeavuorenkadulle (1935), arkkitehti J. S. Sirén.



Kortteli 51. Ludviginkatu 4-10 (osa) (1938), arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martas.



Kortteli 52. Kasarmikatu 36 (1935), arkkitehti Lars Sonck.



Kortteli 52. Rikhardinkatu 2 (1934), arkkitehti J. S. Sirén.



Kortteli 52. Pieni Robertinkatu 3 (1930), arkkitehti Gunnar Taucher.



Kortteli 53. Unioninkatu 18 (1933), arkkitehti Georg Nummelin.



Kortteli 56. Unioninkatu 10 (1933) 6-kerroksinen asuinkerrostalo, arkkitehti Gunnar Wuorio.



Kortteli 56. Unioninkatu 10.



Kortteli 56. Unioninkatu 6 (1936), arkkitehti Martti Välikangas.



Kortteli 48. Fabianinkatu 6 (1939), arkkitehti Runar Finnilä.

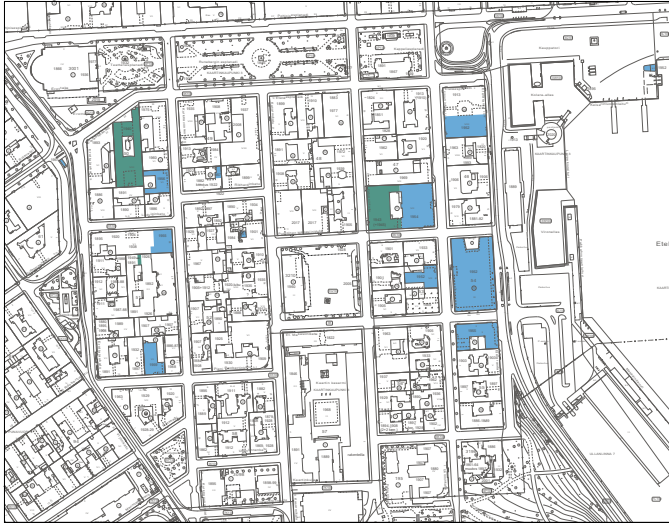


Kortteli 56. Fabianinkatu 7 (1937), arkkitehti Bertel Liljequist.



Fabianinkatu 7, nykyisen hotellin sisäänkäynti.

Säilyneet rakennukset ajalta 1940 -1959



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

1940-1949

Kortteli 47

Entinen Postipankki, Fabianinkatu 19 (1943),
Postipankin laajennus, Fabianinkatu 19 (1945)

Kortteli 50

Eteläesplanadi 22 (1940), Bensowin talo

1950-1959

Suomenlinnan lauttapaviljonki (1952)
Erottajan "Suoja" (1951)

Kortteli 46

Eteläranta 18 (1952)

Kortteli 47

Unioninkatu 20 (1954)

Kortteli 50

Korkeavuorenkatu 32 (1956)

Kortteli 51

Pieni Roobertinkatu 9 (1959)

Korkeavuorenkatu 28 (1955)

Kortteli 53

Unioninkatu 16 (1952)

Kortteli 54

Teollisuuskeskus, Eteläranta 10 (1952)

Kortteli 55

Suomen Höyrylaiva Osakeyhtiön raken-
nus, Eteläranta 8 (1955)



Kortteli 50. Eteläesplanadi 22 (1940), Bensowin talo, arkkitehti Uno Ullberg.



Teollisuuskeskus, Eteläranta 10 (1952), arkkitehdit Viljo Revell ja Keijo Petäjä.



Suomenlinnan lauttapaviljonki (1952), arkkitehdit Aarne Hytönen ja Risto-Veikko Luukkonen.



Arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema Erottajan "Suoja" (1951) oli alun perin pommisuojan sisäänkäynti.



Kortteli 55. Suomen Höyrylaiva Osakeyhtiön rakennus, Eteläranta 8 (1955), arkkitehdit Bertel Liljeqvist ja Tom Salvesen.



Kortteli 55. Suomen Höyrylaiva Osakeyhtiön rakennus, Eteläranta 8 (1955).



Kortteli 46. Eteläranta 18 (1952), arkkitehti Ole Gripenberg.



Kortteli 47. Entinen Postipankki, Fabianinkatu 19 (1943), arkkitehti Antero Pernaja.



Kortteli 47. Unioninkatu 20 (1954), arkkitehti Antero Pernaja.



Kortteli 47. Unioninkatu 20 (1954).



Kortteli 50. Korkeavuorenkatu 32 (1956), arkkitehti Woldemar Baeckman.

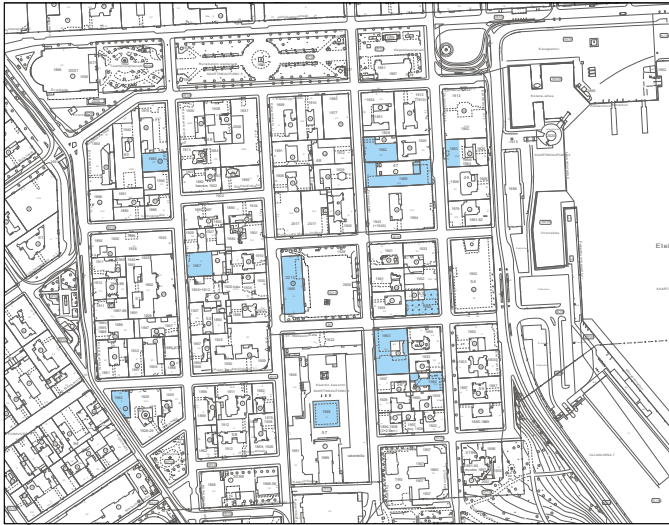


Kortteli 51. Korkeavuorenkatu 28 (1955), Arkkitehtitoimisto H. Sysimetsä & Lehtovaara.



Kortteli 51. Pieni Roobertinkatu 9 (1959), arkkitehti Kurt Simberg.

Säilyneet rakennukset ajalta 1960 -1969



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Kasarmitorin liikerakennus (1960)

Kortteli 46
Unioninkatu 17 (1963)

Kortteli 47
Fabianinkatu 21 (1969)
Fabianinkatu 23 (1962)

Kortteli 50
Korkeavuorenkatu 34 (1960)

Kortteli 52
Korkeavuorenkatu 37 (1967)
Kortteli 53
Unioninkatu 14 (1969)

Kortteli 56
Unioninkatu 8 (1962)
Fabianinkatu 9 (1963)

Kortteli 57 Kaartin kortteli
Paviljonki (1968)

Kortteli 59
Yrjönkatu 3 (1963)



Kasarmitorin liikerakennus (1960), Arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martas / Ilkka Martas.



Kortteli 47. Fabianinkatu 23 (1962) ja Fabianinkatu 21 (1969), arkkitehti Pekka Saarema. Rakennus on uusittu sekä sisä- että ulkopinnoiltaan.



Kortteli 47. Unioninkatu 22 (1969), tontin osoite myös Fabianinkatu 21), arkkitehdit Antero Pernaja ja Nils-Henrik Sandell.



Kortteli 46. Unioninkatu 17 (1963), arkkitehdit Jonas Cedercreutz ja Helge Railo.



Kortteli 53. Unioninkatu 14 (1969), arkkitehti Kurt Simberg.



Kortteli 56. Unioninkatu 8 (1962), arkkitehti Karl Haglund.



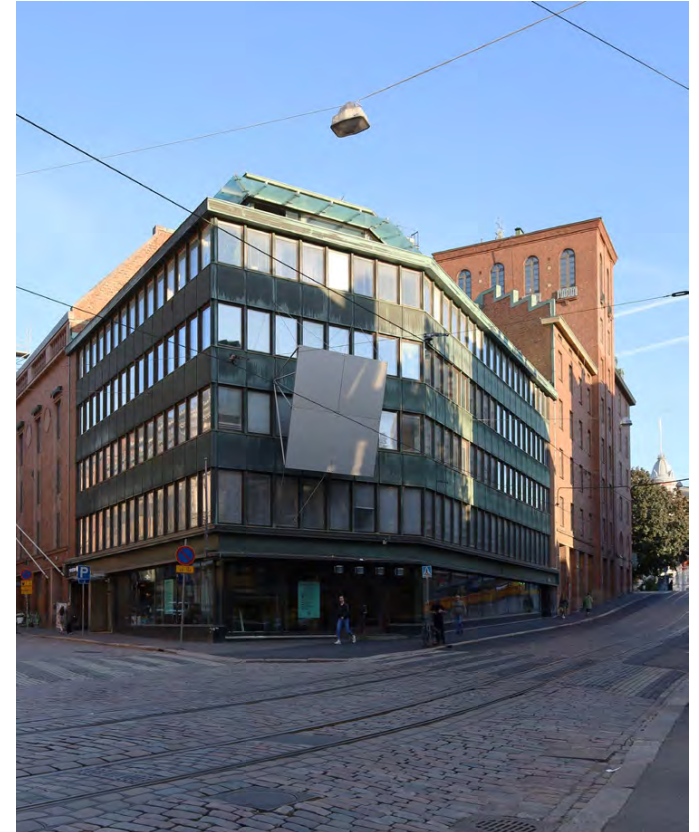
Kortteli 56. Fabianinkatu 9 (1963) on alun perin rakennettu Kaukomarkkinat-yhtiön pääkonttoriksi, arkkitehti Pekka Saarema.



Kortteli 50. Korkeavuorenkatu 34 (1960), arkkitehti Woldemar Baeckman.



Kortteli 52. Puhelinyhdistyksen entinen toimistorakennus, Korkeavuorenkatu 37 (1967), arkkitehti Risto-Veikka Luukkonen.



Kortteli 59. Yrjönkatu 3 (1963), arkkitehti Pauli Lehtinen.

Rakennukset ajalta 1970 - 1999



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Kortteli 46
Unioninkatu 13 (1979)

Kortteli 48
Fabianinkatu 10 (1977)
Fabianinkatu 8 (1972)

Kortteli 49
Korkeavuorenkatu 45, pihasiipi (1984)

Kortteli 50
Eteläesplanadi 20 (1975)

Kortteli 51
Pieni Robertinkatu 7 (1988)
Erottajankatu 5, pihasiipi (1989)
Erottajankatu 7, pihasiipi (1985-88)
Erottajankatu 9, pihasiipi (1986-88)
Erottajankatu 11, pihasiipi (1988)

Kortteli 52
Hotelli, Kasarmikatu 40, pihasiipi (1984)



Kortteli 50. Brondankulman talo, Eteläesplanadi 20 (1975), arkkitehti Keijo Petäjä.



Eteläesplanadi 20 (1975).



Kortteli 48. Fabianinkatu 10 (1977), Arkkitehtitoimisto Kaarina ja Jaakko Laapotti; Fabianinkatu 8 (1972), Arkkitehtitoimisto Marianna & Mikko Heliövaara.

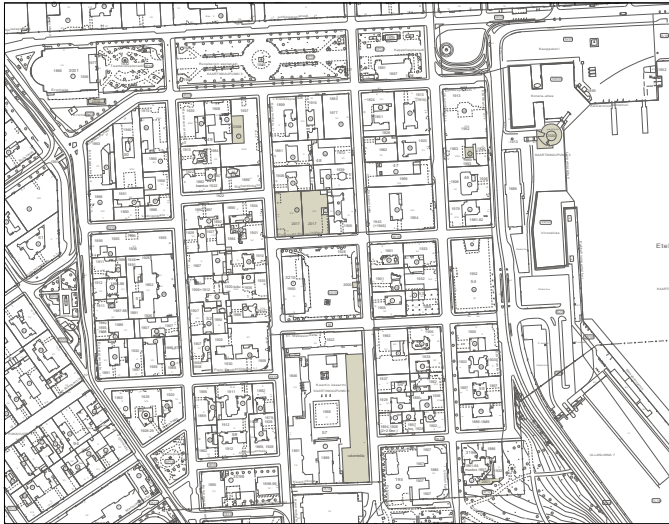


Kortteli 46. Unioninkatu 13 (1979), Arkkitehtitoimisto E. & O. Hansson.



Kortteli 51. Pieni Robertinkatu 7 (1988), arkkitehti Pekka Hornamo.

Rakennukset ajalta 2000 - 2022



Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Biennalepaviljonki (2020), Kauppatori, Lyypekinlaituri
Saksalaisen kirkon seurakuntatilojen laajennus (2001), Unioninkatu 1
Kaartin kasarmin uudisrakennus (rakenteilla 2023), Fabianinkatu 2

Kortteli 48
Kasarmikatu 21 - Pohjoinen Makasiinikatu 9 -11 (2017)

Kortteli 49
Teollisuuspalatsin (Savoyn talon) lasikatteinen piha, Eteläesplanadi 14



Kasarmikatu 21:n uudisrakennus, Arkkitehtitoimisto SARC Oy, kuva Sakari Kiu-ru 2017, MVHK.



Saksalaisen kirkon seurakuntatilojen laajennus (2001), arkkitehti Juha Leiviskä.

KAARTINKAUPUNGIN ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA SUOJELU

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Seuraavat valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (RKY 2009) sijaitsevat suurelta osalta tai osittain Kaartinkaupungin alueella. Museoviraston julkaisemia aluekuvauksia siteerataan tässä soveltuvien osien.¹

Johanneksen kirkko ympäristöineen

Brobergin yksityinen koulu (Läroverket för gossar och flickor) valmistui 1895 arkkitehti Gustaf Nyströmin suunnitelmien mukaan ja muutettiin Taideteollisuusmuseoksi (Designmuseoksi) 1979. Koulu edusti 1880-luvun uutta koulutyyppiä; yhteiskoulua. Koulurakennuksen julkisivu heijastaa aikansa tiiligotiikkaa keskirisaliitin torneineen.

Kaartin kasarmi

Kaartin kasarmikorttelilla on tärkeä kansallinen symboliarvo suomalaisen sotaväen historiallisena toimintaympäristönä, ensin Kaartin kasarmina ja sittemmin puolustusministeriön ja pääesikunnan toimitiloina. Korttelin rakennuskanta kuvastaa vaikuttavasti rakennustaiteellisen kehityksen kulkua ja muuntumista sotilaskäytössä kahden vuosisadan aikana.

Korttelin nykyiseen rakennuskantaan kuuluvat 1800-luvulta C.L. Engelin piirtämä päärakennus, entiset aliupseeriasuntola ja pesula. Engelin suunnitteleman upseerirakennuksen poikkeuksellisen näyttävä julkisivu trofee-aiheisine reliefeineen muodostaa korttelin pääfasadin Kasarmitorin suuntaan. Uusklassistinen kasarmiarkkitehtuuri ja pääkaupungin perustavaan kaavoituksen palautuva tori sen edusaukiona kuvastavat varhaisen pääkaupunkirakentamisen tavoitteita ja keinoja näyttävän ympäristön aikaansaamiseksi.

Esplanadi - Bulevardi

Esplanadi ja Bulevardi ovat kaksi 200 vuotta olemuksensa ja perusmuotonsa hyvin säilyttäneitä puistokatua. Puistokatut ovat peräisin uuden pääkaupungin asemakaavasta 1810-luvulta, toteutuneina, luonteeltaan erilaisina puistokatuina ne ovat lajissaan suhteellisen varhaisia ja harvinaisia. Puistokatuja varrella keskittyy osa pääkaupungin arkkitehtuurihistoriallisesti merkittävästä rakennuskannasta.

Esplanadin leveä puistovyöhyke on suunniteltu erotamaan hallinnollinen kaupunki eteläisestä puukaupungista, Bulevardi taas ensimmäisen esikaupungin rungoksi. Esplanadin puisto on Helsingin ensimmäisiä julkisia puistoja, joka on ollut kaupunkikeskustan tärkeä promenadi 1800-luvulta alkaen. Molempien puistokatuja toisessa päässä on merelle avautuva toriaukio.

Lehtipuurivein korostetut puistoa reunustavat Etelä- ja Pohjoisesplanadi ovat peräisin J.A. Ehrenströmin pääkaupunki asemakaavasta. Esplanadin puiston jäsentely seuraa osin C.L. Engelin suunnitelmaa vuodelta 1826. Puisto jakautuu eri vaiheissa rakennettuihin ja uudistettuihin Kappeli-, Runebergin- ja Teatteriesplanadiin. Teatteriesplanadilla puistonäkymän päätteenä on alun perin 1860-luvulla rakennettu Svenska Teatern, jonka nykyinen ulkoasu on 1930-luvulta. Puiston itäpäässä Kappeliesplanadilla on 1860-luvulla rakennettu ja 1890-luvulla laajennettu ravintola Kappeli 1930-luvulla rakennettuine soittolavoineen. Esplanadin veistoksista mainittakoon monumentaalinen Johan Ludvig Runebergin muistomerkki puiston keskiosassa Runeberginesplanadilla sekä Eino Leinon ja Sakari Topeliuksen muistomerkit Teatteriesplanadilla.

Pohjoisesplanadin vanhimmat mannermaiset asuin- ja liikerakennukset ovat 1800-luvun uusrenessanssirakentamisen vaiheesta. Liike-, pankki- ja hallintorakennuk-

set Esplanadinpuiston molemmilla puolilla ovat pääasiassa 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Eteläesplanadin alkuperäistä rakennuskantaa edustaa enää entinen kenraalikuvernöörin talo, nykyinen valtioneuvoston juhlahuoneisto.

Helsingin Kauppatori rakennuksineen

Kauppatori on yksi keisarin 1812 suuriruhtinaskunnan pääkaupungiksi julistamaan Helsinkiin muodostetuista tärkeistä aukioista. Suoraan merelle avautuva Kauppatori kuuluu Esplanadin, Senaatintorin ja Unioninkadun muodostamaan kaupunkitilojen kokonaisuuteen. Aukiota reunustavat tärkeät rakennukset kuten Tasavallan presidentin linna, Helsingin päävartio, Korkeimman oikeuden talo, Ruotsin lähetystötalot ja mm. Helsingin kaupungintalo ovat tausta-arkkitehtuurina 1800-luvun alkupuolelta jatkuneelle, elävälle toritoiminnalle. Kauppatori on osa Helsingin merellistä julkisivua ja Senaatintorin ohella kaupungin tunnetuimpia nähtävyyksiä.

Kauppatorin alkuperäiset osatekijät - porvaristalojen rakennusrivi, itse toriaukio, satama-altaat ja laiturit - perustuvat Ehrenströmin laatimaan asemakaavaan, jonka keisari vahvisti pääkaupungin rakentamisen pohjaksi 1812. Satama-aitaiden ja -laitureiden 1800-luvun alussa rakennettu järjestelmä on pääpiirtein säilyttänyt alkuperäisen muotonsa.

Toria reunustava rakennusrivi koostui alkuaan merkittävien porvareiden kivitaloista sekä Seurahuoneen rakennuksesta. Vähitellen rakennuksia on korotettu, julkisivuja muutettu ja rakennuksia otettu uuteen käyttöön. Esimerkiksi Heidenstrauchin kauppahuoneen rakennuksesta on tullut ensin keisaripalatsi ja sittemmin presidentinlinna. Sen itäpuolella on päävartio edusaukioineen pääosiltaan vuosilta 1840-luvulta. Presi-

¹ <https://www.rky.fi>

dentinlinnan viereinen Standertskiöldin yksityistalo on muutettu Korkeimman oikeuden tiloiksi. Vanhasta Seurahuoneesta on tehty Helsingin kaupungintalo.¹

Kauppatorin visuaalisia kiinnekohtia ovat vuoden 1833 keisarivierailun muistoksi pystytetty obeliski kaksoiskotkineen sekä Ville Vallgrenin suunnittelema Havis Amanda -suihkulähdeveistos. Molemmat sijaitsevat Esplanadin pituusakselissa. Suihkulähdekokonaisuus on kuulunut ylioppilaiden vapunviettorituaaleihin jo 1930-luvulta.

Eteläsataman länsisivulla, Etelärannassa, on mm. kaupungin vanhin kauppahalli 1800-luvun lopulta ja kadunvarressa arkkitehti C.L. Engelin merikapteeni Sundmanille suunnittelema, alkuperäisen ulkomuotonsa säilyttänyt kaksikerroksinen kivitalo 1800-luvun alusta.

Teollisuuskeskuksen liikerakennus Palace-hotelleineen Helsingin 1952 olympialaisten ajoilta on modernia rakennusaikansa arkkitehtuuria. Teollisuuskeskus, jonka pääsuunnittelijat ovat arkkitehdit Viljo Revell ja Keijo Petäjä, on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia.²

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Helsingin empirekeskusta ja kivikaupunki

Helsingin 1800-luvun alkupuolella rakennetun empirekeskustan ympärille rakentunut kivikaupunki ”vuosirenkaineen” 1800-luvun alusta 1950-luvulle. Rajautuu pohjoisessa Meilahden, Ruskeasuon, Töölön, Vallilan ja Sörnäisten kaupunginosiin.³

- 1 Kauppatorin pohjoisreunalla sijaitsevat rakennukset eivät kuulu Kaartinkaupungin kaupunginosaan.
- 2 Hotelli Palace on lopettanut toimintansa 2009.
- 3 Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt

Kaavassa suojellut alueet

Kasarmitori

Kaava 9584, merkintä sa.

Erottajan aukion ympäristö

Kaava: 12165, merkintä: sk. Selitys: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas ympäristökokonaisuus. Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi).

Kaartin kasarmin pihan muistomerkki

Kaava: 12729, merkintä: s-1. Selitys: Suojeltava alueen osa. Alueella oleva muistomerkki sekä siihen liittyvät rakenteet ja istutukset tulee säilyttää.

Asemakaavassa suojellut rakennukset

Ks. seuraavan sivun kartta

Suojelu: laki rakennusperinnön suojelemisesta

Asuin- ja liikerakennus Kasarminkatu 42 sekä entinen asuinkerrostalo Rikhardinkatu 2.

Erityislaeilla suojellut rakennukset ja alueet

Virastotalo, Eteläesplanadi 16

Valtioneuvoston juhlahuoneisto, Eteläesplanadi 6

Korkein hallinto-oikeus, Fabianinkatu 15

(2012, 2016, 2022)

Kaartin kasarmi ja Lohrmann-siipi
Designmuseo, Korkeavuorenkatu 23
Arkkitehtuurimuseo, Kasarmikatu 24
Saksalainen kirkko, Unioninkatu 1

Helsingin kaupungin arvoympäristöt

Helsingin kaupungin arvoympäristöihin kuuluvat sekä Kauppatori, Kasarmitori, Erottajan aukio, Esplanadi, Erottajankadun pohjoisosa, Esplanadipuisto, Kolmikulma että Koulupuisto.

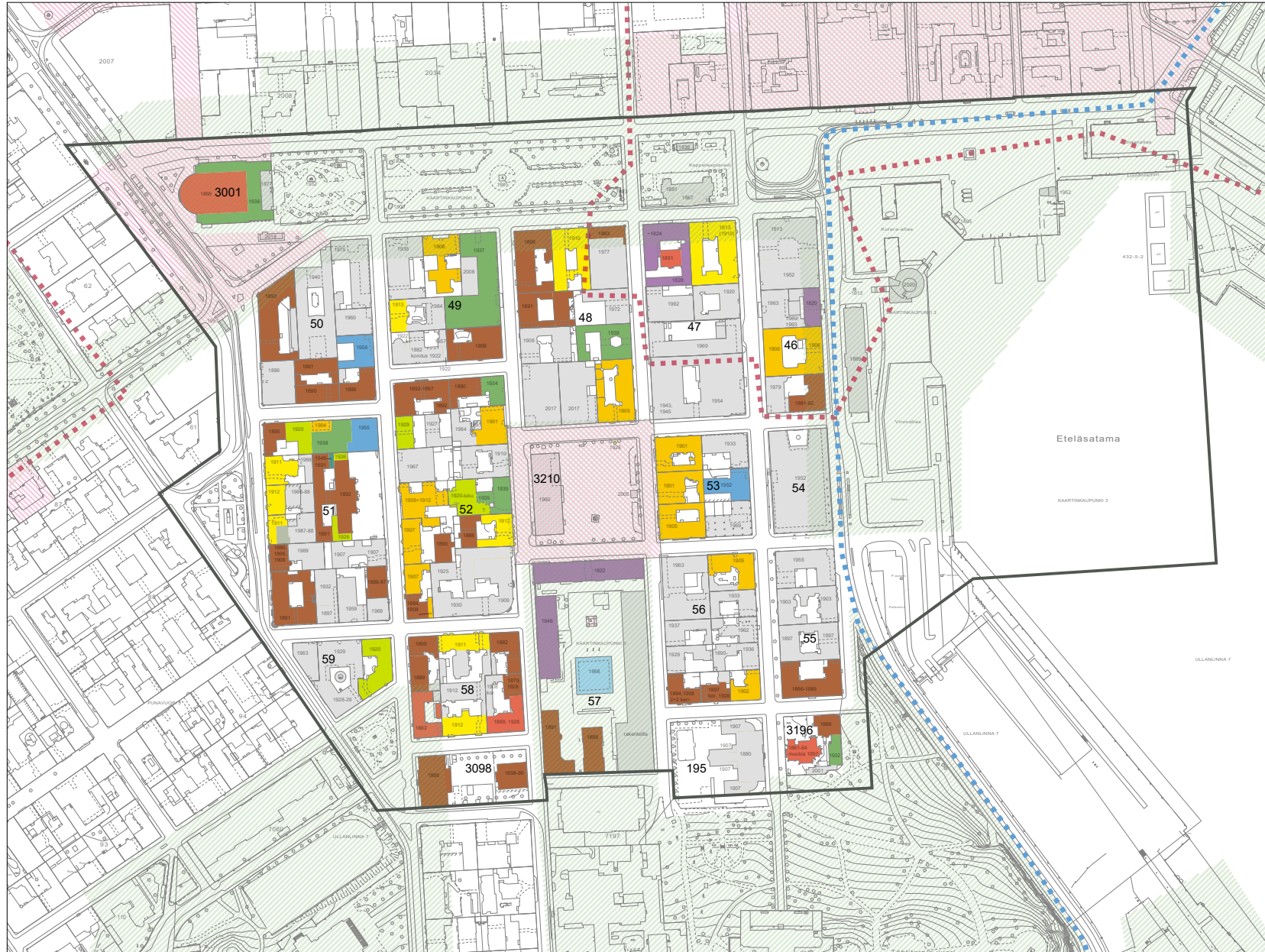
Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan inventoimat yleisten alueiden arvoympäristöt ovat määritelmän mukaan historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai tunnettujen suunnittelijoiden töitä esimerkillisellä tavalla.⁴

Docomomo Suomi r.y.:n kohteet

Modernin arkkitehtuurin asiantuntijaorganisaationa Suomessa toimiva Docomomo Suomi Finland ry on valinnut 90 merkittävää modernismin arkkitehtuurikohtetta ja kokonaisuutta luetteloon. Viljo Revellin suunnittelema Teollisuuskeskus ja Uno Ullbergin suunnittelema Bensowin talo on valittu Docomomo-kohteiksi.⁵

- 4 Helsingin karttapalvelu
- 5 docomomo.fi/docomomo/

Kulttuuriympäristöt, suojellut tai huomioidut alueet (tilanne 2022)



Kulttuuriympäristöt, suojellut tai huomioitavat alueet

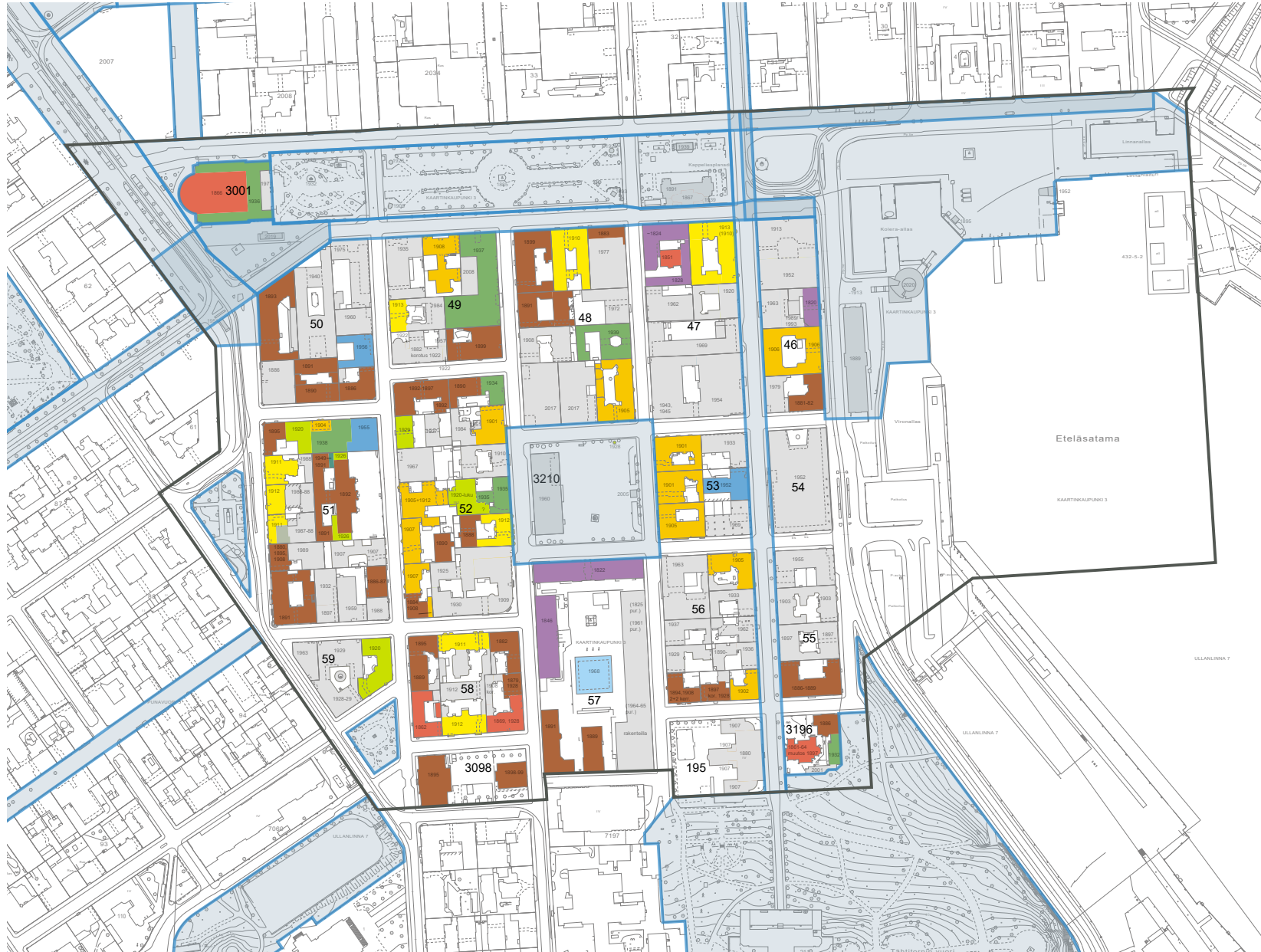
-  RKY-ALUE
-  KAAVASSA SUOJELTU ALUE
-  SUOMENLINNAN SUOJAVYÖHYKE
-  MUINAISJÄÄNNÖSALUE
-  OSA-ALUEEN RAJAUS

Asemakaavassa suojellut rakennukset ja muut lailla suojellut rakennukset; rakennusten valmistumisaika on esitetty värikoodin

-  1812-1849
-  1850-1869
-  1870-1899
-  1900-1909
-  1910-1919
-  1920-1929
-  1930-1939
-  1940-1949
-  1950-1959
-  1960-1969

Kartan tiedot ja rajaukset on esitetty Helsingin karttapalvelun mukaan. RKY-alueiden tarkemmat kuvaukset (www.rky.fi) on linkitetty karttapalveluun. Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Helsingin arvoympäristöt (tilanne 2022)



Aluumerkinnän selitys

- HELSINGIN ARVOYMPÄRISTÖT
- OSA-ALUEEN RAJAUS

Asemakaavassa suojellut rakennukset ja muut lailla suojellut rakennukset; rakennusten valmistumisaika on esitetty värikoodein

- 1812-1849
- 1850-1869
- 1870-1899
- 1900-1909
- 1910-1919
- 1920-1929
- 1930-1939
- 1940-1949
- 1950-1959
- 1960-1969

Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan inventoimat yleisten alueiden arvoympäristöt. Nämä ovat yleensä historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Tiedot ja rajaukset on esitetty Helsingin karttapalvelun mukaan. Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

Rakennusten asemakaavaan, lakiin tai asetukseen perustuva suojelu (voimassa 2022)



Kartassa on esitetty vuonna 2022 tiedossa olevat rakennukset, jotka on suojeltu joko asemakaavaan, lakiin tai asetukseen perustuen. Kaartinkaupungin selvitystyö liittyy meneillä olevaan asemakaavojen ajatasaistamiseen. Sivulla 4 esitetty kartta osoittaa, mitkä alueet ovat rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten. Suojelua koskevat tiedot on esitetty Helsingin karttapalvelun mukaan. Suojellut rakennukset on väritetty, väritys osoittaa rakennuksen valmistusajankohdan. Muut rakennukset on väritetty harmaalla. Pohjakartta ©Helsingin kaupunki

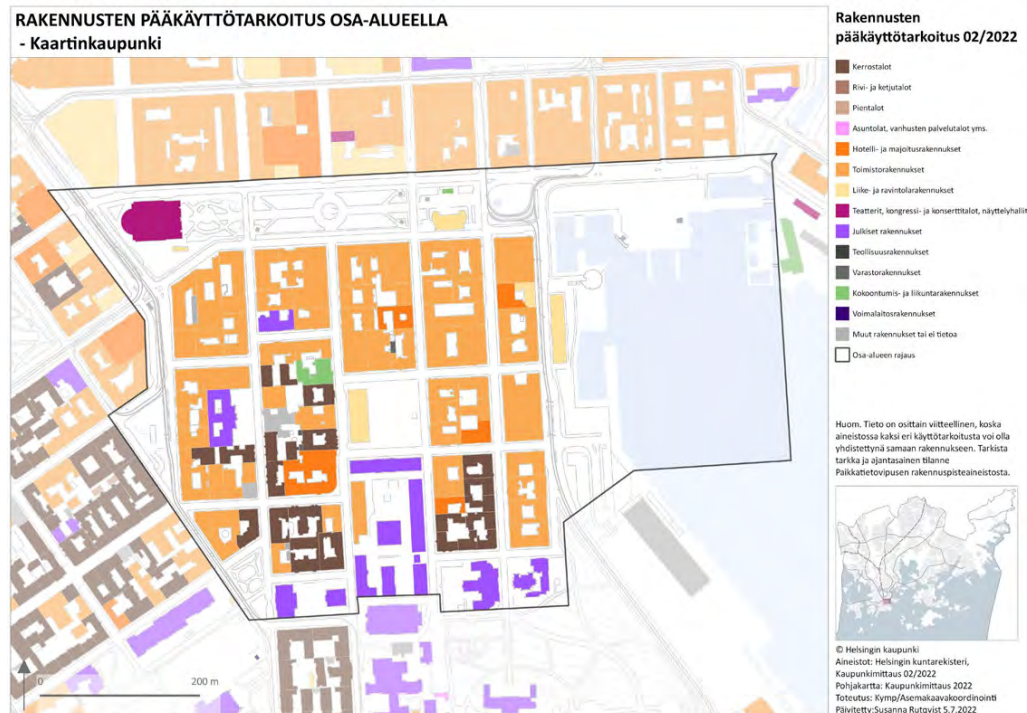
NYKYINEN RAKENNUSKANTA - valmistumisaika, pääkäyttötarkoitus ja korttelitehokkuus



Rakennusten valmistumisaika on esitetty värikoodein

- 1812-1849
- 1850-1869
- 1870-1899
- 1900-1909
- 1910-1919
- 1920-1929
- 1930-1939
- 1940-1949
- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-1999
- 2000-2023

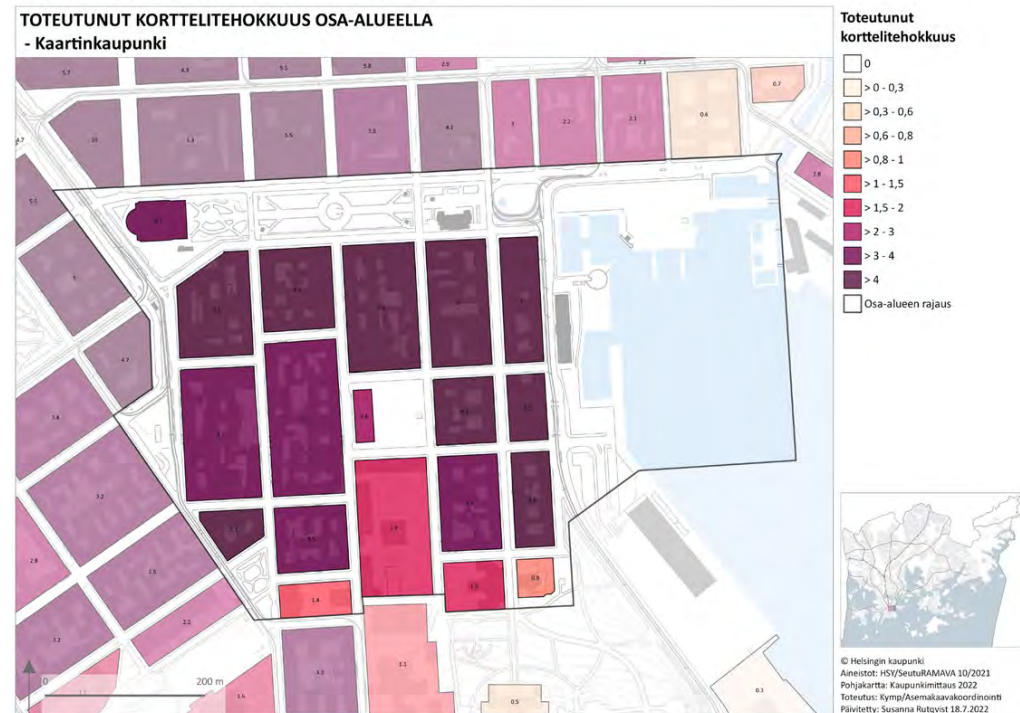
Rakennusten valmistumisvuosi on esitetty rakennusinventointien ja muiden arkistolähteiden perusteella. Pohjakartta ©Helsingin kaupunki



Rakennusten pääkäyttötarkoitus, tiedot 2022. Kartta ©Helsingin kaupunki.

Kantakaupungin konttoristumisen seurauksena Kaartinkaupungin asukasluku kutistui neljänneksen 1950-luvulta vuosituhaten vaihteeseen. Vuonna 2000 asukkaita oli 960. Sen jälkeen on 2000-luvulla palautettu useita rakennuksia asuinkäyttöön, ja asukasluku on kääntynyt nousuun. Asukkaita oli 1039 vuonna 2022 (tiedot Helsingin seudun aluesarjat).

Kaartinkaupungissa oli 11 344 työpaikkaa vuonna 2020.



Toteutunut korttelitehokkuus, tiedot 2022. Kartta ©Helsingin kaupunki

LÄHTEET

Painetut lähteet

Elo, Salla 2012: ”Carl Ludvig Engel - saksalaissyntyinen suomalainen”. 45-102, C.L. Engel - Koti Helsingissä, sydän Berliinissä. Schildts.

Helsingin kaupungin historia. Kirjasarja

Hietala, Marja; Helminen, Martti; Lahtinen, Merja 2009: Helsinki - historiallinen kaupunkikartasto. Helsingin tietokeskus.

Heikkinen, Antero 1991: Terveiden ja ilon lähteillä. Herasväki liikkeellä Suomessa 1700- ja 1800-luvulla. Suomen Historiallinen Seura.

Heikkilä-Kauppinen, Marja 2014: Saanko luvan. 100 vuotta pääkaupungin rakennusvalvontaa - satavuotias rakennusvalvontavirasto. Helsingin kaupunki rakennusvalvontavirasto

Heinänen, Jouni 2009: Kantakaupungin nivelet. Kolmiopuistot ja jäännösauiot Helsingin ruutukaavaverkkojen saumakohdissa. HKR:n julkaisut 2009:12 / Katu- ja puisto-osasto. HKR.

Herranen, Timo 1997: ”Kaupunkisuunnittelu ja asuminen”. 119-243, Helsingin kaupungin historia vuodesta 1945 1. Helsingin kaupunki

Häyrynen, Maunu, 1994: Maisemapuistosta reformipuistoon. Helsingin kaupunkipuistot ja puistopolitiikka 1880-luvulta 1930-luvulle. Entisaikain Helsinki XIV, Helsinki.

Iisakkila, Leena 2000: Maisema-arkkitehti ajan virrassa. Puutarhaliitto ry, Viherympäristöliitto ry.

Ilonen Juha 2013: Kolmas Helsinki. Kerroksia arjen arkkitehtuurista. Atlas Art.

Ilosen Juha 2021: Julkisivustakatsojat. Ihmis- ja eläinhahmot Helsingin arkkitehtuurissa. Atlas Art.

Kivilaakso, Aura 2014: Kun Kun Helsinkiin rakennettiin City. Keskustan vuosina 1945-1990 valmistuneet liikerakennukset. Helsingin kaupunginmuseo.

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2011, Torikorttelit, katu- ja torialueiden päällysteet, rakennushistorian selvitys. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2011:2/Katu- ja puisto-osasto.

Lahti, Matti J. 1960: Kuinka Helsinkiä on rakennettu. Rakennustoimintaa ja työmenetelmiä viime vuosisadan loppupuolelta toiseen maailmansotaan asti. Rakentajain Kustannus Oy.

Lilius, Henrik 1983: ”Kaupunkirakentaminen 1856 – 1900”. 128-220, Suomen kaupunkilaitoksen historia 2. Toim. Päiviö Tommila ym. Suomen kaupunkiliitto.

Lilius, Henrik 1984: Esplanadi 1800-luvulla. Esplanaden på 1800-talet. The Esplanade during the 19th Century. Anders Nyborg A/S, Rungsted Kyst.

Lilius Henrik, Kunnas Veikko (toim.) 1990: Carl Ludvig Engel 1778-1840. Näyttely Helsingin Tuomiokirkon kryptassa 7.8.-14.9.1990. Helsinki.

Lindberg, Carolus – Rein, Gabriel 1950: ”Asemakaavoittelu ja rakennustoiminta”. Helsingin kaupungin historia III:1. Ajanjakso 1809 – 1875. Helsinki.

Meinander, Henrik toim. 2012: Unioninkadun akseli - pääkaupungin läpileikkaus. Kustannusosakeyhtiö Teos.

Meurman, Otto-I. 1969: ”Piirteitä Helsingin asemakaavan historiasta”. Stenius, Olof, toim. 1969: Helsingin asemakaavahistoriallinen kartasto. Pro Helsingfors säätiö – Stiftelsen Pro Helsingfors.

Moorhouse, Jonathan, Carpetian, Michael, Ahtola-Moorhouse, Leena 1987: Helsingin jugendarkkitehtuuri. Kustannusosakeyhtiö Otava.

Mökkönen, Teemu 2002: Helsinki – Helsingfors. Kaupunkiarkeologinen inventointi. Vaasa- ja suurvalta-ajan

kaupunkiarkeologinen inventointiprojekti. MV, Rho.

Schalin, Mona 2001: ”Esplanadi - pysyvä ja muuttuva”. 168-175, Hortus Fennicus - Suomen puutarhataide. Viherympäristöliitto ry Puutarhataiteen seura ry.

Schulman Harry 2000: ”Helsingin suunnittelu ja rakentuminen”. 11-108, Helsingin kaupungin historia vuodesta 1945 2. Helsingin kaupunki.

Schulman, Harry 2009: ”Maankäyttö ja rakentuminen”, 48-73, Helsinki - historiallinen kaupunkikartasto.

Sinisalo, Jarkko 1990: ”Helsingin harjoituspataljoonan kasarmi 1818”. 190-195, Carl Ludvig Engel 1778-1840. Näyttely Helsingin tuomiokirkon kryptassa 1990. Näyttelyluettelon toim. Veikko Kunnas. Helsinki

Sinisalo, Jarkko 1990: ”Sotaväentarkastajan talo 1820”. 196-200, Carl Ludvig Engel 1778-1840. Näyttely Helsingin tuomiokirkon kryptassa 1990. Näyttelyluettelon toim. Veikko Kunnas. Helsinki

Stenius, Olof 1969: Helsingin asemakaavahistoriallinen kartasto. Pro Helsingfors Säätiö. Stiftelsen Pro Helsingfors. Helsinki 1969.

Sundman, Mikael 1983: Kaupungin rakentumisen vaiheet. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto Julkaisu YB 1 / 83.

Vesikansa, Matti ja Sari 1976: Kantakaupunkimme - ajatuksia Helsingin keskusta-alueen kehittämisestä. Helsinki-Seuran vuosikirja 1974-1976.

Wäre, Ritva 1983: ”Rakennustoiminta 1900-1917”. 238-261, Suomen kaupunkilaitoksen historia 2. Suomen kaupunkiliitto.

Åström, Sven-Erik 1956: Kaupunkiyhteiskunta murrosvaiheessa. Helsingin kaupungin historia, osa IV:2. Ajanjakso 1875-1918. Helsinki.

Åström, Sven-Erik 1957: Samhällsplanering och regionbildning i kejsartidens Helsingfors. Helsingfors stads publikationer 6. Helsingfors.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestykset

Hans kejsarliga Maj:ts Nådigt fastställda Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad (1825). Tryckt hos J. Simelii Enka 1826.

Helsingin kaupungin kunnallisasetuskokoelma 1917:2. 1. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys vahv. 8.5.1917.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen muutos (43 ja 50 §). Helsingin kaupungin kunnallinen asetuskokoelma 1927:87. Helsingin kaupungin tilastotoimiston julkaisema. Helsinki 1928.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen muutos. (50 ja 53 §). Valtioneuvoston vahvistama 29.7.1929. Helsingin kaupungin kunnallinen asetuskokoelma 1929:21. Helsingin kaupungin tilastotoimiston julkaisema. Helsinki 1930.

Rakennus-järjestys Helsingin kaupungille. Ulosannettu 9 päivänä kesäkuuta 1875. G.W. Edlundin kustannuksella.

Ympäristöhistorian selvitykset

Arkkitehtitoimisto Okulus 2016: Kauppatori Kaupunki-rakennehistorian selvitys, Helsingin kaupunki Kaupunkisuunnitteluvirasto.

Maisema-arkkitehtuuritoimisto Näkymä Oy 2016: Erottaja Ympäristöhistoriallinen selvitys ja johtopäätökset jatkotoimia varten. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2016:12.

Katu- ja puisto-osaston hallinnassa olevien arvoympäristöjen määrittely ja toimintaohjeet. Helsingin kaupun-

gin rakennusviraston julkaisut 2008:8 / Katu- ja puisto-osasto.

Rakennushistoriaselvitykset, verkossa julkaistut:

Ark-byroo 2008: Eteläesplanadi 16. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen rakennus. Rakennushistoriallinen selvitys 30.11.2008. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Ark-byroo 2010: Eteläesplanadi 4. Rakennushistoriallinen selvitys 6.8.2010. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Ark-byroo 2013: Fabianinkatu 15. KHO. Rakennushistoriallinen selvitys, osa 1/2. 12.7.2013. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Ark-byroo 2014: Agronomitalo. Pohjoinen Makasiinikatu 6 - Fabianinkatu 17. Rakennushistoriallinen selvitys. Agronomiliitto.

Ark-byroo 2016: Kasarmikatu 42. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki 11.2.2016. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Ark-byroo 2016: Rikhardinkatu 2. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki 11.2.2016. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Ark-byroo 2017: Eteläesplanadi 10. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Ark-byroo 2022: Eteläesplanadi 14. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Ahlström Capital.

Arkkitehdit Mustonen Oy 2016: Kaartin kasarmin virastosiipi. Fabianinkatu 2. Suppea rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehdit Mustonen Oy 2017: Kaartin kasarmin keskuspaviljonki. Suppea rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehdit Mustonen Oy 2017: Kaartin kasarmin punatiilirakennukset. Suppea rakennushistoriaselvitys.

Aliupseeriasuntola & sauna-pesula-leipomorakennus, Kasarmikatu 24 / Kaartinkuja 3-5. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehdit Mustonen Oy 2018: Arkkitehtuurimuseo - ent. Tieteellisten seurain talo. Julkisivujen ja vesikaton rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehdit Mustonen Oy, LVI-suunnittelu BRL Oy 2018: Arkkitehtuurimuseo - ent. tieteellisten seurain talo. Täydentävä selvitys: painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä 1899-1980. Arkkitehdit Mustonen Oy, LVI-suunnittelu BRL Oy. 2018. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehdit Mustonen Oy 2022: Arkkitehtuurimuseo - ent. Tieteellisten seurain talo. Sisätilojen rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehtitoimisto Okulus 2007: Kaartin kasarmi. Suomalaisen pataljoonan upseerirakennus. Rakennushistoriaselvitys 3.10.2007. Helsinki: Puolustushallinnon rakennuslaitos.

Arkkitehtitoimisto Okulus 2013: Kaartin maneesi. Kasarmikatu 15, Helsinki. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Arkkitehtitoimisto Okulus 2013: Eteläesplanadi 12. Entinen Wasa Bankin talo Helsingissä. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi.

Arkkitehtitoimisto Schulman 2012: Vanha kauppahalli. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Helsingin kaupungin tilakeskus.

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2017: Uudenmaan kasarmi. Sotamuseo. Rakennushistoriaselvitys. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Livady 2017: Vesikattorakenteet C. L. Engelin arkkitehtuurissa. Alustava rakennetutkimus 1.12.2016-11.3.2017. Smolna, Valtioneuvoston linna, Merikasarmi. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt.

Rakennushistoriaselvitykset, ei julkaistu:

Arkkitehtitoimisto SARC Oy / Risto Marila 2009: Teollisuuskeskus Eteläranta 10. Rakennushistorian selvitys.

Arkkitehtitoimisto SARC Oy 2013: Koy Eteläesplanadi 2 Rakennushistoriaselvitys.

Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy 2010: Svenska Normallyceumin rakennus, Rakennushistorian selvitys.

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2018: Esp-lanadin kappelin rakennushistorian selvitys. Helsinki: Helsingin kaupungin tilakeskus.

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2018: Pharmadomus, rakennushistorian selvitys.

Maarit Mannila, Consart Oy 2000: Rikhardinkadun kirjaston lukusaliisiipi. Rakennushistoriallinen inventointi 2000.

Muut painamattomat lähteet

Lindqvist, Mikko / HKM 2022: "Helsingin kantakaupunki - rakennusjärjestykset ja kaupunkirakenne", 32-34 julkaisussa Kamppi Arkkitehtuurin ominaispiirteet. Luonnos 25.4.2022. Helsingin karttapalvelu.

Pöyhiä, Tuula 2023: Kasarmitori, käsikirjoitus Helsinki-Seuran luentoa varten 12.2.2023.

Tietokannat

Finna-palvelu

Helsingin kaupunki, karttapalvelu

Helsinki Region Infoshare

Helsingin seudun aluesarjat. <https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/>

Helsingin Kaupunginmuseum Kulttuuriympäristöyksikkö, RAKU-kortit, inventointi

Helsingin kaupunginmuseum, Kantakaupungin asuinkerrostalojen porrashuoneinventointi, porraskortit

www.kyppi.fi Kulttuuriympäristön palveluikkuna: Arkkitehtuurimuseo, Designmuseum, Kaartin kortteli, Eteläesplanadi 16, Rikhardinakatku 2, Saksalainen kirkko, Smolna

www.rky.fi Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009

Maanmittauslaitos, paikkatietoikkuna

Internet-lähteet

Kansallismaisemat, <https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/maisemat/kansallismaisemat>

Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2022, <https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf>

Arkistot

HKA Helsingin kaupunginarkisto

HKM Helsingin kaupunginmuseum

HRV Helsingin rakennusvalvonta

KA Kansallisarkisto

MVHK Museovirasto Historian kuva-arkisto

SVM Suomen valokuvataiteen museon

TA Työväen arkisto

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi