Helsinki

Kaavanumero 13045

Asemakaavan selostus

Ullanlinna

kaupunginosa 6. Eira, 3. Kaartinkaupunki, 9. Kaivopuisto, 7. Ullanlinna



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2025-005811
Projektinumero 0000308
ProjectWise-numero 4464_5

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: Ullanlinna, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 13045

Päivätty: **tieto täydentyy myöhemmin**

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) kortteli-, puisto ja katualueita, sekä 6. (Eira) kaupunginosan ja 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) katualueita, sekä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoaluetta.

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: Skyproduction / Helsinki Partners

Alueen sijainti

Alue sijaitsee eteläisessä kantakaupungissa. Kaavarajaus käsittää lähes koko Ullanlinnan kaupunginosan, pois lukien tuoreet tai erillisinä hankkeina valmisteilla olevat asemakaavat, sekä korttelin 103. Makasiinirantaa ja Olympiarantaa sekä Arkkitehtuuri- ja designmuseota koskevat kaavat ovat tulleet lainvoimaiseksi elokuussa 2026.

Asemakaava-alueella sijaitsee myös pieniä alueita viereistä kaupunginosista Kaartinkaupunki, Eira, sekä Kaivopuisto. Nämä alueet on sisällytetty kaavaan vanhojen aluerajausten perusteella.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä **5**

Asemakaavan kuvaus **7**
Tavoitteet 7
Mitoitus 8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 8
Liikenne 16
Palvelut 17
Esteettömyys 18
Maisema ja luonnonympäristö 19
Virkistys- ja viherverkosto 19
Ekologinen kestävyys 20
Suojelukohteet 23
Yhdyskuntatekninen huolto 37
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 38
Ympäristöhäiriöt 38
Nimistö 42
Vaikutukset 42
Toteutus 48

Suunnittelun lähtökohdat **49**

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet **58**

Tiivistelmä

Ullanlinnan ajantasakaavoitus on osa laajempaa kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyötä, jota tehdään kaupunginosa kerrallaan. Ensimmäisenä on valmistunut Kampin uusi asemakaava (tullut voimaan 21.10.2025) ja työtä on jatkettu asemakaavassa luotujen periaatteiden pohjalta.

Asemakaavan muutoksessa päivitetään mm. tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset vastaamaan nykytilannetta sekä tarkistetaan ja tarvittaessa lisätään alue- ja kohdekohtaiset suojelumerkinnät. 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 merkinnät, 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 laaja-alaisen suojelun piiriin.

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

Ullanlinnan 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 reunaehtojen puitteissa mahdollista rakennusoikeuden sitä rajoittamatta.

Suojelun ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla varmistetaan merkittävien arvoympäristöjen ja yksittäisten kohteiden säilyminen. Puistoja suojellaan ja

puita ja katupuurivejä määrätään säilytettäviksi.

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 sekä muutamia tontteja. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö on käynnistynyt jo vuonna 2018. Työtä tehdään kaupunginosa kerrallaan ja Ullanlinnan osalta Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty keväällä 2025. Samaan aikaan työstetään myös Kaartinkaupungin, Punavuoren 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 kestävämmin ja yhdenvertaisemmin, huomioiden eri alueiden sisältämät vahvuudet ja ominaispiirteet
- varmistaa 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 aluetasoista 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 alueidenkäyttötavoitteisiin, 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.
- Tähtäämme keskusta-alueella sijaitsevien työpaikkojen ja matkailijoiden määrän kasvuun.
- Varmistamme, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

- Haluamme keskustan kehittyvän kiinnostavana kaupungin sydämenä, jonne halutaan tulla ja jossa viihdytään.

Kaavaratkaisussa vahvistetaan yritysten toimintaedellytyksiä päivittämällä asemakaavat vastaamaan nykytilannetta, 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 velvoitetaan myös sisäpihojen istutusten lisäämiseen ja turvataan nykyisten viheralueiden säilyminen, mikä on entistä tärkeämpää ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvien hellejaksojen ja tulvariskien kannalta.

Kaavan valmistelu on aloitettu kaupungin strategiakauden 2021–2025 aikana, jolloin tavoitteena oli seuraavaa:

- 2. Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeudutaan ja tavoitteena on Helsinki, joka on varautunut sään ääri-ilmiöihin ja niiden välillisiin vaikutuksiin.
- 1. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa.
- 5. Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.
- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 559 789 m².

Alueella on kerrosalaa yhteensä noin 786 000 k-m2.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,4.

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 vanhimmat korttelit 1800-luvulta sijoittuvat Tähtitorninvuoren tuntumaan. Alue on asuntovaltaista aluetta ja suurin osa alueen asuinkortteleista rakennettiin 1920-luvun loppuun mennessä. Alueella Tehtaankadun eteläinen puoli edustaa erityisesti jugendia, sekä 1920-luvun klassismia.1900-luvun jälkipuolella tultaessa lähes koko kaupunginosa oli kauttaaltaan rakennettu.

Korttelirakenne koostuu pääosin tiiviistä umpikortteleista, joissa rakennukset on kadun puolella rakennettu kiinni tontin rajaan asti. Alueen itäpuolella rakennukset ovat tosin sisennettyinä noin kuusi metriä kadun reunasta, muodostaen kokonaisuudelle ominaiset vehreät etupihat (Vuorimiehenkadun, Muukalaiskadun ja Puistokadun lähistöllä).

Ensimmäisten kerrosten vaihtelevat kivijalkatilat tarjoavat monipuolisia toimintamahdollisuuksia eri kokoisille toimijoille ja palveluille. Puolijulkinen maantasokerros palveluineen ja ravintoloineen on silmänkorkeudelta rikas, korostaa urbaanin kaupunkiympäristön käveltävää luonnetta ja tarjoaa erilaisille yrityksille ja toimijoille tiloja keskeiseltä sijainnilta.

Korttelit jakaantuvat erillisiin pieniin tontteihin, joiden pihatilat ovat pääosin niukkoja ja sisältävät vain vähän puita tai istutuksia. Suuressa osassa pihoista on pihakannen alaisia tiloja. Tonteilla korttelipihojen puolella on rakennusten pihasiipiä tai kokonaan erillisiä piharakennuksia, joita ei usein ole merkitty vanhoihin asemakaavoihin. Joissain tapauksissa piharakennukset ovat kadun puolen rakennusta vanhempia. Huvilakatua reunustavat korttelit edustavat ainutlaatuista historiallista kaupunkirakennetta, jossa tonttien välissä kulkevat kujat. Alueella on lisäksi useita historiallisia puistoja, joita on tarkemmin kuvailtu kohdassa "Suojelukohteet".

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

Asemakaavamuutoksessa päivitetään 32 asemakaavaa. Kaava-alueella on 199 tonttia ja 314 olemassa olevaa rakennusta. Ullanlinnan kaupunginosan korttelei-den toteutunut korttelitehokkuus on 2,6. Toteutuneen korttelitehokkuuden vaihteluväli on 0,5-4,2 (1/2026) ja tonttitehokkuuden vaihteluväli 0-6 (1/2026). Kaava-alueen ja toteutunut tonttitehokkuus 2,7 ja voimassa oleva kaavanmukainen tonttitehokkuus 2.

Ullanlinna on luonteeltaan kaupunginosana pääasiassa asumiseen painottunut, ja liiketilat sijoittuvat pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen katutasoon.

Ullanlinnan kaupunginosassa on noin 3082 työpaikkaa (2023) ja noin 10899

asukasta (2025). Kaava-alue on hieman suppeampi kuin Ullanlinnan kaupunginosa kokonaisuudessaan. Alueella työssäkäyvien määrä on vähentynyt noin 1 100 henkilöllä tarkastelujaksolla 2008–2023. Vuonna 2023 alueella työskenteli 3 082 henkilöä. Ullanlinnan asukasmäärä on ollut kasvussa aikavälillä 2005–2015. Vuosina 2020–2025 asukasmäärä väheni noin sadalla. Kokonaiskasvu tarkastellulla aikavälillä (2000–2025) on ollut 675 asukasta. Erityistä kasvua on ollut senioreissa. Asumisen kerrosala on lisääntynyt 37 500 kerrosneliömetrillä vuosien 2015-2024 välillä. Toimistorakentamisen kerrosala on puolestaan puolittunut tarkasteluvälillä 37 839 kerrosalaneliömetristä 17 036 kerrosneliömetriin.

Asukkaiden ja työntekijöiden lisäksi alueella asioivat vierailijat ja matkailijat. Alueella on monipuolisia palveluja, kulttuurin ja vapaa-ajan tiloja ja toimintoja, runsaasti yhdistyksiä sekä eri uskontokuntien tiloja 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 rakentamislupien mukaiset toteutuneet toiminnot sallitaan. Esimerkiksi asumisen kokonaismäärä alueella voi siten olla kaavan osoittamaa kerrosalaa suurempi. Aiemmin poikkeusluvilla tehdyt muutokset huomioidaan kaavan käyttötarkoituksissa ja rakennusoikeuksissa.

Kaavaratkaisun myötä tonttien rakennus- ja kerrosalat päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Vanhoissa ajantasaistettavissa asemakaavoissa on yhteensä noin 550 000 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.

Asemakaavamuutoksessa on noin 786 000 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 kaavamuutoksilla, jossa vaikutukset arvioidaan ja muutosehdotus vuorovaikutetaan.

Katu- ja aukioalueiden yhteenlaskettu määrä pysyy toteutuneen mukaisena.

<u>Rakennusalat</u>
Rakennusalat laaditaan olemassa olevien maanpäällisten rakennusmassojen mukaisesti. Voimassa olevissa kaavoissa merkittävä osa rakentamista on rakennusalojen ulkopuolella. Aiempiin asemakaavoihin merkityt, mutta toteutumattomat rakennusalat on siirretty uuteen asemakaavaan.

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 vesikattojen 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 räystäskoron. 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, 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 täyttyessä. 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 tulevissa 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 merkittävästi kasva, vaikka kerrosalaa vapautuisikin muuhun käyttöön, sillä valtaosa rakennuksista on suojeltu, rakennusalat on merkitty toteutuneen mukaan ja räystäs- ja kattokorkoja rajoitetaan kaavamääräyksin.

Käyttötarkoitukset

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

Kaava mahdollistaa hybridikäyttöisiä rakennuksia. 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 käyttötarkoitusmerkinnästä 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.

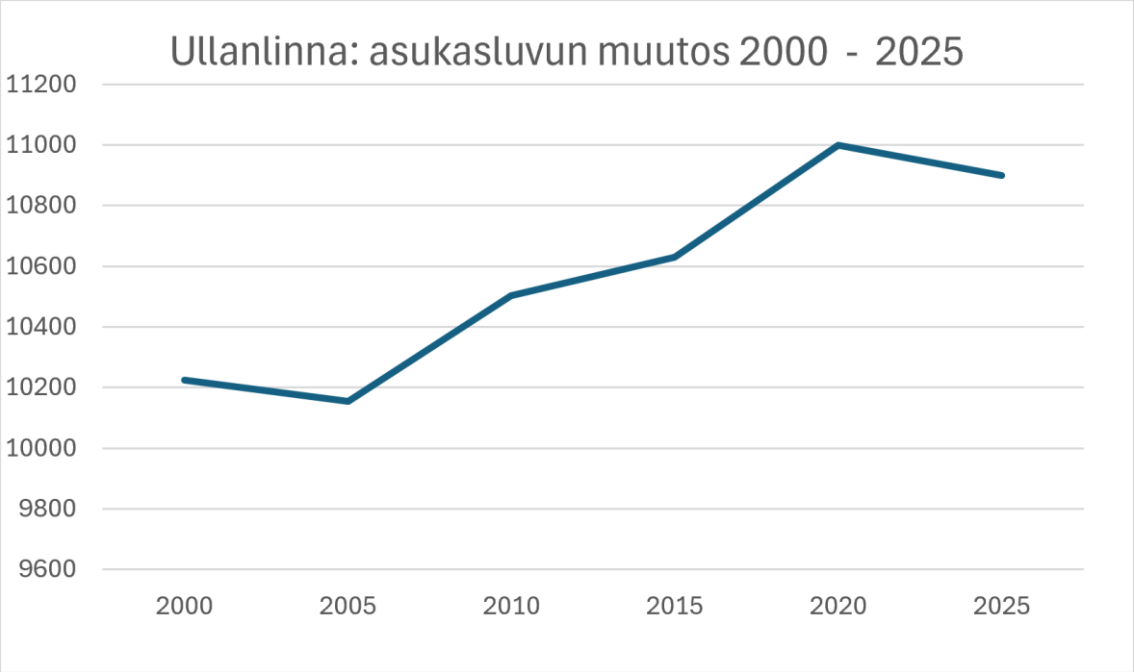
Muiden kuin julkisten rakennusten maantasokerroksen kadulle avautuvat tilat sekä niihin kiinteästi liittyvät tilat on varattava liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi tai häiriötä aiheuttamattomiksi tuotantotiloiksi. Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilat sisältävät hyvin laajasti erilaisia mahdollisia käyttötarkoituksia (esim.

kokoontumistilat), mutta ei asumista.

Asemakaava ei ota kantaa asuntojen lyhytvuokraukseen.

Eri käyttötarkoitusten suhteet vastaavat toteutunutta nykytilannetta siten että Y-, 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: Ullanlinnan kaupunginosan asukasmäärän kehitys vuosina 2000-2025 (Lähde: Tilastokeskus)

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

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

Asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennus taiteellisesti arvokas (A/s)

A/s koskee korttelia 7185/2 (Villa Johanna). Tontti on tunnistettu merkittäväksi kokonaisuudeksi, jonka säilytettävät arvot liittyvät rakennuksen lisäksi myös sen piha-alueeseen, sekä liittymiseen ympäröivään kaupunkirakenteeseen muureineen.

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.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

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

Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas (Y/s)

Tonteille, joissa on varsinaisten rakennusten lisäksi muitakin suojeluarvoja, on annettu käyttötarkoitusmerkintä Y/s. Mahdolliset käyttötarkoitukset ovat suojeluarvojen puitteissa samat kuin muillakin yleisten rakennusten korttelialueilla. Suojelumerkintöjä kuvataan tarkemmin luvussa ”Suojelukohteet”.

Puisto (VP)

Puisto, jolla ei ole erityisiä säilyneitä kaupunkikuvallisia, maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai puutarhataiteellisia arvoja.

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti (erityisen) arvokas (VPs/-1, VP/s-2, 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 (Pyhän Henrikin aukio ja Ullanaukio).

Venesatama / venevalkama (LV)

Alueelle saa sijoittaa laitureita, aallonmurtajia ja muita rakenteita venesatamatoimintoja varten.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Kaavaratkaisussa olevat aukiomaiset kaupunkitilat on merkitty katuaukion merkinnällä (Ullanaukio ja Pyhän Henrikin aukio).

Kaikilla korttelialueilla:
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. Korkeavuorenkadun varrelle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. 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.

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 pyörän säilytystilat.

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 kor-

jaushanke tai käyttötarkoituksen muutos. Tavanomaista linja- tai julkisivusaneerausta 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 selkeän ruutukaavarakenteen myötä. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, korkealuokkaiset julkiset ulkotilat, kivijalan palveluiden runsaus ja ihmisten määrä kaduilla tekevät jalankulkijan kokemuksesta monipuolisen. Alueen kadut ovat paikalliskatuja, joilla on jalkakäytävät molemmin puolin katua. Jalankulku on vilkkainta Korkeavuorenkadulla, jonka varrella palvelutarjonta on runsainta.

Pyöräliikenne
Kaava-alueella pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Aluetta reunustava Laivasillankatu kuuluu pyöräliikenteen pääverkkoon ja kadulla kulkee kaksisuuntainen pyörätie. Alueen länsireunalla on ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa määritelty yhteystarve pohjois-eteläsuuntaiselle pyöräliikenteen pääyhteydelle ja sen tarkempi sijainti määritellään jatkosuunnittelussa.

Joukkoliikenne
Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan joukkoliikenteen korkean palvelutason vyöhykkeeseen, jolla kulkee useampia korkean palvelutason linjoja. Raitiolinjoista linjat 3 ja 10 kulkevat alueella linja 2 reunustaa aluetta Laivasillankadulla. Bussirunkolinjat 20 ja 30 kulkevat pitkin alueen länsireunaa pohjois-eteläsuunnassa. Bussirunkolinjat korvautuvat uudella raitiolinjalla 2030-luvun alussa.

Autoliikenne
Autoliikenteen verkko koostuu kaava-alueella paikalliskaduista lukuun ottamatta aluetta reunustavaa Laivasillankatua, joka on alueellinen kokoojakatu ja osa autoliikenteen pääverkkoa. Kadunvarren pysäköintipaikat ovat pääosin asukaspysäköintipaikkoja.

Kaavaratkaisu

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

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

Jalankululle ja pyöräilylle varatut kadut ja muut yhteydet on merkitty kaavaratkaisuun toteutuneen mukaan.

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

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

Jalankululle ja pyöräilylle varatut kadut ja muut yhteydet on merkitty kaavaratkaisuun toteutuneen mukaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Ullanlinnassa on runsaasti yksityisiä ja julkisia palveluja ja korkealaatuisia julkisia ulkotiloja, jotka hyvän saavutettavuutensa ansioista palvelevat suurta, alueen ulkopuolelle ulottuvaa käyttäjäkuntaa. Alueella on mm. kouluja, päiväkoteja, teatteritoimintaa, gallerioita, harrastamisen, viihteen ja yöelämän toimintoja, eri uskontokuntien ja seurakuntien tiloja sekä erilaisten yritysten ja yhteisöjen tiloja, jotka tarjoavat monipuolisia palveluita. Tilat sijoittuvat sekä omille tonteilleen että rakennusten maantasokerroksiin kadun ja pihan puolille. Alueella on useita

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

Kaavaratkaisu

Kaavan käyttötarkoitusmerkinnöillä mahdollistetaan monipuolinen toiminnallinen palvelurakenne ja lähipalvelut.

Tiloja uusille palveluille pyritään mahdollistamaan sallimalla yksityiset ja julkiset palvelut muidenkin toimintojen korttelialueilla ja asuinkortteleiden maantasokerroksissa, 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 näiden katujen varrella kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi.

Kaavaratkaisussa kaupunkikuvallisesti merkittävät lippakioskit on suojeltu ja niille on osoitettu käyttötarkoitusmerkintä li (liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala), joka mahdollistaa kioskikäytön. Puistojen historialliseen sommitelmaan kuulumattomia kioski- ja muita rakennuksia ei ole merkitty kaavakartalle, mutta niitä on joissain tapauksissa mahdollista sijoittaa puistoihin asemakaavasta erillisillä prosesseilla.

Johanneksenpuistossa poikkeusluvalla rakennettu huoltorakennus on merkitty kaavaan rakennusalana ja käyttötarkoituksella hr (huoltorakennus), mikä varmistaa sen säilymisen nykyisessä käytössään.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Kaava-alue on esteettömyyden kannalta kantakaupungille tyypillistä aluetta. Alue on rakentunut pääosin 1900-luvun alussa, minkä lisäksi se sisältää luonnollista maastonmuotojen vaihtelua. Näistä syistä alueella on esteettömyyden kannalta haastavia kohtia. Vanhoissa rakennuksissa esteettömyysmääräykset eivät täytä nykypäivän vaatimuksia, korjaushankkeissa tavoitteena on kuitenkin aina esteettömyyden parantaminen. Alueella on myös kulttuurihistoriallisista syistä säilytettäviä vanhoja kiveyksiä, joiden pinta on epätasainen. Esteettömyyden kannalta alueelle on toteutettu erikoistason raitiovaunupysäkkejä.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan tiiviisti rakennettua ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Ullanlinnan 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. Ullanlinnan alue nousee Merisatamanrannan katulinjasta, noin +2 m m.p.y., kohti Tähtitorninvuorta, korkeimmillaan noin tasolle +31 m m.p.y. ja laskee taas Johanneksenpuiston suuntaan noin tasolle +15 m m.p.y Selänteen lakialue sijaitsee Argelanderintien ja Korkeavuorenkadun välillä. Varsinaista luonnonympäristöä ei alueella ole. Meren läheisyys vaikuttaa alueen pienilmastoon. Meri näkyy myös pitkien katuakseleiden päätteenä Merisatamassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on nykytilanteen mukainen eikä mahdollista alueelle merkittävää muutosta.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Ullanlinnassa on korkealuokkaisia julkisia ulkotiloja, merkittäviä historiallisia puistoja ja aukioita, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita ja toimijoita että laajemmin kaupunkilaisia ja alueella vierailevia.

Ullanlinnan puisto-, katu- ja aukiotilojen käyttöasteet ovat korkeita. Julkiset ulkotilat toimivat sekä kaupunkielämän näyttämöinä, virkistysalueina että tuottavat ekosysteemipalveluja. Puistojen merkitys tiiviisti rakennetussa ympäristössä on tärkeä.

Ullanlinnan kaupunginosa rajautuu lähes kauttaaltaan laajoihin puistoihin: Tähtitorninvuoreen, Kaivopuistoon, Meripuistoon, Tehtaanpuistoon ja Johanneksenpuistoon. Kaupunginosaa rajaavien suurempien puistojen ohella sen kaupunkirakennetta rytmittävät useat korttelirakenteen keskellä sijaitsevat, rakennusten reunustamat pienehköt puistikot Ullanpuistikko, Kapteeninpuistikko, Vuorimiehenpuistikko ja Neitsytpuisto. Ullanlinnan viheralueet ilmentävät monipuolisesti puistosuunnittelun ihanteita 1800-luvun maisemapuistoista (Tähtitorninvuori) aina 2000-luvun toiminnallisuutta painottaviin puistoympäristöihin (Meripuisto).

Tähtitorninvuori ja siihen liittyvät observatorio ja kirurginen sairaala muodostavat Ullanlinnan vanhimman ja kulttuurihistoriallisesti merkittävimmän kokonaisuuden. Tähtitorninvuorelta avautuu koko kaupungin kontekstissa olennaisia panoraamanäkymiä kaupunkiin ja merelle. Tähtitorninvuoren kokonaisuuteen

liittyy myös sen eteläpuolinen, rakennusten kahdelta sivulta rajaama Ullanpuistikko, josta alkaa keskeinen Ullankadun ja Ison Puistotien muodostama, Kaivopuistoa halkova katu- ja puistoakseli.

Helsingin teollisuushistorialla on ollut keskeinen rooli Ullanlinnan eteläpuolta nykyisin rajaavan puistovyöhykkeen muodostumiselle. Alueen nykyinen 2000-luvulla suunniteltujen puistojen ketju on syntynyt vaiheittain 1900-luvun lopulta alkaen, kun täyttömaalle perustetut satama- ja teollisuuskäytöstä vapautuneet ranta-alueet on muutettu kaupunkilaisten virkistyskäyttöön. Nykyisin tämä puistojen kokonaisuus muodostaa Helsingin eteläisen ranta-alueen yhtenäisen vihervyöhykkeen, joka kytkee toisiinsa Eiran, Ullanlinnan ja Kaivopuiston kaupunginosat sekä vasta rakentumassa olevan Hernesaaren alueen.

Puistojen rinnalla vihreyttä on lähinnä katupuiden muodossa. Myös katutilaan rajautuvilla tontinosilla, joilla kasvaa kookkaita puita, on suuri kaupunkikuvallinen merkitys, kuten Vuorimiehenkadulla ja Puistokadulla. 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 Ullanlinna on haastava alue. Tiiviinä urbaanina alueena Ullanlinna 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 hait-

taa 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 kestävyyttä 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 kestävää kaupunkirakennetta ja liikkumista. Laadukkaan kaupunkikuvan, kivijalkarakenteen, arvokkaiden ominaispiirteiden ja muun muassa katupuiden ja -rivien säilyminen turvataan kaavamääräyksin, vahvistaen Ullanlinnaa 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 hillitsemällä 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 kestävyyttä. 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 kestävyyden 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.

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

Kaavaratkaisu pyrkii tukemaan tiiviin urbaanin alueen kykyä sopeutua sekä vallitseviin 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 säilytettäviksi ja eri aikakausille tyypilliset puin ja pensasaidoin istutetut etupihat pääosin istutettaviksi alueiksi. Myös kaupunkikuvallisesti merkittävät puut, joita on huomattava osa alueen puistojen ja katujen puista, on merkitty säilytettäviksi. 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. Jatkosuunnittelun yhteydessä muutoksissa tulee huomioida pelastuslaitoksen tarvitsemat nostopaikat.

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 tonttikohtaisen 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 ”Ullanlinna- ominaispiirreselvitys”. 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 ja tehty maisemahistoriallisia selvityksiä.

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 katuympäristö. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen, painottuen 1900-luvun alkupuolelle. Alueen asuinrakennuksista valtaosa rakennettiin 1920-luvun loppuun mennessä ja 1900-luvun jälkipuoliskolle tultaessa asemakaava-alue oli lähes kokonaan rakennettu. 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 tai niiden osista 142 kpl on suojeltu vanhoissa asemakaavoissa. Kaavallisten suojelupuutteiden 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 s_0. Ark-merkintä tarkoitti ehdotonta purkamiskieltoa ja koski yleensä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokasta rakennusta. S_0-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 rakennussuojelumerkintä sr, suojeltava rakennus. Merkki-päätöstä alettiin soveltaa siten, että ark-tapaukset korvattiin merkinnällä sr-1 ja s_0-tapaukset merkinnällä sr-2. Sr-1 vakiintui kos-kemaan rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kun taas sr-2-merkinnällä osoitettiin tavallisesti kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi määritellyt rakennukset. Vain osa arvokkaista vanhoista rakennuksista sai suojelumerkinnän.

1970-80 -luvuilla Ullanlinnaan 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.

Joitain historiallisia aitoja, muureja, portteja ja terasseja on suojeltu aiemmissa asemakaavoissa.

Asemakaavassa suojeltujen rakennusten lisäksi kaavan alueella sijaitsee myös useita laeilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja.

Johanneksen kirkko (Korkeavuorenkatu 12) on suojeltu kirkkolailla.

Osoitteessa Kopernikuksentie 1 sijaitsevat observatorio ja refraktoritorni ovat suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta (Ympäristöministeriö 16.9.2022). Osoitteessa Vuorimiehenkatu 1 sijaitseva rakennus on suojeltu rakennussuojelulailla (Ympäristöministeriö 24.5.2007).

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

Asemakaava-alue sisältää useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon. Kaava-alueen pohjoisosassa Johanneksen kirkko, Johanneksenpuisto, sekä niitä reunustavat rakennukset kuuluvat kohteeseen ”Johanneksen kirkko ympäristöineen”. Tähtitorninmäki ja Ullanpuistikko kuuluvat kohteeseen ”Tähtitorninmäen observatorio ja puisto”. Alueen eteläosassa korttelit Huvilakadun molemmin puolin kuuluvat kohteeseen "Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko."

Tähtitorninvuori, Ullanpuistikko, Johanneksenpuisto, Kapteeninpuistikko, sekä Kaivopuiston ranta ja muuri kuuluvat Helsingin yleisten alueiden arvoympäristötietokantaan, mutta niitä ei ole suojeltu vanhoissa asemakaavoissa. Tähtitorninvuori ja Ullanpuistikko on merkitty historialliseksi puistoksi (AK6804). Johanneksen kirkko ympäristöineen, Tähtitorninvuori ja Ullanpuistikko, Huvilakatua ympä-

röivät korttelit, sekä pieni osa Meripuistoa kuuluvat myös valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Ne ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä 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.

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.

Tunnistetut kulttuurihistorialliset arvot turvataan siten, että edelleen mahdollistetaan rakenteessa hallittu muutos ja rakenteen säilyminen elävänä kaupunkina. Ullanlinna 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 suojelumerkinnät 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.

<u>Koko aluetta koskevat kaupunkikuvan ja suojelun määräykset</u>
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 kivijalkaliiketiloineen, yhtenäiset räystäslinjat, laadukas materiaalimaailma, julkisivujen koristeaiheet, 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 ja joidenkin tonttien edessä olevat viheralueet 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 alkuperäistä 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. 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 räystäslinjasta.

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 sitä kasvillisuutta, joka rajautuu tai näkyy puisto- tai katutilaan. Määräys koskee erityisesti kaupunkikuvassa visuaalisesti hallitsevimpia 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. Pihoille sopivia pinnoitteita 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-aluetta 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 Viiskulmaan liittyvälle Tarkk'ampujankadulle, Johanneksen kirkkoa ympäröiville kaupunkitiloille, Tähtitorninvuorella sijaitsevalle Observatoriolle ja siitä alkavalle Unioninakselille, sekä Huvilakatua ympäröiville kortteleille. Lisäksi kaupunginosan merkittäville näkyville reunavyöhykkeille ja yhtenäisille julkisivurintamille on annettu kokonaisuutta koskeva määräys. Kyseiset määräykset suojelevat myös näkymälinjoja.

sk-2: Merkittävä kaupunkitila.

Viiskulma avoimena kaupunkitilana muodostaa ympäröivien rakennusten rajaaman, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat Viiskulman avoin kaupunkitila ja sitä rajaavat eri aikakausien julkisivut ja katutason kerros näyteikkunoineen.

Viiskulmaa ympäröivien rakennusten julkisivuihin, massoitteluun, katonlappeisiin tai kadulle avautuvaan maantasokerrokseen ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen jäsentelyä, mittakaavaa ja yhtenäisyyttä, merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä tai katutason kivijalkatilojen ja julkisivujäsentelyjen muodostamaa kokonaisuutta. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunkinäkymissä. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Viiskulma suojellaan tunnistettavana paikkana ja avoimena rakennusten rajaamana kaupunkitilana.

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-aluetta. 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 ornamentiikka on toteutettu betonista.

Rinteessä seisovaa kirkkoa ympäröi terassoitu puisto, joka liittyy muurin erottamana ympäröivien koulujen käyttämään urheilukenttään. Poikkeuksellisen yhtenäisen ilmeen kaupunkitilalle antavat viisikerroksisten uusrenessanssi- ja jugendasuintalojen rivistöt, joiden lisäksi aukiota reunustaa sarja huolella suunniteltuja koulurakennuksia.

sk-4: Merkittävä kaupunkitila
Tähtitorninvuoren lakikohdalla sijaitseva observatorio rakennuksineen ja siihen liittyvä Unioninkadun akseli muodostaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Unioninkadun akseli on avoin historiallinen katutila ja näkymäyhteys Tähtitorninvuoren observatoriolta Kallion kirkolle.

Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat kaupunkikuvallisesti merkittävä Observatorio, siihen liittyvät rakennukset ja piha, puukujanteet, historialliset kiveykset ja muurit, sekä kokonaisuuden liittyminen historialliseen puistoalueeseen. 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. Tähtitorninvuoren osuudella katupuut ovat vanhoja ja kiveys edustaa Helsingin ainoita säilyneitä kenttäkivikatuja.

sk-5: Merkittävä kaupunkitila
Huvilakadun neljä korttelia katutiloineen muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat asuinrakennusten rajaamat suurkorttelipihat, niiden läpi kulkevat muureilla rajatut jalankulku- ja huoltokujat sekä väljät ja vehreät pihat, joiden kasvillisuus ulottuu kujille asti. Kadunpuoleisiin julkisivuihin, muureihin ja niiden aukotuksiin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Alueen pihoja on vaalittava oleskelualueina. Pihat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina, alueen rakennustaiteellisen arvon edellyttävällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvana. Huvilakujalle, Pietarinkujalle ja Kapteeninkujalle avautuva kerroksellinen kasvillisuuden muodostama yleisilme tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Huvilakadun neljä korttelia ovat sovellus aikakaudelle ominaisesta asemakaavaideasta, suurkorttelipihasta. Kadut ovat suoria ja katutila suljettu. Korttelit on rakennettu väljien pihojen, jalankulku- ja huoltokujien ympärille. Rakennuskanta muodostuu pääasiassa kolmikerroksisista, 1900-luvun alussa rakennetuista jugend-tyylisistä asuinrakennuksista, joiden tornit ja ikkunaerkkerit elävöittävät katukuvaa. Huvilakadun varrella on useiden merkittävien arkkitehtien, kuten Lars Sonckin, arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saarisen ja Onni Tarjanteen suunnittelemia rakennuksia, mutta myös monia rakennusmestareiden piirtämiä taloja. Kansallisromanttisen Eiran sairaalan, sekä sen lisärakennuksen on suunnitellut arkkitehti Lars Sonck. Rakennusten välillä kulkee yhdyskäytävä, joka on

kaupunkikuvallisesti merkittävä. Sairaalan vieressä on samalta ajalta Villa Johanna, yksi harvoista art nouveau -aikakauden kokonaistaideteoksena toteutetuista yksityistaloista Helsingin keskustassa.

S-ktt, Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke.
Korttelin 7130 Merikatua reunustava julkisivurintama, kortteleiden 7135 ja 7136 Puistokatua reunustava julkisivurintama, kortteleiden 7108, 7109 ja 7126 Tehtaanpuistoa reunustavat julkisivurintamat, kortteleiden 7102, 7101 ja 7100 Laivasillankatua reunustavat julkisivurintamat, sekä Tähtitorninkadun varrelle avautuva julkisivurintama on merkitty merkittäväksi kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi julkisivurintamaksi tai reunavyöhykkeeksi. s-ktt -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.

<u>Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset</u>
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. 265 rakennukselle tai sen osalle osoitetaan asemakaavallinen suojelumerkintä, joista uusia on 126. Lisäksi Johanneksen kirkolle on osoitettu kirkkolailla suojelun nojalla merkintä srk. Tähtitorninvuoren observatoriolle, refraktiotornille sekä tontilla 7100/1 sijaitsevalle rakennukselle on rakennusperintölain nojalla merkitty srs.

Lähtökohtaisesti vanhojen asemakaavojen s_0-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 pihaym-

päristöissä, 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 viranomaisharkinnan 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 tai antaa mahdollisuus lausua asiasta.

sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas 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 ravintolainteriöörit voidaan laskea julkisiksi sisätiloiksi.

Lupaa vaativien muutosten yhteydessä tulee tarvittaessa neuvotella museoviranomaisten kanssa 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. Ullanlinnassa määräys koskee Tähtitornin vuorella sijaitsevalla tontilla 211/1 (Kopernikuksentie 1) olevaa Observatoriota, sekä siihen liittyvä refraktiotornia, jotka ovat suojeltu Ympäristöministeriön päätöksellä 16.9.2019. Lisäksi tontilla 7100/1 (Vuorimiehenkatu 1) sijaitsee Ympäristöministeriön päätöksellä 24.5.2007 Rakennussuojelulailla suojeltu rakennus.

srk: Kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu rakennus.
Kirkollisen rakennuksen olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Ullanlinnassa srk-merkinnällä on suojeltu Johanneksen kirkko (Korkeavuorenkatu 12), joka on merkittävä osa RKY-aluetta Johanneksen kirkko ympäristöineen.

sk: Suojeltava kioskirakennus.
Olemassa olevat lippakioskit suojellaan erillisellä sk-suojelumerkinnällä. Suojelu koskee rakennuksen lippaa, sekä ulkomuotoa. Suojelu pitää sisällään muun muassa olemassa olevat ikkunasuojat, julkisivun ja lipan värityksen, sekä ulkoverhouksen materiaalivalinnat. Merkintä mahdollistaa joustoa kioskirakennuksen sijoittelussa, esimerkiksi ennallistettaessa suojeltuja puistoja, ympäristön arvot huomioon ottaen. Suojelu ei koske rakennuksen sisäpuolisia pintoja tai rakennusosia ja siten mahdollistaa joustavamman ja toimivamman käytön.

skk: Suojeltava katukiveys
Villa Johannan (Laivurinkatu 25) edustalla on merkittynä katukiveys suojeltavaksi (skk). Jalkakäytävän koristeellinen katukiveys on alkuperäinen.

A/s Asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

AK/s merkinnällä merkityllä tontilla 7185/2 sijaitsee Helsingissä harvinaista saksalaista jugendia edustava Villa Johanna. Tontille on erityistä sen muurien rajaama piha, muotopuutarha ja kookkaat vanhat puut, jotka liittyvät muurien takaa näkyväksi osaksi katuympäristöä

Y/s: Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Kokonaisuuden arvo tulee huomioida muutoksissa.

Ullanlinnassa Y/s-merkinnällä on merkitty kolme tonttia: tontti 211 (Observatorio ja refraktiotorni), tontti 7136/5 (Pyhän Henrikin katedraali), tontti 7106 (Johanneksenkirkko), sekä Tontit 7185/27 ja 7440/26 (Eiran sairaala ja sen lisärakennus).

Y/s merkinnällä merkitty tontti 211 (Observatorio ja refraktiotorni). Tontti on merkittynä Helsingin maisemakulttuurikartassa osana aikakaudelle tyypillistä puistoa, puistikkoa tai aukiota. Observatorio ja siihen liittyvät rakennukset ovat merkittävä maamerkki kaupunginosan siluetissa. Tontin liittyminen Tähtitorninvuoren puistoon on osa sen ominaispiirteitä.

Y/s merkinnällä merkitty tontti 7136/5 (Pyhän Henrikin katedraali). Kirkon ympäristö puineen ja sen liittyminen edusaukioon muodostaa tunnistettavan ja kaupunkirakenteellisesti merkittävän maamerkin.

Y/s merkinnällä merkitty tontti 7106 (Johanneksenkirkko). Kirkko on merkittävä merkittävä maamerkki kaupunginosan siluetissa. Tontin liittyminen Johanneksen puistoon on osa sen ominaispiirteitä.

Y/s merkinnällä merkityt tontit 7185/27 ja 7440/26 (Eiran sairaala). Eiran sairaala ja siihen liittyvä lisärakennus muodostavat kahden rakennuksen arvokkaan 1900-luvun alun arkkitehtuurikokonaisuuden. Tonttien rakennukset ovat yhdistetty yhdyskäytävällä, joka on merkittynä asemakaavaan. Rakennukset ovat merkittävä maamerkki Tehtaankadun ja Laivurinkadun risteyksessä.

<u>Puistot</u>

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.

Kuudelle kahdeksasta kaava-alueelle kuuluvasta puistokokonaisuudesta 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. Puistokadulla tonttien 7135/11/12/13 rakennusten edustalla oleville istutettaville alueille on mahdollista täydentää olemassa olevaa puurivistöä, Puistokadun nykyiset puurivit ovat merkittynä asemakaavaan.

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 arvokkaimmat historialliset puistot Tähtitorninvuori ja Ullanpuistikko, jotka halutaan säilyttää nykytilassaan pääasiassa historiallisista lähtökohdista. Tähtitorninvuori on Ullanlinnan ja koko Helsingin vanhimpia ja merkittävimpiä puistoympäristöjä. Se muodostaa korkean kallioisen selänteen Helsingin eteläosassa ja toimii kaupunkirakenteessa vahvana maisemallisena ja symbolisena maamerkkinä.

Nykyasussaan Tähtitorninvuori näyttäytyy kerroksellisena maisemapuutarhana, jossa kallioinen perusmuoto, polveilevat kävelyreitit, avautuvat näkymät ja varttunut puusto muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Tähtitorninvuoren kasvillisuus on monimuotoista ja osin hyvin iäkästä. Puusto noudattaa maisemapuutarhan periaatteita, joissa luonnonmukaisuus ja vaihtelevuus ovat keskeisiä. Tähtitorninvuoren vaalittavia ominaispiirteitä ovat mm. alkuperäinen 1800-luvun maisemapuutarhasommitelma ja siihen liittynyt muotokieli, tilarakenne, käytävien linjaukset, istutusten sommittelu ja kasvilajit sekä näkymälinjat; poikkeuksellisen monilajinen kasvillisuus, sisältäen harvinaisuuksia (mm. Puistokäenrieska); Observatorion pohjoispuolinen lehmuskujanne; näköalatasanteilta avautuvat panoraamanäkymät Eteläsatamaan, Katajanokalle ja Suomenlinnaan; pensaslajisto, joka muodostaa merkittävän osan puiston sommitelmaa; Syreenit ja kuusamat puistolle tunnusomaisina kasveina sekä Tähtitieteellisen observatorion asema historiallisena ja maisemallisena kiintopisteenä.

Vuorimiehenkadun ja Tähtitorninkadun kortteleiden väliin sijoittuva Ullanpuistikko muodostaa yhdessä Tähtitorninvuoren maisemapuutarhatyylisen sommitelman kanssa yhden koko maan merkittävimmistä historiallisista kaupunkipuistokokonaisuuksista. Kaupunkirakenteellisesti Ullanpuistikko toimii siirtymävyöhykkeenä ja näkymäakselina Kaivopuiston ja Tähtitorninvuoren suuntaan.

Ullanpuistikon vaalittavia ominaispiirteitä ovat mm. Svante Olssonin suunnitelman mukainen tilallinen perusrunko, alkuperäinen 1900-luvun alun ja 1920-luvun puistosommitelma, alkuperäiset portaat, keskeisen nurmialueen kuvioistutukset, kartiojalavat sekä leikatut pensasaidat ja runsas pensaslajisto.

VP/s-2: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas.
Suojelu koskee puiston säilyneitä arvokkaita ominaispiirteitä. Puiston hoidon ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla historiallisen puistokokonaisuuden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja ennallistaminen. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Kapteeninpuistikko ja Johanneksenpuisto kuuluvat puistoihin, jolla on kulttuurihistoriallisia ja puistohistoriallisia arvoja, ja jonka alkuperäinen ominaishahmo

on palautettavissa. Pyrkimys vanhojen suunnitelmien suoranaiseen restaurointiin ei ole kuitenkaan perusteltua. Historiallisen tilarakenteen puitteissa kohdetta voidaan tulkita nykyaikaisella muotokielellä ja detaljeilla.

Kapteeninpuistikko kuuluu Helsingin kantakaupungille tyypillisiin kolmiopuistikoihin – ruutukaavojen saumakohtiin syntyneisiin, rakennusten rajaamiin, puurivien kehystämiin pieniin kaupunkitiloihin. Sen alkuperäinen perusratkaisu oli avoin sorapintainen kenttä, jota reunustivat kapeat nurmikaistat ja lehmusrivit. Tilallinen perusidea oli selkeä ja huonemainen: puurivien rajaama avoin aukiotila osana tiivistä umpikorttelikaupunkia.

Puistikon keskeinen kaupunkikuvallinen arvo liittyy sen asemaan solmukohtana sekä pitkien katunäkymien päätteenä. Yli satavuotiaat lehmusrivit muodostavat vihreän kehyksen, joka sitoo puistikon osaksi ympäröivää korttelirakennetta. Puistikko muodostaa kaupunkikuvallisen parin Vuorimiehenpuistikon kanssa.

Kapteeninpuistikon vaalittavia ominaispiirteitä ovat mm. puurivien ja avoimen sora-aukion muodostama selkeä puistosommitelma; avoin, aukiomainen tilarakenne; tilallinen läpinäkyvyys ja näkymäyhteydet katuympäristöön; alkuperäisen 1900-luvun alun perusratkaisun säilyneisyys; perustamisajankohdan lehmusrivit; historiallista kerroksellisuutta ilmentävä kasvillisuus (mm. 1980-luvun istutukset) sekä pienen kantakaupunkipuistikon mittakaava ja rajautuminen umpikortteleihin.

Johanneksenpuiston keskeinen ominaispiirre on sen selkeä tilallinen suhde Johanneksen kirkkoon. Puisto toimii kirkon ympärille levittäytyvänä vihreänä kehänä, joka korostaa rakennuksen asemaa kaupunkikuvallisena dominanttina. Puiston avoimet nurmialueet, käytävälinjaukset ja istutukset jäsentävät näkymiä kirkkoon eri suunnista ja muodostavat selkeitä näkymäakseleita ympäröiviltä kaduilta.

Johanneksenpuiston keskeisimpiin arvoihin kuuluu Svante Olssonin puutarhataiteellisesti painottunut sommitelma, joka yhdistää mäkiseen maastoon sovitetun maisemapuiston ja kirkkorakennuksen ja eteläpuolelle sommitellun urheilukentän. Puistoa kunnostettiin 1980-luvulla, jolloin sen rakenteita ja istutuksia uudistettiin, mutta alkuperäinen sommitelma säilyi pääpiirteissään.

Johanneksenpuiston vaalittavia ominaispiirteitä ovat mm. 1910-luvun kaupunkipuistosommitelma ja 1900-luvun alun kaupunkisuunnittelun ihanteita edustava rakenne; Merimiehenkadun täyteen mittaansa kasvanut vanha lehmusrivi; pääpiirteissään säilynyt alkuperäinen sommitelma; Johanneksenkirkon asema puiston hallitsevana maamerkkinä ja näkymien päätepisteenä; osa poikkeuksellisen edustavaa ja yhtenäistä kaupunkirakenteellista kokonaisuutta; kirkkoa korostava avoin puistotila ja näkymäakselit; historiallinen käyttö ja tapahtumaperinne julkisena kaupunkitilana; puiston virkistys- ja käyttöarvo lähialueen asukkaille sekä puiston alkuperäisen rakenteen ja tilallisen jäsentelyn säilyminen.

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.

Vuorimiehenpuistikko ja Meripuisto kuuluvat puistoihin, joissa kadonneiden piirteiden palauttaminen ei ole perusteltua, mutta sen sijaan jäljellä olevien vanhojen kaupunkikuvallisten elementtien ja historiallisten fragmenttien säilyminen on turvattava. Puistoja tulee kehittää niille muodostuneen oman luonteen pohjalta.

Meripuiston nykyasu on peräisin vuosien 2008-2011 välillä toteutetusta Eiranrannan puistot -suunnittelukokonaisuudesta, johon kuuluvat sen lisäksi Pyhän Birgitan puisto, Pyhiinvaeltajan puisto, Ursininkallion puisto, Rantakallion puisto sekä Merisatamanrannan kävelytiet. Kaivopuiston länsipuoliselle rantavyöhykkeelle toteutettujen puistojen ketju ilmentää kokonaisuutena 2000-luvun suunnittelutarpeita ja -ihanteita.

Meripuisto avautuu merelle ja saaristoon, ja sen avoimet nurmikentät, rantareitit ja istutukset muodostavat kaupunkirakenteen ja meren välisen istutetun siirtymävyöhykkeen. Puistolle tunnusomainen ominaispiirre on sen kaksijakoinen tilarakenne: puiston pohjoispuoliset alueet ovat luonteeltaan toiminnallisia, ja niissä sijaitsee mm. leikkipaikka ja puuston sekä pensasistutusten rajaamia istuskelualueita. Sommitelmallisesti keskeinen on puiston eteläosan pitkä, puuvartisista istutuksista vapaa itä-länsisuuntainen nurmialue, jolta avautuu merkittäviä näkymiä länteen Ursininkalliolle sekä itään Kaivopuistoon.

Meripuiston vaalittavia ominaispiirteitä ovat mm. 2000-luvun puistosuunnittelun ihanteita ja arvoja ilmentävä kokonaisuus; avoimena säilytetty entisen satamaradan alue (satamaradan linjausta noudatteleva kivituhkapintainen pääkäytävä); pitkä avoin näkymälinja idästä länteen kohti Ursininkalliolle sijoittuvaa Merenkulkijoiden ja mereen menehtyneiden muistomerkkiä; näkymä puiston itäisenä päätteenä olevaan Kaivopuistoon; puiston rooli osana Eiranrannan puistojen kokonaisuutta; puistosta avautuvat laajat näkymät Merisatamaan; Merisatamanrannan lehmuskujanne; Merisataman promenadin laaja panoraamanäkymä kohti Merisataman saaria ja niiden lomitse kohti avomerta; merisatamanrannanpuiston rantaraittiin liittyvä kapeampi puistovyöhykkeen puukujanne ja korotettu ja graniittireunakivellä rajattu rannan nurmialue sekä Fredrik Stjernvallin puiston kirsikkapuut.

Vuorimiehenpuistikon nykyasu on peräisin 1980-luvun lopulla toteutetusta uudistuksesta, ja vain vähän alkuperäisen sommitelman elementtejä on säilynyt. Vuorimiehenpuistikon tilarakenne perustuu geometriseen, selkeästi jäsenneltyyn kokonaisuuteen, jossa käytäväverkko, istutusalueet ja avoimet nurmiosat muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden. Mainittava erityispiirre on myös puistikon eteläreunan kivituhkapintainen boskettisommitelma ja puistokäytävän rajautuminen suoraan sitä reunustavien rakennusten julkisivuun.

Kasvillisuus on yksi puistikon keskeisimmistä arvoista. Pääosa puustosta on alkuperäistä. Puistikon alkuperäinen kasvillisuussommitelman piirteitä on säilynyt, vaikka sommitelmallisesti puistikko onkin muuttunut huomattavasti suhteessa alkuperäiseen luonteeseensa. Kaupunkikuvallisesti Vuorimiehenpuistikko on tärkeä osa Ullanlinnan rakennettua ympäristöä. Se toimii sekä näkymäpäätteenä että kaupunkitilaa jäsentävänä elementtinä.

Vuorimiehenpuistikon vaalittavia ominaispiirteitä ovat mm. alkuperäiset muurit ja

rajauskivet; avokalliopaljastumat; Neitsytpuistoa idässä rajaava avokallioesiintymä; kookkaat, yli satavuotiaat jalavat; säilyneet alkuperäiset kasvillisuussommitelman aiheet (jalavarivit sekä pyöreän oleskelutasanteen ympärille keskittyvät havuistutukset); kaupunkikuvallinen merkitys osana Ullanlinnan historiallista umpikorttelirakennetta; alkuperäisestä sommitelmasta säilyneet käytäväyhteydet ja pyöreä oleskelutasanne; puistikon eteläreunan lehmussommitelma sekä leikatut pensasaidat ja runsas pensaslajisto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

Osa kaava-alueesta sijaitsee lähellä meren rantaa ja alueen korkotaso on osittain nykyisten turvallisten rakentamiskorkeuksien alapuolella. Myös osa rakennuksista sijaitsee 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 alueenosamerkinnöin.

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.

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.

Kaavaratkaisu

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

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen liikennemelutilanne vaihtelee huomattavasti. Kaava-alueen ja siihen rajautuvien katujen kuten Laivasillankadun, Telakkakadun ja Merikadun liikennemäärät ovat melko kohtuullisia, mutta liikenteestä aiheutuu silti aika kovia melutasoja. Merkittävin meluhaittojen aiheuttaja katujen ajoneuvoliikenne. Raitioliikenteen melu on hallitsevaa paikoin niissä kohdin, joissa radassa on vaihteita tai jyrkkiä kaarteita esimerkiksi Laivurinkadun ja Tehtaankadun risteysalueella.

Alueen korttelirakenne koostuu pääosin tiiviistä umpikortteleista, jolloin liikenteen haitat rajautuvat lähinnä kortteleiden katujen puoleisiin osiin. Kortteleiden sisäpihat ovat monin paikoin ääniympäristöltään rauhallisia. Myös monet puistoalueet kuten Kaivopuisto ja Tähtitorninvuori sijoittuvat liikenteen haitta-alueiden ulkopuolelle.

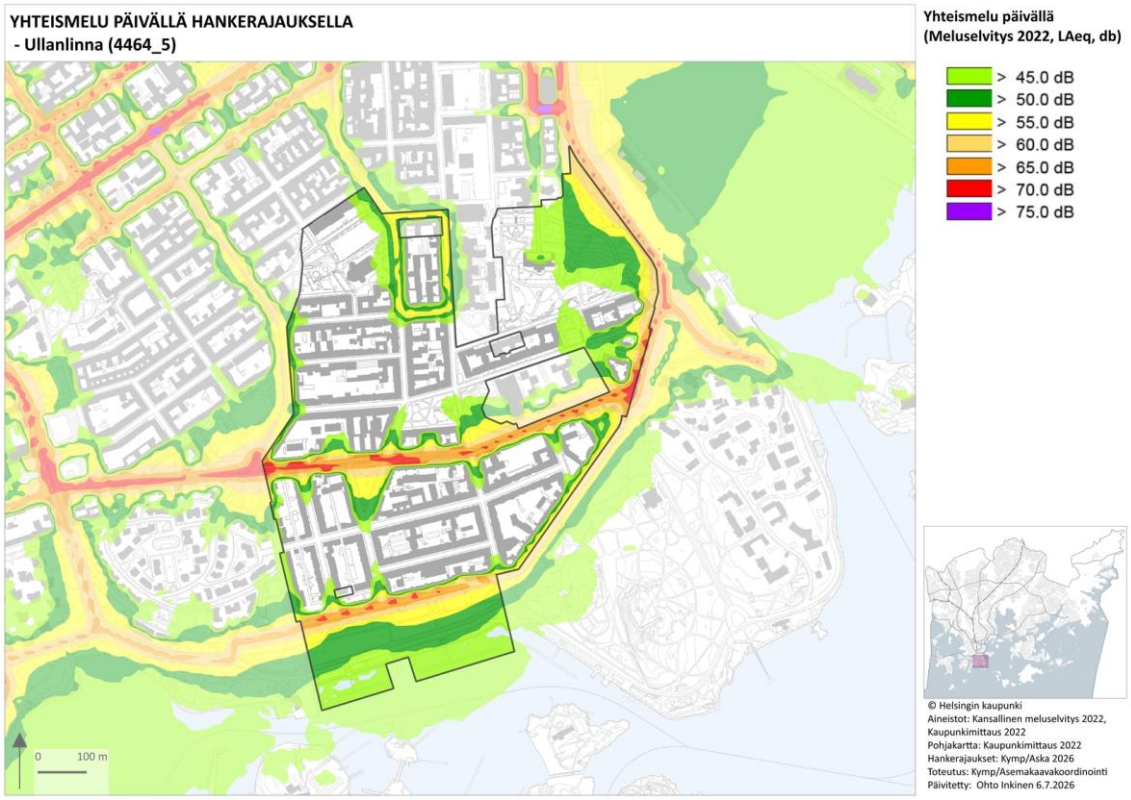
Eteläsataman toiminnoista voi aiheutua melua aivan kaava-alueen itäisimpiin osiin. Laivojen melu syntyy pääosin korkealla sijaitsevista apukoneista ja ilmanvaihdosta. Apukoneiden tuottama melu on yleensä erityisen pienitaajuista. Rakennusten julkisivut eristävät pienitaajuista melua selvästi huonommin kuin muuta liikennemelua. Sataman toimintaa ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa, jossa on annettu 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 meluhaittaa etenkin kesäaikaan. Meluhaittoja saattaa aiheutua asuntoihin joskus myös esim. ravintoloista sisäkautta rakenteita pitkin kulkeutuen.

Kaava-alueen raitiotieliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi raitiotien lähelle sijoittuvissa rakennuksissa ilmetä korvin kuultavana runkomeluna tai havaittavana tärinänä.
Alueen ilmanlaatuun vaikuttaa katuliikenne (mukaan lukien satama-alueen liikenne) sekä kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvan Eteläsataman laitureissa olevien alusten päästöt. Ilmanlaatua voidaan arvioida mm. liikennemäärien ja HSY:n tuottaman ilmanlaadun mittausaineiston sekä leviämismallinnuksen perusteella.

Etelärannassa katuliikenteen ja sataman vaikutusalueelle on mitattu useana vuonna typpidioksidipitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Vuonna 2025 NO_2-vuosikeskiarvopitoisuus oli 10 µg/m^3, mikä vastaa hyvin ilmanlaadun vuosikarttaa. Käytettävissä olevan tiedon perusteella typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuuksien voidaan arvioida jäävän alle raja- ja ohjearvotasojen kaava-alueella. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat laskeneet pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Hengitettävien hiukkasten vuosi- ja vuorokausiraja-arvo ei ylity Helsingissä. Vaikka liikennemäärät eivät ole huomattavan suuria, hengitettävien hiukkasten lyhytaikaispitoisuudet voivat kuitenkin nousta korkeiksi kaava-alueen katukuilumaisissa ympäristöissä etenkin keväisin katupölykaudella. Korkeita hiukkaspitoisuuksia esiintyy myös syksyllä nastarenkaiden 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 $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$.

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 uudelleenkaavoituksessa. Esim. uusi maankäyttö kantakaupungin alueelle ja liikennejärjestelmämuutokset voivat vaikuttaa liikenteen määriin tai jakaumaan joillain kaduilla, millä voi olla vaikutuksia paikallisesti esim. melutasoihin. Mahdollisten muutosten vaikutuksia arvioidaan tästä asemakaavasta erillisillä prosesseilla, kunkin hankkeen yhteydessä. Ajoneuvoliikenteen sähköistyminen voi tiiviillä kaupunkialueella hiljaisilla ajonopeuksilla hieman vähentää melua.

Liikenteen pakokaasuperäisten päästöjen arvioidaan pienenevän edelleen tulevaisuudessa, mikä tulee laskemaan autoliikenteen aiheuttamia pienhiukkas- ja typpidioksidipitoisuuksia kaava-alueella ja sen ympäristössä. Hengitettävien hiukkasten (PM10) ns. katupölyn päästöissä ei ole odotettavissa laskua, joten katupölyn merkitys paikallisena ilmanlaatua heikentävänä tekijänä tulee tulevaisuudessa entisestään kasvamaan. 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 pihoineen 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 merkittävästi 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 keskittämisellä, 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. Asetuksen 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. asuntojen 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, majoitus- ja potilashuoneille annettuja ohjearvoja. Maaperäisen runkomelutason (L_{prm}) ohjearvo avoradoille eli esim. raitioteille 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 tavoitetasoja eri toiminnoille ja akustisille laatutasoille.

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 ($L_{Aeq,07\text{-}22,}$ 35dB ja $L_{Aeq,22\text{-}07,}$ 30 dB). Lisäksi asumisterveysasetuksessa säädetyt erilliset toimenpiderajat pienitaajuiselle melulle ja yöaikaiselle mahdollisesti unihäiriötä aiheuttavalle selvästi taustamelusta erottuvalle melulle ($L_{Aeq,1h}$ ≤ 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 lähettyville. Erityistä huomiota tulee kiinnittää musiikkimelun mahdolliseen siirtymiseen asuin- tai majoitushuoneisiin joko runkoäänenä tai ilmaäänenä.

Kaava-alueelle mahdollisesti suunniteltavien uusin tai peruskorjattavien raitioteiden 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.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.11.2025 esittää Laivurinrinteen, Annankadun ja Merimiehenkadun rajaamalle puistoalueelle nimeksi Laivurinkulma - Skepparehörnet, joka liittyy olemassa olevaan nimeen Laivurinne. Puisto toimii nykyään koirapuistona, eikä sillä ole aiemmin ollut virallista nimeä.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 11.3.2026 esittää Ullankadun, Vuorimiehenkadun ja Muukalaiskadun risteyksessä sijaitsevan aukion nimeksi Ullanaukio - Ulrikaplatsen. Nimi liittyy alueen muuhun nimistöön Ullanpuistikko, Ullankatu. Aukiolla ei ole aiemmin ollut virallista nimeä.

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 kaavamuutosta varten on laadittu Ullanlinnan ominaispiirreselvitys.

"Ullanlinna - ominaispiirreselvitys" tarjoaa taustatietoja Ullanlinnan kulttuurihistoriallisista arvoista. Se kuvaa myös kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä. Ominaispiirreselvityksen kohteena on Ullanlinna kokonaisena 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 kaupunginmuseon 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 kompensaatioita. Uudesta merkitykseltään vähäisestä kaavamuutoksen mukaisesta ullakkorakentamisesta ei lähtökohtaisesti peritä maankäyttökorvauksia. Ullanlinnaan 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.

Ilmastonmuutoksen 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 ilmastonmuutoksen haitallisia vaikutuksia sekä niistä syntyviä kustannuksia. Muutosten toteutuminen on kiinni yksityisistä kiinteistönomistajista.

Mikäli nykyisillä sekaviemäröinnin alueilla kantakaupungissa hulevesille ei rakenneta uutta eriytettyä järjestelmää, HSY alkaa oletettavasti jatkossa periä korotettua maksua hulevesien johtamisesta jätevesiviemäreihin. 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. Erillisviemäröintiä 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 kiinteistölle, 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 kestävyyttä edistäviä ratkaisuja.

Kaavaratkaisu ei mahdollista vaikutuksiltaan merkittäviä muutoksia. Sellaiset maankäytön muutokset, jotka voisivat aiheuttaa heikentäviä vaikutuksia esimerkiksi ympäristön asumisolosuhteisiin, ympäristön kestävyyteen tai ilmastotavoitteisiin, kulttuuriympäristön arvoihin tai yritysten toimintaedellytyksiin on rajattu kaavaratkaisun ulkopuolelle. Muutoksia voidaan jatkossakin tehdä erillisin kaavamuutoksin tai poikkeamisin, 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. Ajantasaiset 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.

Muutosten yhteydessä edellytetään kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä kuten kasvillisuuden lisäämistä asuinkorttelipihoille. Lisäksi rakennusjärjestykseen on kirjattu vaatimus viherkertoimen tavoitetason saavuttamisesta. Kaavamuutoksesta 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 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 suojelumerkinnät sekä kaupunkikuvalliset määräykset kohdistuvat kaava-alueen arvokkaisiin rakennuksiin, puistoihin, julkisiin tiloihin ja kaupunkikuvallisiin kokonaisuuksiin. Kaavaratkaisussa ei ole otettu kantaa yksittäisten kohteiden yksityiskohtaisin 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. Suojelemattomien rakennusten laajoja tai uudisrakentamiseen verrattavia muutoksia ohjaavat kaupunkikuvalliset määräykset, jotka velvoittavat muun muassa säilyttämään yhtenäisiä räystäslinjoja ja käyttämään alueelle sopivia materiaaleja, mikä turvaa kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien arvot.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavaratkaisu pyrkii hillitsemään haitallisia ilmastovaikutuksia edistämällä toiminnallisesti kestävää kaupunkirakennetta, jossa laajaa joukkoa palvelevat liikkumisintensiiviset 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 kestävän liikkumisen ja elämäntapojen edellytyksiä myös laadukkaan käveltävän ympäristön ja palvelujen sijoittumismahdollisuuksien avulla. Ullanlinnan 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 kestävää rakentamista.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen 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 talousrakennusten 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 ilmastonmuutoksen aiheuttama meriveden nousu ja siltä suojautuminen edellyttämällä uudisrakentamiseen verrattavilta muutoskohteilta suojaustoimenpiteitä ja -ratkaisuja. Laajemmassa mittakaavassa säilyvään rakennuskantaan ei tule muutoksia, joten meriveden mahdolliseen nousuun tulisi vaikuttaa 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 tapahtumineen soveltu-

vat 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 ennaltaehkäisemällä haittoja ensisijaisesti antamalla reunaehtoja 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 ravintoloista 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.

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 tapahtumineen soveltuvat hyvin myös tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Joistakin kaupunkielämän toiminnoista, kuten baareista, terasseista ja tapahtumista aiheutuu melua, joka voi olla ajoittain häiritsevää etenkin yöaikaan. Viihtyisän asuinympäristön ja toisaalta yöelämän ja yötalouden kehittämistavoitteiden yhteensovittamiseen pyritään kaavassa ensisijaisesti ennaltaehkäisemällä haittoja toimintojen tarkoituksenmukaisella sijoittamisella.

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

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Ullanlinna ei ole määrällisesti erityisen merkittävä työpaikka-alue Helsingin mittakaavassa, verrattuna esimerkiksi reunustavaan Kaartinkaupunkiin tai Punavuoreen. Kaava-alue koostuu pääosin AK-kortteleista, joiden kivijaloissa sijaitsee toimi- ja liiketiloja. Työpaikkoja oli Ullanlinnassa vuonna 2023 Helsingin kaupunginosista 35 eniten (3082). Noin 27 % alueella työssäkäyvistä työskenteli Terveys- ja sosiaalipalveluissa. Alue muistuttaa tyypillistä keskusta-aluetta, jossa palvelut ja asiantuntijatyö edustavat valtaosaa työpaikkarakenteesta. Tietolähteenä on käytetty koko Ullanlinna kaupunginosan rajausta, joka on hieman laajempi, kuin kaavoitettava alue. Lisäksi alueen toimitiloissa vierailee runsaasti asiakkaita, jotka tuovat alueelle ihmisiä. Ullanlinna on koko seutua palvelevan erikoiskaupan ja palveluiden keskittymä.

Asemakaavan tavoitteena on ylläpitää ja vahvistaa yleiskaavan sekä kaupunkistrategian mukaisesti alueen työpaikka- ja palvelurakennetta ja mahdollistaa niiden kasvu. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisia, liike- ja palvelutiloja erilaisille yrityksille kysynnän alueelta erityisesti maantasokerroksessa, 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).

Kaavaratkaisu ei aiheuta välittömiä muutoksia ympäristössä, mutta mahdollistaa 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 yksityisillä tonteilla maantasokerrokseen sisäpihan puolelle on sallittua sijoittaa myös muita tiloja kuin liike- ja toimistotiloja. 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.

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
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

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 pääosin Kantakaupungin (C2) alueeksi. Tavoitteena on kehittää aluetta toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Alueen pohjois- ja itäreunalle sijoittuvat ohjeelliset viheryhteydet. Alueen keskeltä kulkevat ohjeelliset raideliikenteen runkoyhteyden sekä rautatien varaukset.

Yleiskaavan mukaan kaikkia keskustoja (ml. C2-alueet) 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 lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

C2 alueen lisäksi alueella sijaitsee myös kaksi huomattavaa virkistys- ja viheraluetta (Tähtitorninvuori, sekä Meripuisto). Yleiskaavaan merkitty pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys säilytetään vähintään nykyisellä tasolla ja sen säilyminen turvataan suojelemalla sen varrella sijaitsevat puistot.

Kaavaratkaisulla varmistetaan, että alueen käyttötarkoitusjakauma 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. 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 kohdealuetta. 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

9715 (07.09.1990), 9680 (01.03.1991), 9500 (06.09.1991), 9460 (30.11.1990), 9267 (02.04.1987), 9002 (05.07.1985), 8948 (01.03.1985), 7948 (03.12.1982), 7775 (25.02.1983), 7408 (20.05.1977), 7377 (01.12.1976), 7346 (01.12.1976), 7318 (01.12.1976), 7165 (10.10.1975), 6804 (24.10.1972), 5866 (08.09.1967), 5049 (22.12.1961), 495 (01.06.1900), 465 (25.10.1887), 461 (23.08.1836), 43A (24.08.1902), 4070 (28.07.1956), 1974 (31.05.1939), 1703 (25.08.1937), 12117 (26.04.2013), 12085 (08.03.2013), 11731 (08.08.2008), 11634 (08.06.2007), 10711 (02.07.1999), 10415 (18.04.1997), 10228 (03.02.1995), 10144 (09.09.1994)

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Erityyppiset, 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 suojelumerkinnät 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.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 arvokkaista 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. Lukuisat rinnakkaiset hankkeet muokkaavat samalla myös laajempaa kokonaisuutta. Lisäksi kantakaupungin ympärille rakennetaan runsaasti ja liikenneyhteydet 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.

Ullanlinnan 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 528 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, vaikka oikea toteutunut rakentamisen määrä on noin 745 000 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, tulkintahaasteita 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 poikkesi nykyisestä.

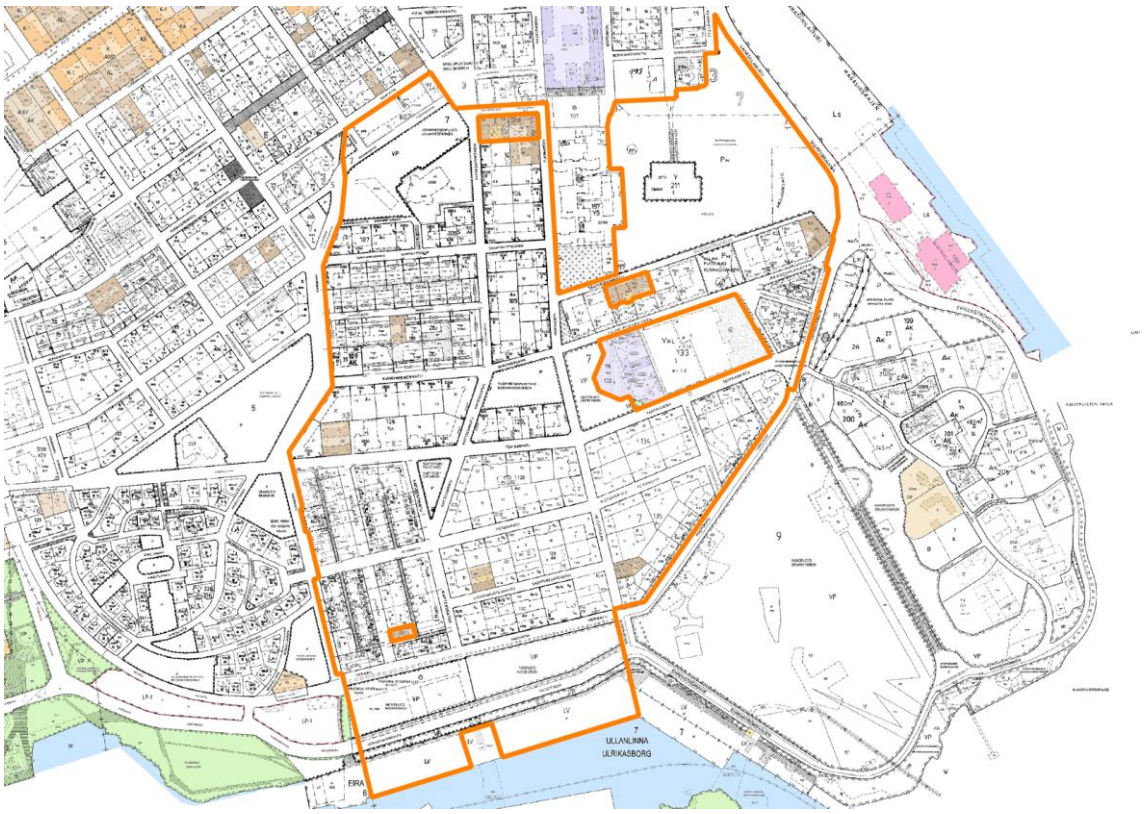
Erityisen kaavatyypin kantakaupungissa muodostavat niin sanotut kaksitasokaavat, joita on myös Ullanlinnassa. Kaksitasokaavat ovat kantakaupungissa 1970–90-luvuilla voimaantulleita, tyypillisesti laajempia aluekokonaisuuksia koskevia asemakaavoja, jotka sisältävät erillisiä määräyksiä uudis- ja lisärakentamiselle (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 rakennusalaa lainkaan. Tavoitteena oli välttää vanhan rakennuskannan purkamista ja toisaalta aikaansaada mahdollisella uudisrakentamisella väljempiä 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.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

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

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

<u>Keskustavisio</u>
Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen tavoitteiden ja lähtökohtien sekä rinnakkaisten hankkeiden luoman kokonaisuuden vuorovaikuttamiseksi tehtiin laaja vuorovaikutustyö ja sen pohjalta keskustavisio linjauksineen. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 kantakaupunkia ja keskustaa koskevan 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.

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 keskustavisio.

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 lämpösaarekkeita 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 Ullanlinna kuuluu 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 erityislaatuisena 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 mainittu kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö tärkeänä toimenpiteenä kantakaupungin kulttuuriympäristöjen suojelussa ja lueteltu sen tavoitteita. 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 kehittämisestä 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 identiteettitekijöinä, 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 elämyksel-lisyyttä kasvatetaan. Kehityskuva on strateginen karttaesitys, jossa esitetään tavoitteellinen ydinkeskusta ensisi-jaisine kehittämistarpeineen, ydinkeskustaa laajentava käveltävä keskusta laajentumis-suuntineen sekä toiminnallisesti merkittävät alueet ytimen ulkopuolella, lähitulevaisuudessa voimakkaasti kehittyvät alueet sekä niiden kytkeminen ja kävely-yhteyksien parantami-nen ytimeen ja ympäröivään kantakaupunkiin.

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

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

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 4 kpl.

Osallisten mielipiteet OAS-vaiheessa kohdistuivat pysäköintiin tonteilla, sekä yleisillä alueilla, vaikutuksiin linnuille, sekä valosaasteeseen, asemakaavan selvityksiin, osallisuuteen ja läpinäkyvyyteen, asemakaavoitusta ohjaaviin linjauksiin, kaavan mahdollistamiin muutoksiin sekä kommentointiajan riittämättömyyteen.

Mielipiteissä oltiin huolissaan asemakaavojen ajantasaistamistyön mahdollistaman muutoksen laajuudesta. Kaavamääräyksissä on annettu tarkat reunaehdot muutoksille siten, että vaikutuksiltaan merkittäviä uudisrakentamisen hankkeita 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 kommentista museoviranomaisten vastuunjaosta, sekä kulttuuriympäristön suojelun ja yhdyskuntateknillisen huollon huomioimiseen kaavassa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakartalle on merkitty tarvittavat suojelumerkinnät 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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Kaupunkiliikenne Oy
- Museovirasto
- Senaatti-kiinteistöt
- Helsingin seurakuntayhtymä

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
   - Ullanlinnan suojelun kuvaliite
   - Ullanlinna ominaispiirreselvitys

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

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

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Aapo Niinikoski, arkkitehti, asemakaavoitus
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Otso Huhtala, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
Elina Jaara, arkkitehti, asemakaavoitus
Tytti Wiinikka, arkkitehti, asemakaavoitus
Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Anu Haahla, 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, Arkkitehti / Helsingin kaupunkiympäristön toimiala: Asemakaavoitus, rakennussuojelu

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	**Täyttämispvm**	14.8.2026
Kaavan nimi	Ullanlinna		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	55,9789

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	**55,9789**		**783546**	**1,40**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	25,5051	45,6	747610	2,93		
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8694	5,1	29525	1,03		
C yhteensä						
K yhteensä	0,1525	0,3	6030	3,95		
T yhteensä						
V yhteensä	13,5288	24,2	321	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	13,9231	24,9	60	0,00		
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**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**256**	**0**	**126**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**55,9789**		**783546**	**1,40**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	25,5051	45,6	747610	2,93		
AK	23,9889	94,1	706075	2,94		
AL	1,4082	5,5	40615	2,88		
A/s	0,1080	0,4	920	0,85		
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8694	5,1	29525	1,03		
Y	1,0343	36,0	21065	2,04		
Y/s	1,8351	64,0	8460	0,46		
C yhteensä						
K yhteensä	0,1525	0,3	6030	3,95		
KA	0,1525	100,0	6030	3,95		
T yhteensä						
V yhteensä	13,5288	24,2	321	0,00		
VP	0,7313	5,4				
VP/s-1	7,1095	52,6				
VP/s-2	1,7860	13,2	293	0,02		
VP/s-3	3,9020	28,8	28	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	13,9231	24,9	60	0,00		
Kadut	11,4611	82,3				
LV	2,2586	16,2				
LH	0,0849	0,6	60	0,07		
Katuauk./torit	0,1185	0,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**256**	**0**	**126**	**0**
Asemakaava	256	0	126	0



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos

Ullanlinna

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Projektinumero 0000308
Diaarinumero HEL 2025-005811
ProjectWise-numero 4464_5

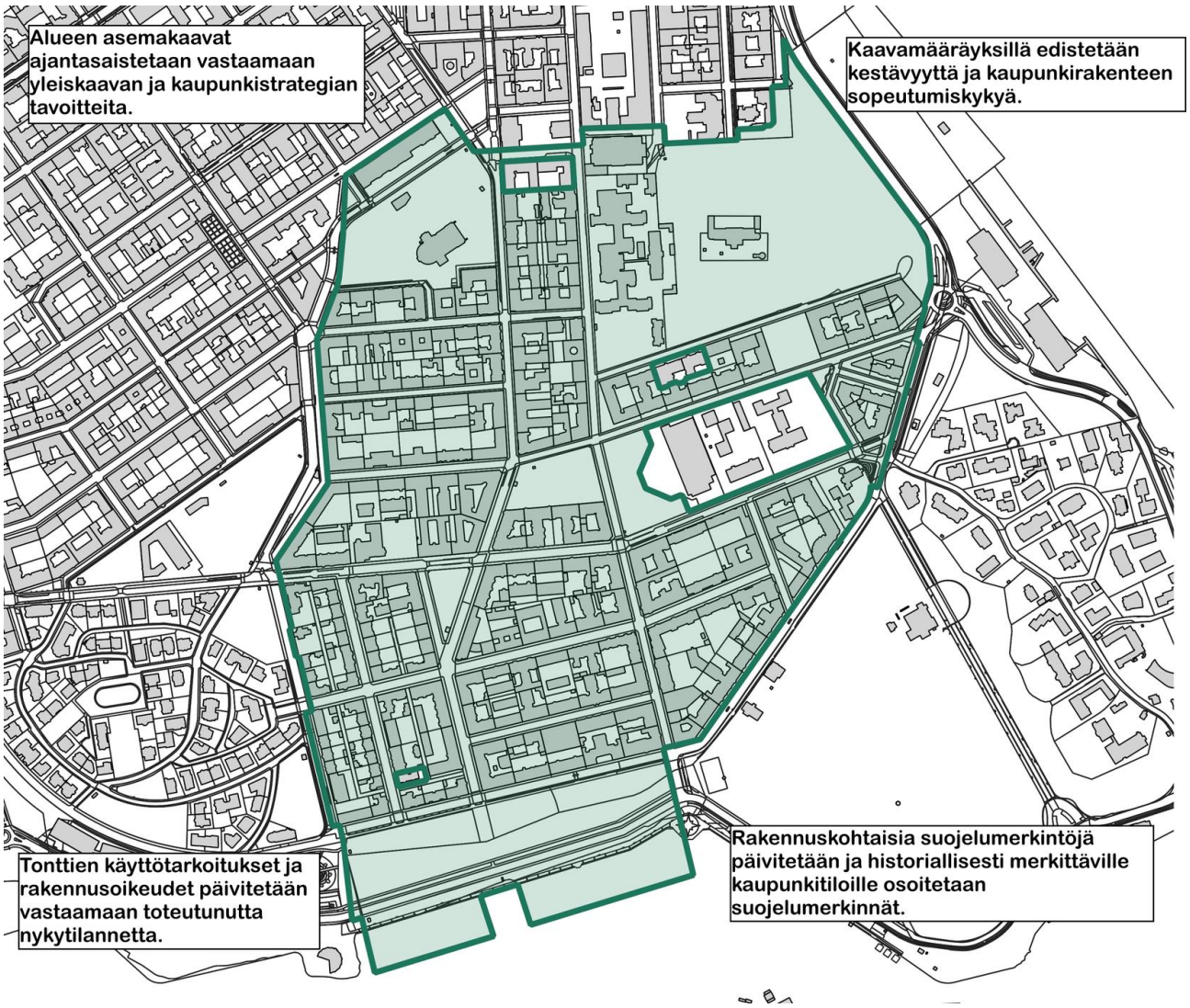
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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 Suunnitelmavahti-palvelun avulla (https://www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/kaupunkiymparisto ja x.com/helsinkikymp).

OAS-numero: 1774-00/25

Päiväys: 1.8.2025

Kannen kuva: Skyproduction / Helsinki Partners



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 jonka vuorovaikutus järjestetään asemakaavaprosessin mukaisesti. Kaavoitustyön aikana pohditaan joidenkin vaikutuksiltaan vähäisten, pienimuotoisten joustojen ja muutosten mahdollisuutta olemassa olevassa rakenteessa.

Alue sijaitsee eteläisessä kantakaupungissa. Kaavarajaus käsittää lähes koko Ullanlinnan kaupunginosan, pois lukien tuoreet tai erillisinä hankkeina valmisteilla olevat asemakaavat. Makasiinirantaa ja Olympiarantaa sekä Arkkitehtuuri- ja designmuseota edistetään erillisenä kaavahankkeena.

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 entistä kestävämmin 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 aluetasoista 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 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 arviointisuunnitelmasta on saatu kannanottoja ja mielipiteitä. Laajemman kokonaiskuvan ja tavoitteiston vuorovaikuttaminen tapahtui kantakaupungin ja keskustan aluetta koskevassa keskustavisiotyössä.

Aiemmissa vaiheissa saatu palaute vastauksineen on koostettu vuorovaikutusraporttiin, joka on käsitelty Kampin kaavan (nro 12874) päätöksenteon yhtey-

dessä. Raportti on saatavilla karttapalvelussa ja se laitetaan myös nyt käynnistettävän asemakaavan liitemateriaaliksi.

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

Valmisteluaineisto on esillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 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 asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
    - Helsingin Yrittäjät ry
    - Helsingin seudun pyöräilijät ry
    - Helsinki-Seura ry
    - Eteläiset kaupunginosat ry
- viranomais- ja asiantuntijatahot

    - Digita Oy
    - DNA Oyj
    - Elisa Oyj
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
    - Telia Finland Oyj
    - Telia Towers Finland Oy
    - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
    - Kaupunkiliikenne Oy (ent. HKL)
    - Museovirasto
    - Senaatti-kiinteistöt
    - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
    - Helsingin seurakuntayhtymä
    - Helsingin vammaisneuvosto
    - Helsingin vanhusneuvosto
    - HUS Kiinteistöt Oy
    - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
    - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
    - keskushallinto
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Liikuntapalvelukokonaisuus
- 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 laaditaan kulttuuriympäristöä koskeva Ullanlinnan 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 sekä muutamia tontteja.

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

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 9715 (07.09.1990), 9680 (01.03.1991), 9500 (06.09.1991), 9460 (30.11.1990), 9267 (02.04.1987), 9031 (10.01.1986), 9002 (05.07.1985), 8948 (01.03.1985), 7948 (03.12.1982), 7775 (25.02.1983), 7408 (20.05.1977), 7377 (01.12.1976), 7346 (01.12.1976), 7318 (01.12.1976), 7165 (10.10.1975), 6804 (24.10.1972), 6150 (11.07.1969), 5866 (08.09.1967), 5049 (22.12.1961), 495 (01.06.1900), 4768 (26.07.1960), 465 (25.10.1887), 461 (23.08.1836), 43A (24.08.1902), 4070 (28.07.1956), 2899 (30.01.1950), 1974 (31.05.1939), 1703 (25.08.1937), 12085 (08.03.2013), 11731 (08.08.2008), 11634 (08.06.2007), 10711 (02.07.1999), 10415 (18.04.1997), 10228 (03.02.1995), 10144 (09.09.1994).

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Erityyppiset, 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 suojelumerkinnät 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 Kantakaupungin (C2) alueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta 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 varmis-

tettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Meripuiston, Fredrik Stjernvallin puiston sekä Tähtitorninvuoren alueet on merkitty virkistys- ja viheralueeksi. Alueen länsireunalle sijoittuu ohjeellinen viheryhteys.

Asemakaava-alue sisältää useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon. Kaava-alueen pohjoisosassa Johanneksen kirkko, Johanneksenpuisto, Koulupuistikko sekä niitä reunustavat rakennukset kuuluvat kohteeseen ”Johanneksen kirkko ympäristöineen”. Kaava-alueen pohjoisosassa Kirurginen sairaala kuuluu kohteeseen "Kirurginen sairaala" ja vanha Kaartin maneesi puolestaan kohteeseen "Kaartin kasarmi". Tähtitorninmäki ja Ullanpuistikko kuuluvat kohteeseen ”Tähtitorninmäen observatorio ja puisto”. Alueen eteläosassa korttelit Huvilakadun molemmin puolin kuuluvat kohteeseen "Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko."

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisio 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 keskustavisio. 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

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

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

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

Lilja Palmgren (lilja.palmgren(a)hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. +358505693884

Helsingissä 1.8.2025

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Kantakaupunkitiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2025 kaupungin aloitteesta. Suunnittelusta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2023.

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.

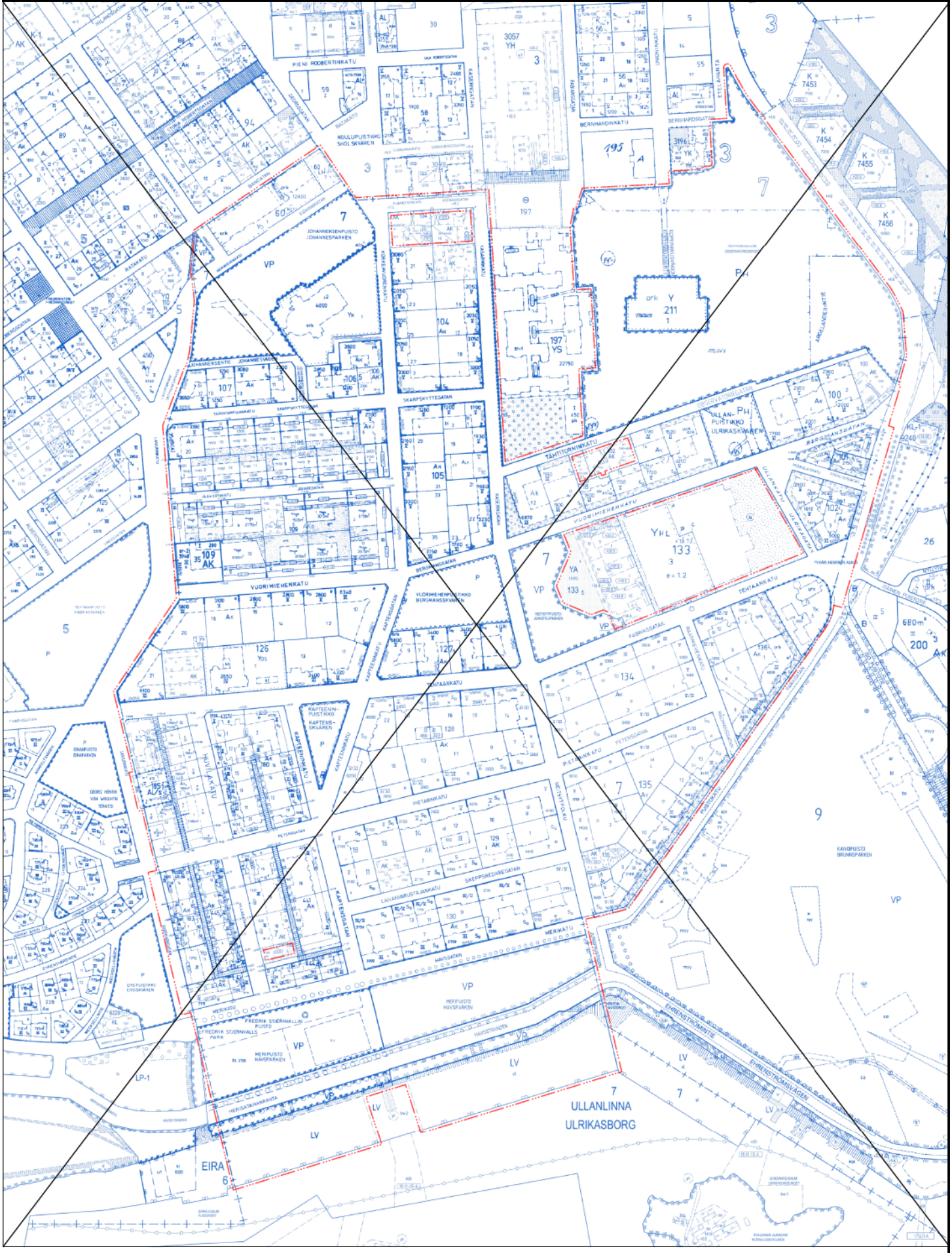
Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi


ULLANLINNA
ULRIKASBORG
ULLANLINNA 7
VP/s-1
VP/s-2
VP/s-3
LP-1
LV
VL
VV
SL
VL/s
W
Punavuori
Merisatama
Elra
Uunisaarensalmi



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 13045 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 13045 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

A/s — Asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

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

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

Y/s — Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

KA — 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.

VP — Puisto.

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-2 — Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas. Suojelu koskee puiston säilyneitä arvokkaita ominaispiirteitä. Puiston hoidon ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla historiallisen puistokokonaisuuden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja ennallistaminen. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

VP/s-3 — 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.

LV — Venesatama/venevalkama.

LH — Huoltoaseman korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

7 — Kaupunginosan numero.

ULL — Kaupunginosan nimi.

7126 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

MERIKATU — Kadun, tien, katuaukiontorin, puiston nimi.

4270 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Rakennusala.

b — Rakennuksen osa, jossa saa olla enintään yksi maanpäällinen kerros.

li — Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.

hr — Huoltorakennuksen rakennusala.

ma — Maanalainen tila.

yk — Yhdyskäytävän/yhdysosan rakennusala.

et — Yhdyskuntateknisen huollon laitteille varattu alueen osa.

mu — Muuntamon rakennusala.

Istutettava alueen osa

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

⊗ ⊗ ⊗ ⊗ Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

⊗ Säilytettävä puu.

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-2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas 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.

sk Suojeltava kioskirakennus, jonka saa siirtää lähialueella ympäristön arvot huomioon ottaen. Suojelu koskee rakennuksen lippaa ja ulkomuotoa.

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

srk Kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu rakennus. Kirkollisen rakennuksen olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp/t/h Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sekä huoltoajo on sallittu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

sk-2 Merkittävä kaupunkitila.
Viiskulma avoimena kaupunkitilana muodostaa ympäröivien rakennusten rajaaman, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat Viiskulman avoin kaupunkitila ja sitä rajaavat eri aikakausien julkisivut ja katutason kerros näyteikkunoineen.
Viiskulmaa ympäröivien rakennusten julkisivuihin, massoitteluun, katonlappeisiin tai kadulle avautuvaan maantasokerrokseen ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen jäsentelyä, mittakaavaa ja yhtenäisyyttä, merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä tai katutason kivijalkatilojen ja julkisivujäsentelyjen muodostamaa kokonaisuutta. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunkinäkymissä. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

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.

sk-4 Merkittävä kaupunkitila.
Tähtitorninvuoren lakikohdalla sijaitseva observatorio rakennuksineen ja siihen liittyvä Unioninkadun akseli muodostaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Unioninkadun akseli on avoin historiallinen katutila ja näkymäyhteys Tähtitorninvuoren observatoriolta Kallion kirkolle.
Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat kaupunkikuvallisesti merkittävä Observatorio, siihen liittyvät rakennukset ja piha, puukujanteet, historialliset kiveykset ja muurit, sekä kokonaisuuden liittyminen historialliseen puistoalueeseen. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.



Merkittävä kaupunkitila.
Huvilakadun neljä korttelia katutiloineen muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat asuinrakennusten rajaamat suurkorttelipihat, niiden läpi kulkevat muureilla rajatut jalankulku- ja huoltokujat sekä väljät ja vehreät pihat, joiden kasvillisuus ulottuu kujille asti. Kadunpuoleisiin julkisivuihin, muureihin ja niiden aukotuksiin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä.
Alueen pihoja on vaalittava oleskelualueina. Pihat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina, alueen rakennustaiteellisen arvon edellyttävällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvana. Huvilakujalle, Pietarinkujalle ja Kapteeninkujalle avautuva kerroksellinen kasvillisuuden muodostama yleisilme tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. 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.



Suojeltava katukiveys.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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.

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

Koulu- ja päiväkotitiloja sekä muita julkisluonteisia, sosiaaliseen käyttöön tarkoitettuja toimintoja pihatiloineen 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 kokoontumistiloiksi rakennetut salitilat tulee säilyttää.

Muiden kuin julkisten rakennusten maantasokerroksen kadulle avautuvat tilat 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.

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. Ullakkotilat edellyttävät samanaikaisesti toteutettavia kaavaselostuksen liiteohjeen mukaisia parannuksia kiinteistöön ja sen ilmastokestävyyteen.

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 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.

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 jäteastioille 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 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.

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 rakentamisajankohdalle tyypillisiä kasvilajeja.

Alueen avokallioita ja kalliopaljastumia tulee vaalia ja kallion pinnan louhintaa 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.

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.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

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

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa 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.
Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa rakennus tulee suunnitella kestävyyden 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 enintään 1 ap/250 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
- hotellit enintään 1 ap/350 k-m²
- muut rakennukset 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 alkavaa 5 000 k-m² kohden. Jos autopaikkoja ei rakenneta, tulee kuitenkin liikkumisesteisille toteuttaa vähintään 1 autopaikka.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa, kerrosalan 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 1pp/50k-m²
- muut rakennukset tapauskohtaisesti
- Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus

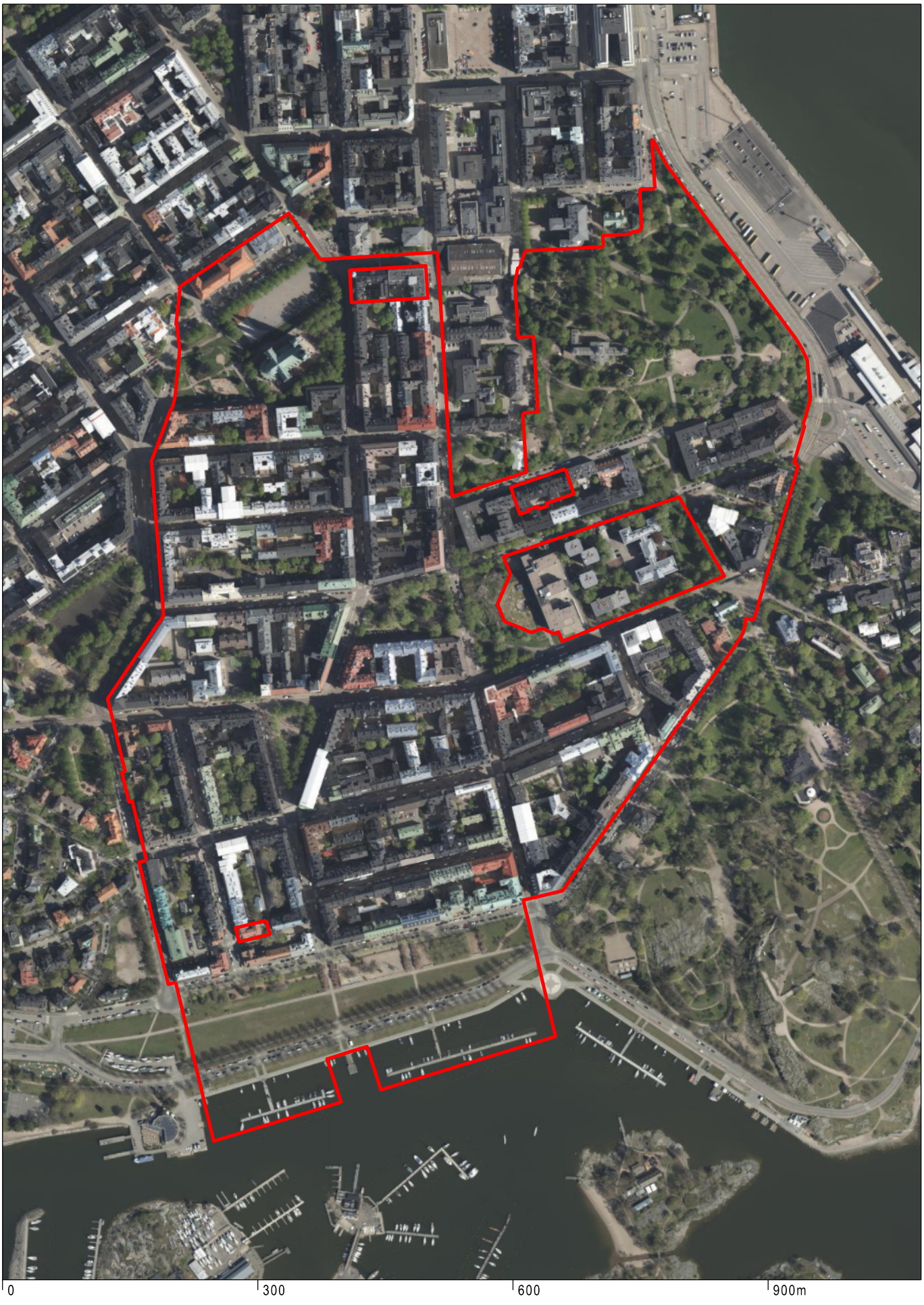
TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



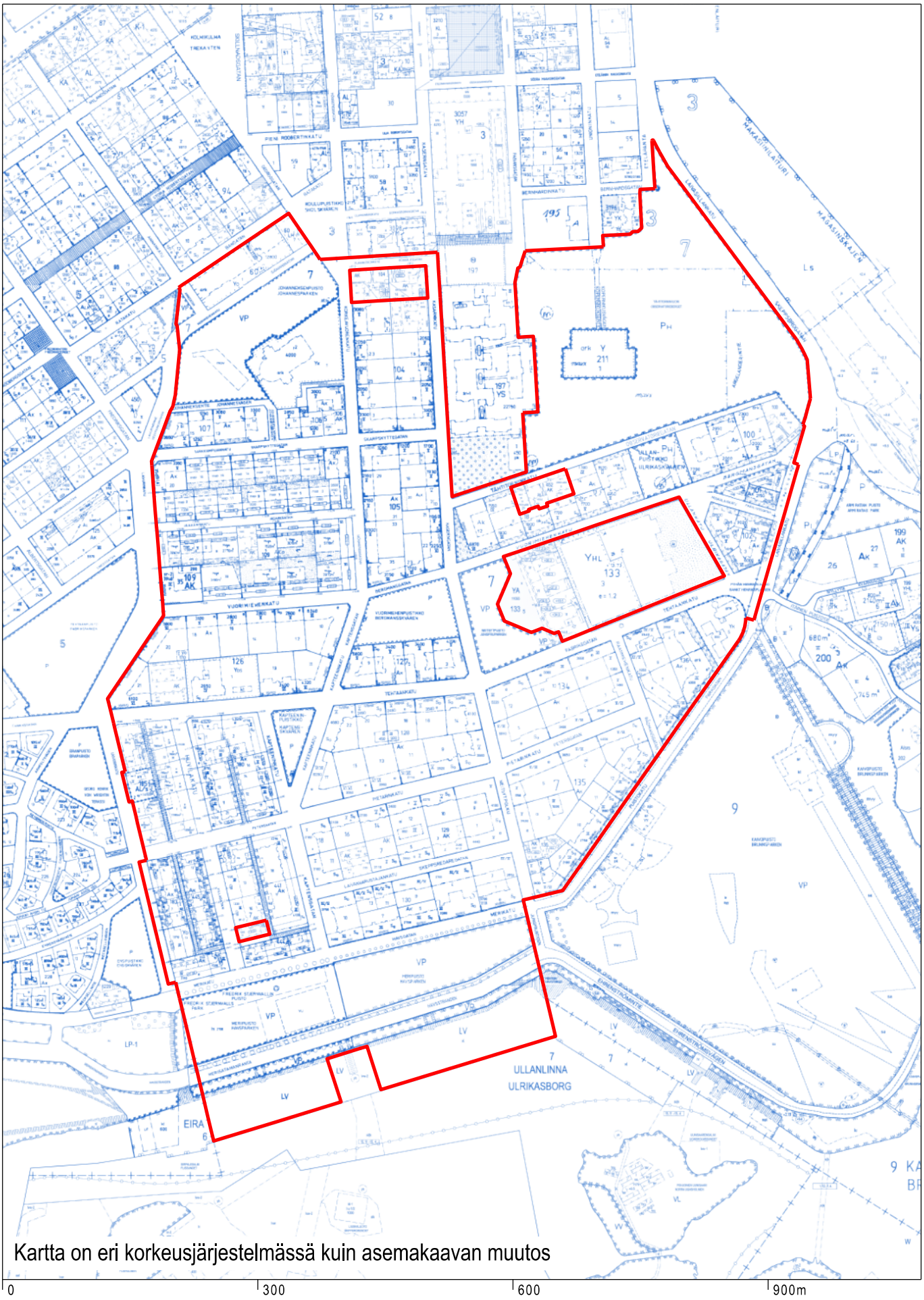
Sijaintikartta
Ullanlinna

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



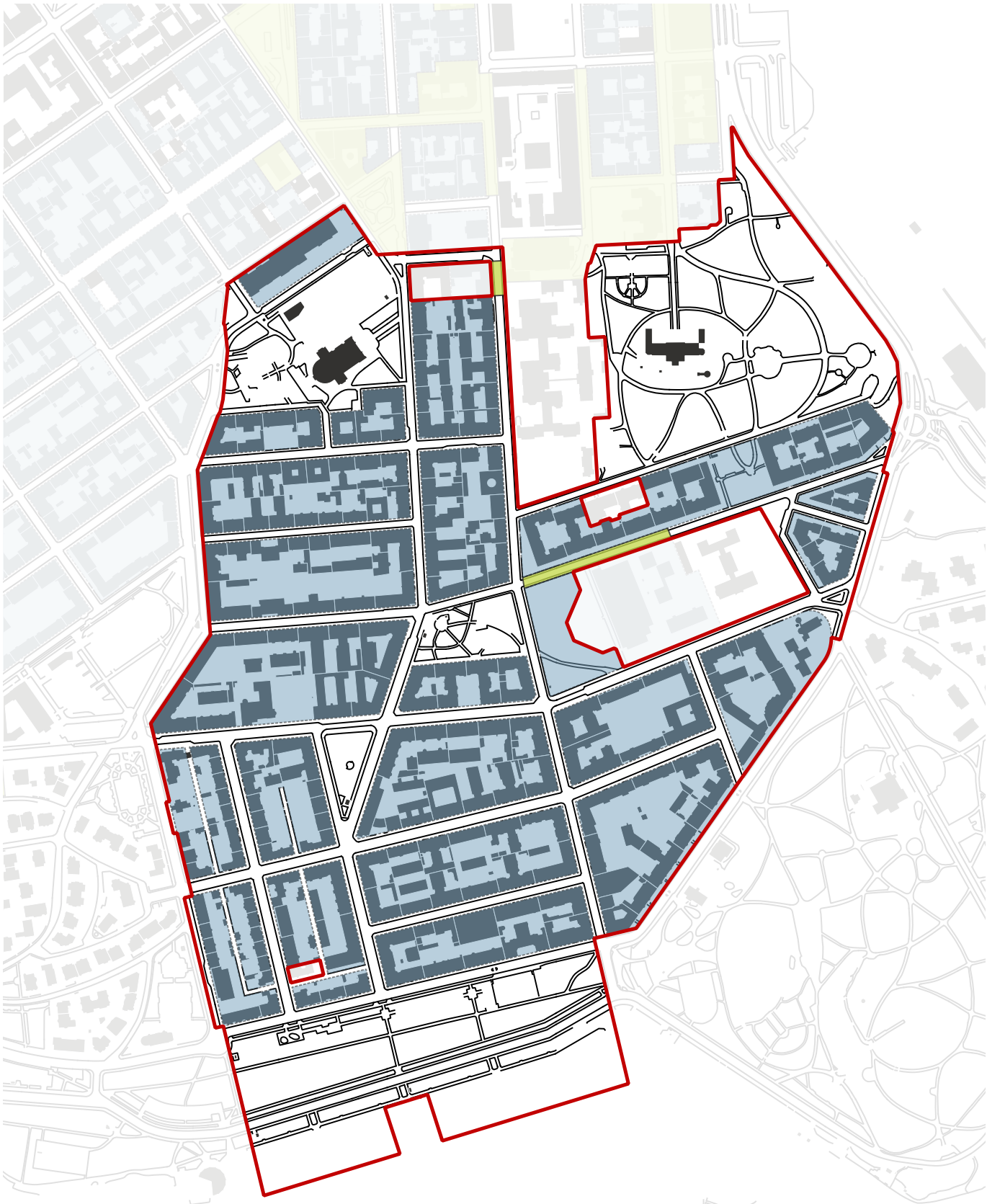
Ilmakuva
Ullanlinna

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ote ajantasa-asemakaavasta
Ullanlinna

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Rakennuskiellot kartalla
Punavuori sekä Eiran ja Länsisatamán kortteleita

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Ullakkorakentamisen ohje
Liite asemakaavaan nro 13045

Asemakaavassa nro 13045 on sallittu olemassa olevien ullakkotilojen tapauskohtainen hyödyntäminen asuin- tai toimitilakäyttöön olemassa olevan vesikaton sisäpuolella tässä liitteessä mainittujen reunaehtojen täyttyessä ja rakennuslupavaiheessa vaadittavan soveltuvuusselvityksen osoittaessa muutoksen mahdolliseksi.

Soveltuvuusselvityksen 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 vyöhykekartan 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 kestävyyttä 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. Energiatehokkuuden 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 räystäslinjasta.

8. Kiinteistöissä olevat maanalaiset auton säilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, 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 soveltuvuusselvitys, 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 pelkistetymmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.

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

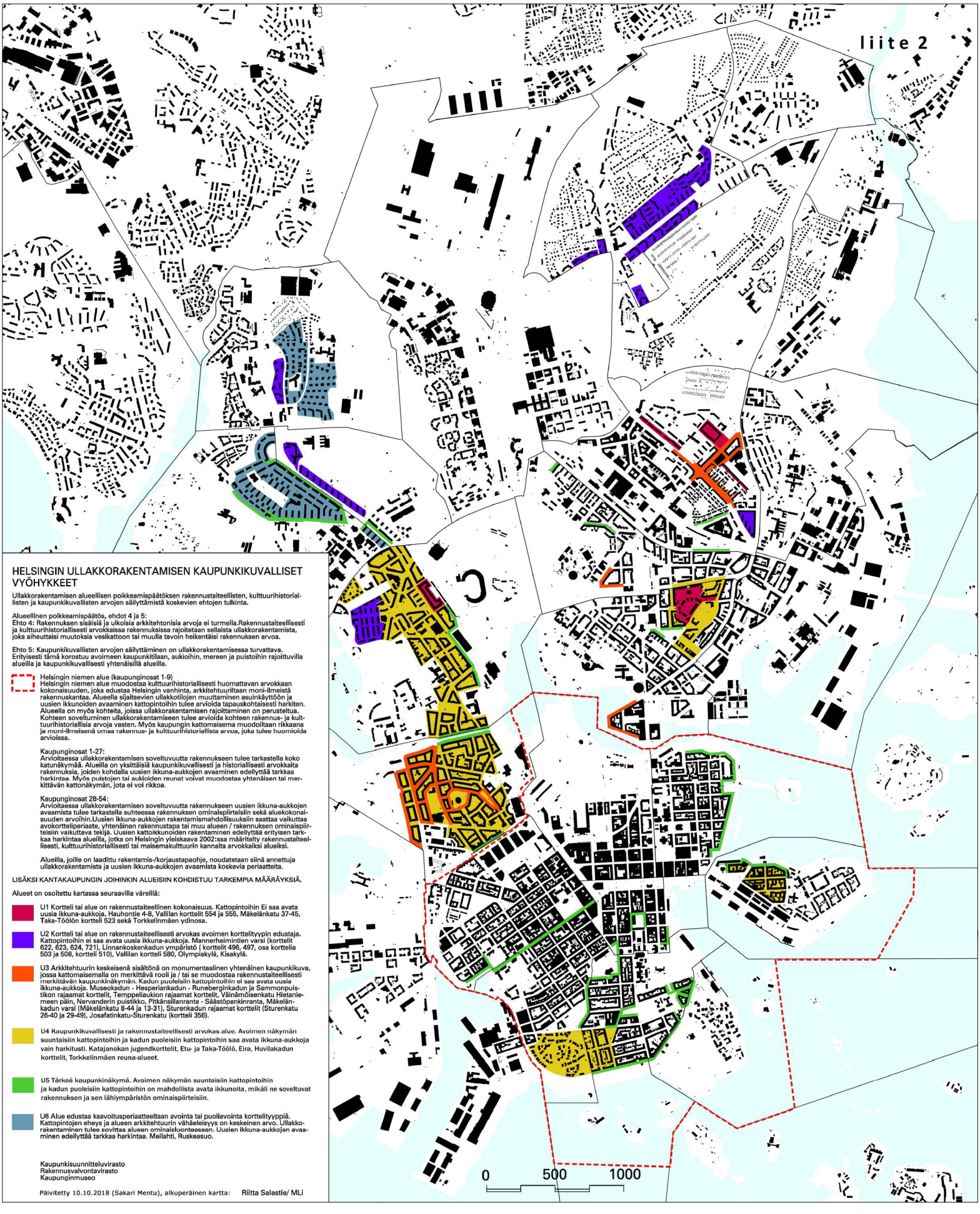
d. Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakkotilan rakentamiseksi on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvusta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

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 asumisviihtyisyyden parantamisesta ja tontin piha-alueiden sekä kestävyyden parannuksista. Asumisviihtyisyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissin 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 reunaehtoja 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.


liite 2
HELSINGIN ULLAKKORAKENTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET VYÖHYKKEET
Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä koskevien ehtojen tulkinta.
Alueellinen poikkeamispäätös, ehdot 4 ja 5:
Ehto 4: Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei turmella.Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.
Ehto 5: Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, 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 vanhinta, arkkitehtuuriltaan moni-ilmeistä rakennuskantaa. Alueella sijaitsevien ullakkotilojen muuttaminen asuinkäyttöön ja uusien ikkunoiden avaaminen 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 muodoltaan rikkaana ja moni-ilmeisenä omaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa, joka tulee huomioida arvioissa.
Kaupunginosat 1-27:
Arvioitaessa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen tulee tarkastella koko katunäkymää. Alueilla on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkuna-aukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Myös puistojen tai aukioiden reunat voivat muodostaa yhtenäisen tai merkittävän kattonäkymän, jota ei voi rikkoa.
Kaupunginosat 28-54:
Arvioitaessa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen uusien ikkuna-aukkojen avaamista tulee tarkastella suhteessa rakennuksen ominaispiirteisiin sekä aluekokonaisuuden arvoihin.Uusien ikkuna-aukkojen rakentamismahdollisuuksiin saattaa vaikuttaa avokorttelieriaate, yhtenäinen rakennustapa tai muu alueen / rakennuksen ominaispiirteisiin vaikuttava tekijä. Uusien kattoikkunoiden rakentaminen edellyttää erityisen tarkkaa harkintaa alueilla, jotka on Helsingin yleiskaava 2002:ssa määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakulttuurin kannalta arvokkaiksi alueiksi.
Alueilla, joille on laadittu rakentamis-/korjaustapaohje, noudatetaan siinä annettuja ullakkorakentamista ja uusien ikkuna-aukkojen avaamista koskevia periaatteita.
LISÄKSI KANTAKAUPUNGIN JOIHINKIN ALUEISIIN KOHDISTUU TARKEMPIA MÄÄRÄYKSIÄ.
Alueet on osoitettu kartassa seuraavilla väreillä:
U1 Kortteli tai alue on rakennustaiteellinen kokonaisuus. Kattopintoihin Ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja. Hauhontie 4-8, Vallilan korttelit 554 ja 555, Mäkelänkatu 37-45, Taka-Töölön kortteli 523 sekä Torkkelinmäen ydinosa.
U2 Kortteli tai alue on rakennustaiteellisesti arvokas avoimen korttelityypin edustaja. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja. Mannerheimintien varsi (korttelit 622, 623, 624, 721), Linnankoskenkadun ympäristö (korttelit 496, 497, osa korttelia 503 ja 508, kortteli 510), Vallilan kortteli 580, Olympiakylä, Kisakylä.
U3 Arkkitehtuurin keskeisenä sisältönä on monumentaalinen yhtenäinen kaupunkikuva, jossa kattomaisemalla on merkittävä rooli ja / tai se muodostaa rakennustaiteellisesti merkittävän kaupunkinäkymän. Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja. Museokadun - Hesperiankadun - Runebergінkadun ja Sammonpuistikon rajaamat korttelit, Temppeliaukion rajaamat korttelit, Väinämöisenkatu Hietaniemeen päin, Nervanderin puistikko, Pitkänsillanranta - Säästöpankinranta, Mäkelänkadun varsi (Mäkelänkatu 8-44 ja 13-31), Sturenkadun rajaamat korttelit (Sturenkatu 26-40 ja 29-49), Josafatinkatu-Sturenkatu (kortteli 356).
U4 Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas alue. Avoimen näkymän suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin saa avata ikkuna-aukkoja vain harkitusti. Katajanokan jugendkorttelit, Etu- ja Taka-Töölö, Eira, Huvilakadun korttelit, Torkkelinmäen reuna-alueet.
U5 Tärkeä kaupunkinäkymä. Avoimen näkymän suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin on mahdollista avata ikkunoita, mikäli ne soveltuvat rakennuksen ja sen lähiympäristön ominaispiirteisiin.
U6 Alue edustaa kaavoitusperiaatteeltaan avointa tai puoliavointa korttelityyppiä. Kattopintojen eheys ja alueen arkkitehtuurin vähäeleisyys on keskeinen arvo. Ullakkorakentaminen tulee sovittaa alueen ominaisluonteeseen. Uusien ikkuna-aukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Meilahti, Ruskeasuo.
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo
Päivitetty 10.10.2018 (Sakari Mentu), alkuperäinen kartta: Riitta Salastie/ MLi
0
500
1000



Ullanlinna (kaavanro 13045)
Kuvaliite suojelukohteista

Asemakaavoitettava alue, joka suurelta osin kuuluu Ullanlinnan kaupunginosaan on koko Suomen mittakaavassa merkittävä kulttuurihistoriallisten arvojen tihentymä. Alue sisältää runsaasti arvokkaita rakennuksia, puistoja, aukiota ja muita kaupunkitiloja. Asemakaavan suojelu jakautuu kolmelle eri mittakaavatasolle:

1. **koko alue, ominaispiirteet**
2. **osa-alueet**
3. **yksittäiset kohteet (rakennukset, puistot)**

Lähtötilanne:

Ullanlinna, sekä asemakaavaan kuuluvat muut korttelit ovat kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita osana Helsingin kivikaupunki- ja ruutukaava-aluetta. Alueella on lukuisia arvokkaita osakokonaisuuksia, rakennuksia, aukioita ja puistoja.

Asemakaava-alue sisältää useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon. Kaava-alueen pohjoisosassa Johanneksen kirkko, Johanneksenpuisto, sekä niitä reunustavat rakennukset kuuluvat kohteeseen ”Johanneksen kirkko ympäristöineen”. Tähtitorninmäki ja Ullanpuistikko kuuluvat kohteeseen ”Tähtitorninmäen observatorio ja puisto”. Alueen eteläosassa korttelit Huvilakadun molemmin puolin kuuluvat kohteeseen ”Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko.”

Valtaosa asemakaava-alueella olevista rakennuksista on rakennettu vuoden ennen 1980-lukua. Kaava-alueen 314 rakennuksesta tai niiden osasta 142 on vanhoissa asemakaavoissa suojeltu asemakaavan suojelumerkinnällä. Koska alueella on voimassa asemakaavoja jopa 1800-luvulta, rakennuskannan vanhimpiakin kerrostumia on suojelematta ja suojelu on puutteellista ja epäyhtenäistä.

Ullanlinnassa on useita julkisen ulkotilan kohteita (katuja, aukioita, puistoja), joilla on sekä alueellista että valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä arvokkaista kohteista on nykyisin asemakaavassa suojeltu. Suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

Kaava-alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä on kuvattu tarkemmin selvityksessä ”Ullanlinna – Arkkitehtuurin ja kaupunkirakenteen ominaispiirteet”.

Kaavaratkaisu:

Asemakaavatyön yksi tärkeimmistä tavoitteista on turvata asemakaava-alueen kulttuuriympäristön säilyminen. Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteita tarkastellaan yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan valmistelussa yksilöidään alueen osalta keskeiset arvokkaat ominaispiirteet sekä osoitetaan alueelle riittävät suojelumääräykset määriteltyjen arvojen säilyttämiseksi.

Kaavaratkaisussa kulttuuriympäristöä säilyttäviä suojelu- ja muita määräyksiä on annettu kolmella tasolla: 1. koko aluetta, 2. pienempää osa-aluetta (esim. katutila tai kaupunkikuvallinen kokonaisuus) ja 3. yksittäisiä kohteita (esim. rakennus tai puisto) koskevat määräykset. Alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen turvataan suojelumerkintöjen lisäksi koko aluetta koskevilla kaupunkikuvaa ja rakentamista ohjaavilla määräyksillä.

Kaavaratkaisussa noin 86% rakennuksista tai rakennuksen osista (esim. pihasiipi) on suojelu. Sr-1 merkintöjä on 144 kpl, sr-2 merkintöjä 120 kpl, sk-merkintöjä 2 kpl, srs merkintöjä 3 kpl ja srk merkintöjä 1 kpl. Kuusi kahdeksasta puistokokonaisuudesta on suojeltu. Suojeltavia kaupunkitiloja on 4 kpl ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita julkisivurintamia tai reunavyöhykkeitä on 3 kpl.

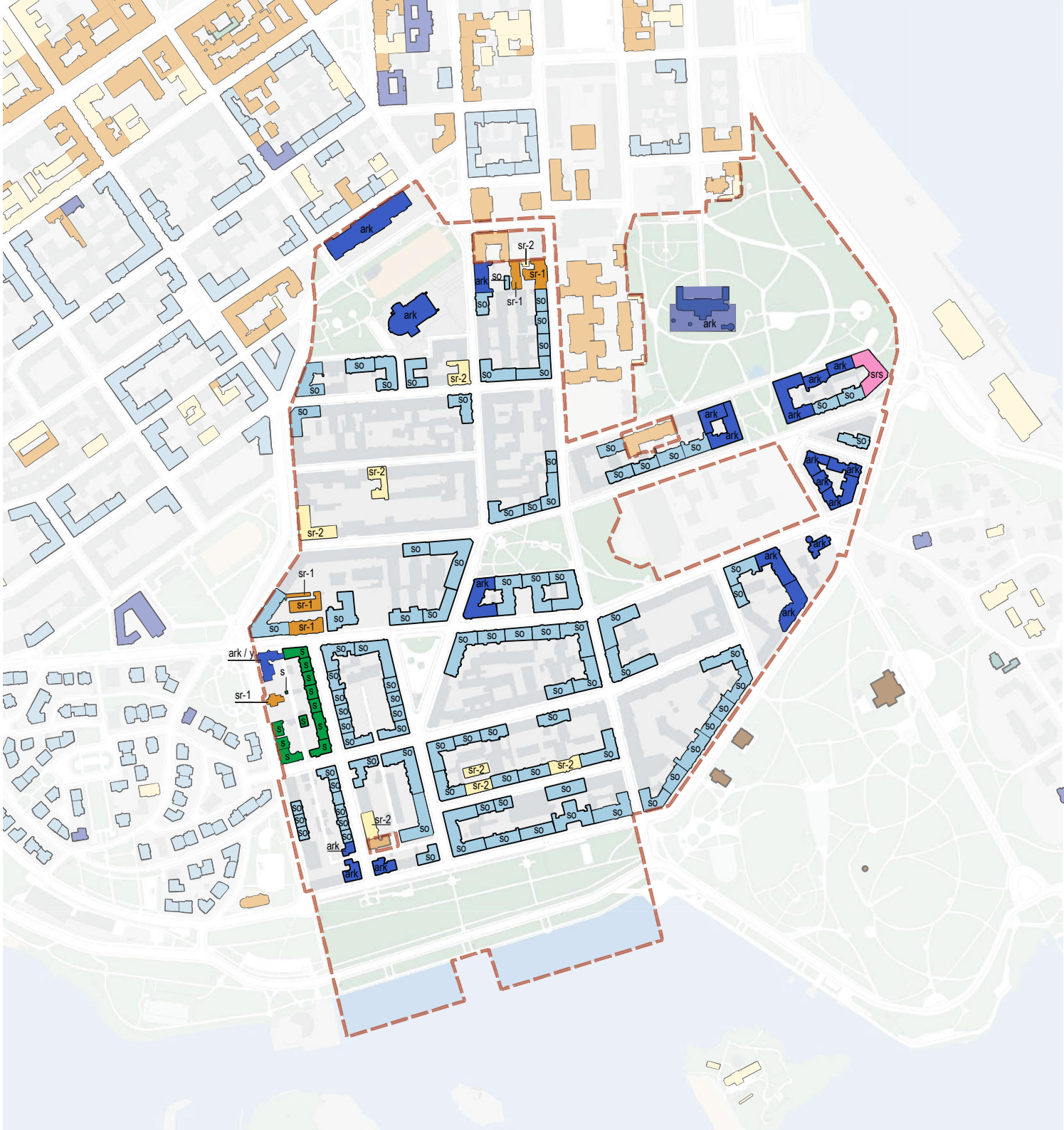
Rakennuskohtainen suojelutilanne ennen uutta asemakaavaa

Suojelumerkinnät ovat keskenään epäyhtenäisiä, sillä eri aikojen asemakaavoissa on käytetty erityyppisiä suojelumerkintöjä. 1970–1980-luvuilla laadituissa asemakaavoissa rakennusoikeus ja rakennusala osoitettiin usein toteutunutta pienempinä (ns. kaksitasokaavat), mikä osaltaan heikensi rakennusten purkamiseen perustuvan täydennysrakentamisen kannattavuutta.

Alueen arvokkaita puistoja ja muita kaupunkitiloja ei pääosin ole suojeltu. Alueella on voimassa rakennuskieltoja, jotka poistuvat uuden asemakaavan myötä.

Eri-ikäisten asemakaavojen suojelumerkintöjä:

- Kaava-alueen rajaus
- srs
- ark / arky
- s
- so
- sr-1
- sr-2





Kaapteninkatu jakautuu Kapteeninpuistikoksi.
Kuva: Sakari Mentu

Kaavaratkaisu

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset 5
2. Osa-aluetta koskevat määräykset 8
3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset 13
Puistot 20

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset

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 sekä kaava-alueen eri aikakausien kulttuuriperintö.

Kaavaratkaisu perustuu toteutuneisiin rakennusaloihin ja kerrosaloihin.

Kaavassa edellytetään, että suojellussa (sk, sr-1, sr-2, suojellut puistot ja kaupunkitilat) tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä kohteessa sekä puistoissa tai muissa arvokkaissa kaupunkikuvallisissa kohteissa hankkeeseen ryhtyvän on laadittava ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennus- tai ympäristöhistoriaselvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi. Tehtävät muutokset eivät saa heikentää kohteen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

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

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

Kadunvarren rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Kaava-alueella korttelirakenteelle ominaisesti piharakennukset ja -siivet eivät saa ylittää kadunvarsirakennuksen räystäskorkoa.



1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset

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.

Kaltevien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä tai katon alkuperäistä materiaalia.

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

Maantasokerroksen katujulkisivuissa on oltava suuria ikkunoita ja tilojen monipuolisen hyödyntämisen mahdollistavia kadulle avautuvia ovia ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

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

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.

Kaava-alueelle on merkittynä säilytettäviä puurivejä.



Tehtaankadulla on Ullanlinnalle tyypillistä katutilaa: maantasokerrosten avoimuus, yhtenäiset räystäslinjat, katukuilun suorakulmainen läpileikkaus, 1900-luvun alun asuinkerrostalot, kiveykset ja pitkät näkymälinjat. Kuva: Sakari Mentu

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset





Tehtaankadun varrella (yllä) on tyypillistä, ennen 1900-luvun puoliväliä rakentunutta katutilaa: rakennukset ovat kadun puolella rakennettu tontin reunaan asti, reunakivet ovat suorat, räystäslinjat ovat yhtenäiset, rakennusten mittakaava on yhtenäinen. Paikoin katutilaa rytmittävät sisäänvedetyt piha-alueet ja niiden katualueelle ulottuva puusto, kuten kuvan oikealla puolella. (Uudenmaankatu 38-40).

Vuorimiehenkadulla (yllä oikealla) on Ullanlinnalle erityispiirteenä istutettuja etupihoja, joissa kasvaa suurikokoisia puita. Istutetut etupihat, sekä niillä kasvavat puurivit ovat merkittyinä säilytettäviksi asemakaavassa. Kuvat: Sakari Mentu



Oikealla: Korttelissa 7105 näkyy Ullanlinnalle ominainen pihasiipien porrastuminen niin, että pihasiivet ja -rakennukset ovat lähtökohtaisesti kadunvarren rakennuksia matalampia. Kuva: Pointscene

2. Osa-aluetta koskevat määräykset

Pienempiä aluekohtaisia määräyksiä annetaan katu- ja aukiotilojen muodostamien merkittävien kaupunkitilojen arvojen säilymisen varmistamiseksi ja ominaispiirteitä heikentävien muutosten ehkäisemiseksi. Arvokkaiksi luokiteltujen katutilojen, julkisivurintamien tai reunavyöhykkeiden osalta asemakaavamääräykset edellyttävät laatua ja kaupunkitilojen sekä julkisivumuutosten tarkempaa sovittamista yhtenäisen katutilan ilmeeseen, vaikkei kyseisen rakennuksen julkisivu olisikaan rakennuskohtaisen suojelumääräyksen piirissä. Aluekohtaisia määräyksiä on annettu:

s-ktt reunavyöhykkeille ja julkisivurintamille, jotka näyttäytyvät pitkissä kaupunkinäkymissä.
sk-2 Viiskulma
sk-3 Johanneksen kirkkoa ympäröivä kaupunkitila
sk-4 Observatorio
sk-5 Huvilakadun alueet



kaava-alueen rajaus

s-ktt

sk-2

sk-3

sk-4

sk-5

sk-2: Merkittävä kaupunkitila.

Viiskulma avoimena kaupunkitilana muodostaa ympäröivien rakennusten rajaaman, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat Viiskulman avoin kaupunkitila ja sitä rajaavat eri aikakausien julkisivut ja katutason kerros näyteikkunoineen.

Viiskulmaa ympäröivien rakennusten julkisivuihin, massoitteluun, katonlappeisiin tai kadulle avautuvaan maantasokerrokseen ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen jäsentelyä, mittakaavaa ja yhtenäisyyttä, merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä tai katutason kivijalkatilojen ja julkisivujäsentelyjen muodostamaa kokonaisuutta. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunkinäkymissä. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.





Oikealla: Näkymä Punavuoresta kohti Ullanlinnaa Viiskulman läpi.

Yllä: Näkymä Laivurinkadun ja Tarkk´ampujankadun risteykseen, kuvassa Väinö Vähäkallion 1927 suunnittelema rakennus.

Kuvat: Sakari Mentu

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.

Oikealla: Johanneksenpuistoa reunustavat yhtenäiset julkisivurintamat.

Yllä: Näkymä Johanneksenpuistosta kohti Johanneksenkirkkoa.

Kuvat: Sakari Mentu







sk-4: Merkittävä kaupunkitila.

Tähtitorninvuoren lakikohdalla sijaitseva observatorio rakennuksineen ja siihen liittyvä Unioninkadun akseli muodostaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Unioninkadun akseli on avoin historiallinen katutila ja näkymäyhteys Tähtitorninvuoren observatoriolta Kallion kirkolle.

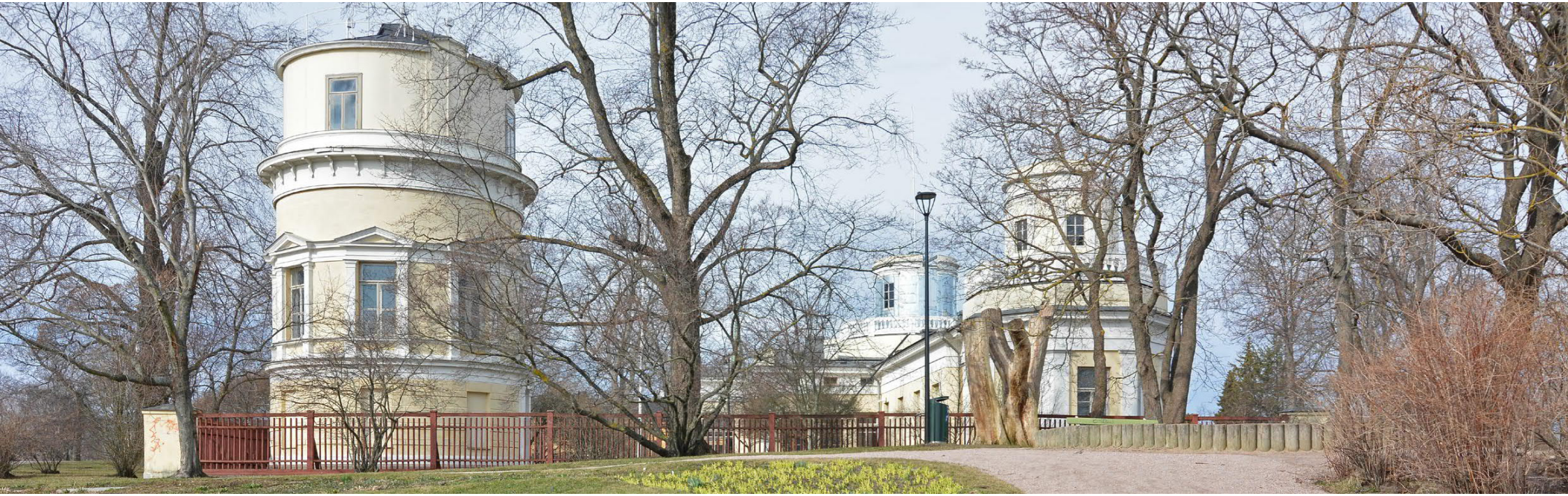
Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat kaupunkikuvallisesti merkittävä Observatorio, siihen liittyvät rakennukset ja piha, puukujanteet, historialliset kiveykset ja muurit, sekä kokonaisuuden liittyminen historialliseen puistoalueeseen. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.



Oikealla ylhäällä: Näkymä Kopernikukseentieltä. Kuvassa näkyy säilynyttä kenttäkivipinnoitetta, sekä reunustavat puurivit.

Alhaalla: Observatorio ja siihen liittyvät rakennukset kuvattuna Tähtitorninvuoren puistosta.

Kuvat: Sakari Mentu



sk-5: Merkittävä kaupunkitila

Huvilakadun neljä korttelia katutiloineen muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden säilytettäviä ominaispiirteitä ovat asuinrakennusten rajaamat suurkorttelipihat, niiden läpi kulkevat muureilla rajatut jalankulku- ja huoltokujat sekä väljät ja vehreät pihat, joiden kasvillisuus ulottuu kujille asti.

Alueen pihoja on vaalittava oleskelualueina. Pihat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina, alueen rakennustaiteellisen arvon edellyttävällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvana. Huvilakujalle, Pietarinkujalle ja Kapteeninkujalle avautuva kerroksellinen kasvillisuuden muodostama yleisilme tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Oikealla: Näkymä Huvilakujalle. Kuvan etualalla näkyy Eiransairaalaan kuuluva yhdyskäytävä.

Alhaalla: Kapteeninkadun ja Pietarinkadun risteyskohta. Kuva: Sakari Mentu





S-ktt: 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.

Kuvat:Tehtaanpuistoa reunustava Laivurikadun julkisivurintama.

Kuvat: Sakari Mentu





Oikealla: Näkymä kuvattuna Tähtitorninkatu 6 kohdalta.

Alla: Näkymä Ullanpuistikon kohdalta katsottuna Kasarmikadulle.

Kuvat: Sakari Mentu







Yhtenäinen suojeltava julkisivurintama alkaa Merikadun ja Kapteeninkadun kulmasta. Kuva: Aapo Niinikoski



Yhtenäinen suojeltava julkisivurintama jatkuu Kaivopuistoa reunustavalle Puistokadulle. Kuva: Sakari Mentu

3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Yksittäisille rakennuksille sekä puistoille annetaan kohdekohtaisia suojelumääräyksiä. Kaavaratkaisussa 265 rakennuksella, tai rakennuksen osalla (pihasiipi) on suojelumääräys (sr-1, sr-2, sk). Kokonaan uusia suojeltuja rakennuksia 126 kappaletta. Alueen puistokokonaisuuksista kuusi suojellaan.

Suojelumerkinnät perustuvat inventointeihin, laadittuun ominaispiirreselvitykseen ja asiantuntijatyöryhmän tarkasteluihin.

Kaavaratkaisun rakennus- ja puistokohtaiset suojelumerkinnät:

- kaava-alueen rajaus
- srk (Kirkkolailla suojeltu rakennus)
- srs (Rakennussuojelulailla suojeltu raknnus)
- sr-1
- sr-2
- sk (Suojeltu kioski)
- Suojeltu puisto



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.

srk: Kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu rakennus.

Kirkollisen rakennuksen olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Rakennusperintölain (498/2010) nojalla suojeltu rakennus.

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

Kaava-alueen rajaus

Kaava-alueen rajaus

srk (kirkkolailla suojeltu rakennus)

Säilyy sr-1:nä tai muuttuu sr-1:ksi vastaavasta suojeluluokasta (ark)

Muuttuu sr-1:ksi alemmasta suojeluluokasta (s0, sr-2)

Muuttuu sr-1:ksi suojelemattomasta rakennuksesta (9kpl)



Aikaisemmin suojeltuja rakennuksia, jotka ajantasakaavoituksessa suojellaan merkinnällä sr-1 116 kpl. Kokonaan uusia sr-1 merkinnällä suojeltuja rakennuksia 28 kpl.

Yhteensä sr-1 merkinnällä suojeltuja rakennuksia tai niiden osia 144 kpl.

sr merkinnällä suojeltuja rakennuksia 1 kpl.

srs merkinnällä rakennuksia 3 kpl

srk: Kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu rakennus.

Kirkollisen rakennuksen olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Oikealla: Johanneksenkirkko kuvattuna Johanneksenpuistosta.

Alla: Johanneksenkirkko kuvattuna katualueelta.

Kuvat: Sakari Mentu





Rakennusperintölain (498/2010) nojalla suojeltu rakennus.

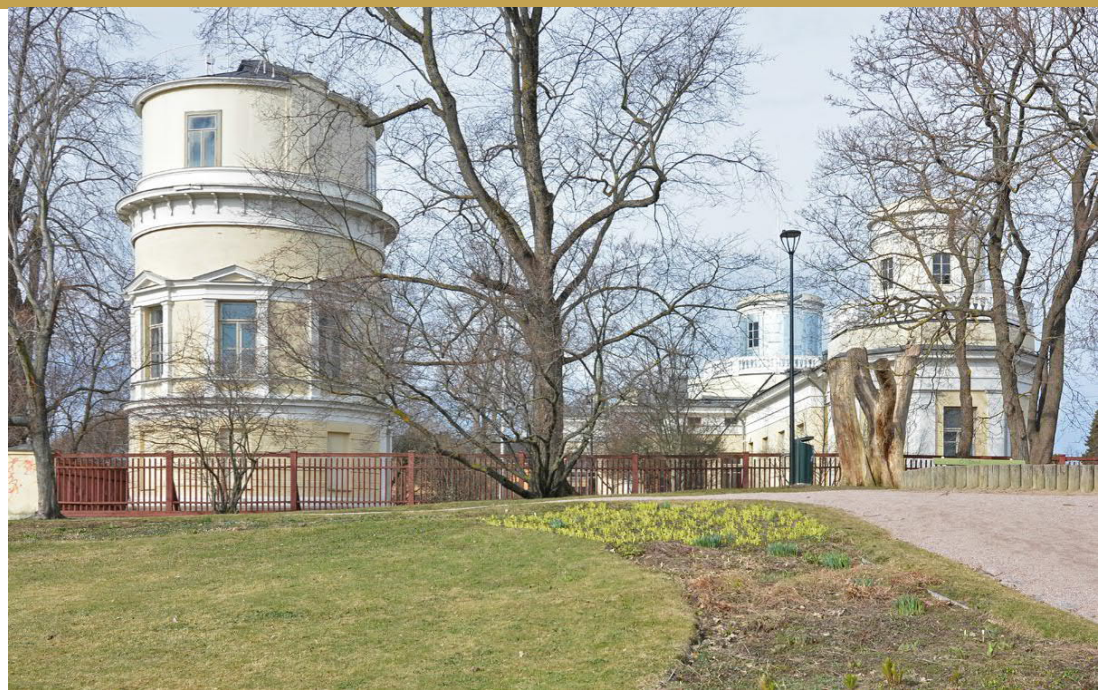
Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöissäon asiantuntijana kuultava Museovirastoa.

Ullanlinnassa on merkittynä srs-merkinnällä 3 rakennusta: Observatorio ja siihen liittyvä refraktoritorni, sekä tontilla 7100/1 sijaitseva rakennus.

Oikealla: Observatorio ja refraktoritorni.

Alla: Tähtitorninkatu 2.

Kuvat: Sakari Mentu







Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-1 saavista rakennuksista:

Kaikki kuvat tällä sivulla: Sakari Mentu



Pyhän Henrikin kirkko (Ernst Bernhard Lohrman 1860)



Tähtitorninkatu 4 (Carl Rupert Rosenberg 1895)



Eiran sairaala ja sen lisärakennus yhdyskäytävineen (Lars Sonck 1905 /1910)



Villa Johanna (Selim A. Lindqvist 1905)



Huvilakatu 12 (G. W. Nyberg 1910)



Tähtitorninkatu 10-12 (Armas Lindgren/ Bertel Liljequist 1917)

Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-1 saavista rakennuksista:

Kaikki kuvat tällä sivulla: Sakari Mentu



Tehtaankatu 21 - Laivurinkatu 33 (Taavetti A. Elo 1928)



Vuorimiehenkatu 2 (W. G. Palmqvist 1929)



Kasarmikatu 8:n (Eino Forsman 1935)



Kasarmikatu 10 (Jalmari Peltonen 1938).



Tähtitorninkatu 22 (Kaj Salenius 1962).

sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas 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.

Kaava-alueen rajaus

Säilyy sr-2:na tai muuttuu sr-2:ksi vastaavasta suojeluluokasta (s0,)

Muuttuu sr-2:ksi suojelemattomasta rakennuksesta

sk (suojeltu kioski)

Yhteensä 120 sr-2 merkinnällä olevaa rakennusta tai rakennuksen osaa, joista 98 kpl uusia ja 22 vanhassa asemakaavassa suojeltuja. Suojeltuja kioskeja (sk) 2 kpl.



Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-2 saavista rakennuksista:

Kaikki kuvat tällä sivulla: Sakari Mentu



Puistokatu 7 (Walter Thomé 1912)



Jääkärinkatu 15 (Taavetti A. Elo 1922)



Pietarinkatu 1 - Raatimiehenktu 4 (Robert Tikkanen 1929)



Tähtitorninkatu 14 (Bertel Liljequist 1935)



Laivurinkatu 3-5 (Aino Kallio-Ericssonin 1956)



Pietarinkatu 17 (Matti Lieto 1961).

sk : Suojeltava kioskirakennus, jonka saa siirtää lähialueella ympäristön arvot huomioon ottaen.

Suojelu koskee rakennuksen lippaa ja ulkomuotoa.

Lippakioskien suojelu mahdollistaa niiden uudellensijoittamisen lähialueelle. Kioskirakennukset ovat myös merkittyinä li (liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala), joka tukee niiden tarkoituksenmukaista käyttöä.





Oikealla ylhäällä: Vuorimiehenpuistikon lippakioski. Kuva: Aapo Niinikoski

Oikealla alhaalla: Johanneksenpuiston lippakioski. Kuva: Sakari Mentu

Puistot

Tiiviissä korttelirakenteessa kaupunkipuistojen merkitys ja kaupunkikuvallinen asema korostuu. Lähtökohtaisesti kaikki katu-, puisto- ja tonttipuut tulee säilyttä 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.

Kolmelle neljästä kaava-alueelle kuuluvasta puistosta osoitetaan suojelumerkintä ja niihin liittyvät tarkemmat suojelumääräykset. Suojelumerkintöjen toteuttaminen saattaa aiheuttaa muutoksia puistojen nykytilanteeseen, jos puistoissa on tehty sen ominaispiirteitä vastoin olevia muutoksia.



Kaava-alueen rajaus

VP/s-1

VP/s-2

VP/s-3

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 arvokkaimmat historialliset puistot Tähtitorninvuori ja Ullanpuistikko, jotka halutaan säilyttää nykytilassaan pääasiassa historiallisista lähtökohdista.





Tähtitorninvuori ja Ullanpuistikko Kuva: Helsingin Kaupunki

Näkymiä Ullanpuistikosta

Kuva 1: Ullanpuistikon keskivaihe, jota ympäröi erilaiset pensaat.

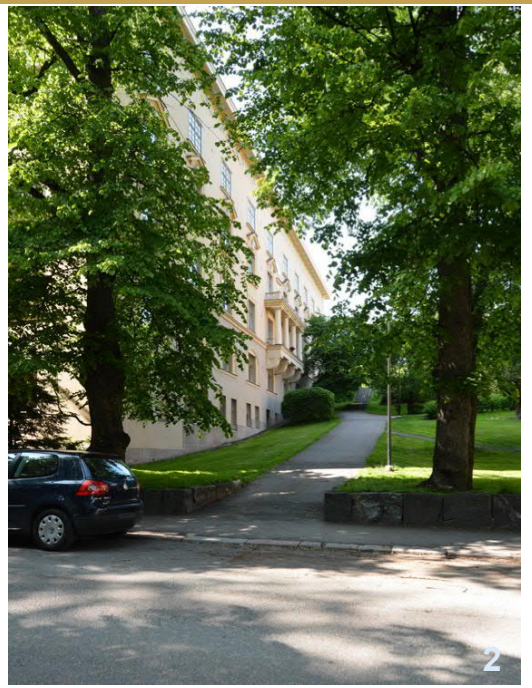
Kuva 2: Näkymä saavuttaessa Vuorimiehenkadulta Ullanpuistikkoon.

Kuva 3: Näkymä Ullankadulle.

Kuva 4: Viereinen rakennuskanta rajautuu puistoon.

Kuvat: Sakari Mentu











Näkymiä Tähtitorninvuorelta

Kuva 1: Pitkä näkymälinja kohti Tuomiokirkkoa.

Kuva 2: Näkymä Tähtitorninvuorelta, jossa on havaittavissa puiston monipuolinen ja runsas kasvillisuus, pitkät näkymälinjat, sekä kulkukäytävät.

Kuva 3: Eri-ikäistä puustoa ja kasvillisuutta Tähtitorninvuorella.

Kuvat: Aapo Niinikoski







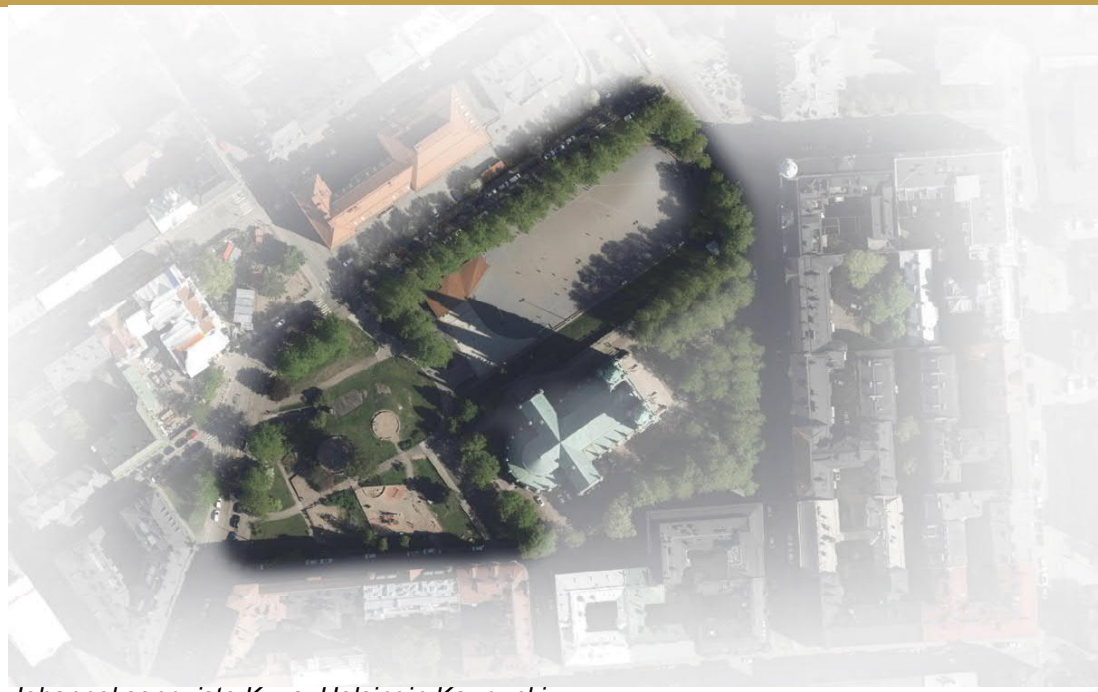
Observatoriolle johtava Kopernikuksentie ja sitä reunustavat puukujanteet.
Kuva: Aapo Niinikoski

VP/s-2: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas.

Suojelu koskee puiston säilyneitä arvokkaita ominaispiirteitä. Puiston hoidon ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla historiallisen puistokokonaisuuden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja ennallistaminen. Korjaustyöt, mahdolliset muutokset ja puiston käyttö eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Kapteeninpuistikko ja Johanneksenpuisto kuuluvat puistoihin, jolla on kulttuurihistoriallisia ja puistohistoriallisia arvoja, ja jonka alkuperäinen ominaishahmo on palautettavissa (VP/s-2). Pyrkimys vanhojen suunnitelmien suoranaiseen restaurointiin ei ole kuitenkaan perusteltua. Historiallisen tilarakenteen puitteissa kohdetta voidaan tulkita nykyaikaisella muotokielellä ja detaljeilla.

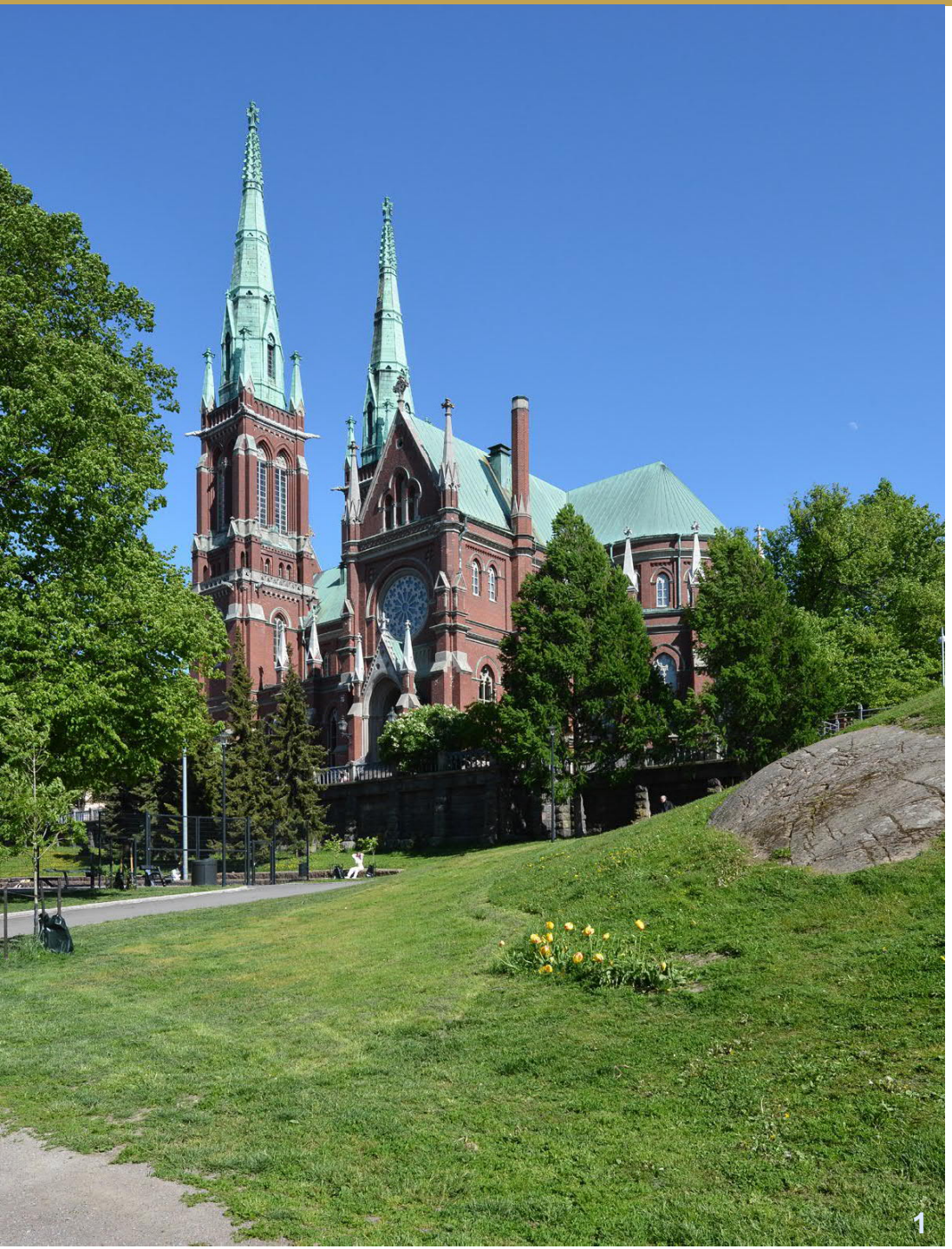




Johanneksenpuisto Kuva: Helsingin Kaupunki



Kapteeninpuistikko Kuva: Helsingin kaupunki



Näkymiä Johanneksenpuistosta

Kuva 1: Johanneksenpuisto ympäröi kehämäisesti Johanneksenkirkkoa.

Kuva 2: Puistoa ympäröi vanhat puurivistöt ja kirkkorakennuksen läheisyydessä sijaitsee urheilukenttä, jossa sijaitsee uusi huoltorakennus.

Kuvat: Aapo Niinikoski



Näkymiä Kapteeninpuistikkoon

Kuva 1: Kapteeninpuistolle ominaista on lehmusrivien rajaama avoin kaupunkitila. Kuva: Sakari Mentu

Kuva 2: Kapteeninpuisto on typologialtaan kolmiopuisto, joka rajatuu tiiviiseen korttelirakenteeseen. Kuva: Pointscene





VP/s-3 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.

Alueen puistoista Vuorimiehenpuistikko, sekä Meripuiston kokoknaisuus sisältäen Fredrik Stjernvallin puiston on merkittynä VP/s-3. Puistot kuuluvat puistoihin, joissa kadonneiden piirteiden palauttaminen ei ole perusteltua, mutta sen sijaan jäljellä olevien vanhojen kaupunkikuvallisten elementtien ja historiallisten fragmenttien säilyminen on turvattava. Puistoja tulee kehittää niille muodostuneen oman luonteen pohjalta.





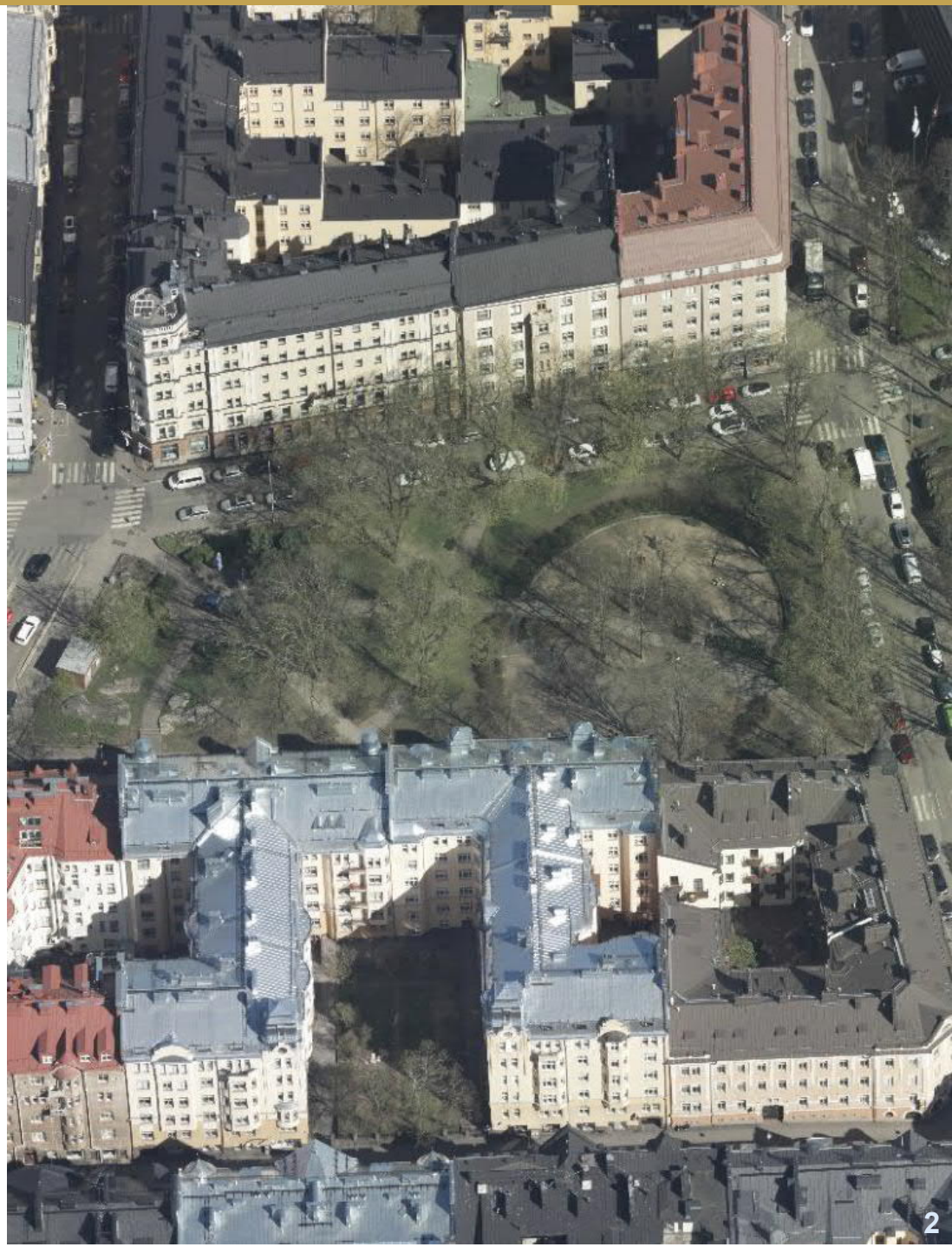
Kuva: Pointscene

Näkymiä Tehtaanpuistikosta

Kuva 1: Näkymä Meripuiston avoimelta nurmikentältä, jota ympäröi puurivit.
Kuva: Aapo Niinikoski

Kuva 2: Ilmakuva Vuorimiehenpuistikosta. Kuva Pointscene





Arvokkaat korttelialueet

A/s: Asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennus taiteellisesti arvokas.

Y/s: Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

skk: Suojeltava katukiveys



Kaava-alueen rajaus

A/s

Y/s

skk

Villa Johanna

Villa Johannan kortteli 7185/2 on merkittynä **A/s (Asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennus taiteellisesti arvokas).**

Tämän lisäksi korttelin edustalla on merkittynä alkuperäinen katukiveys suojelumerkinnällä **skk.**

Oikealla: Villa Johanna kuvattuna Laivurinkadulta. Kuva: Sakari Mentu

Alla: Ote alkuperäisestä kiveyksestä Villa Johannan edessä. Kuva: Aapo Niinikoski





Y/s: Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

Asemakaava-alueelta tunnistettiin arvokkaiksi rakennusten korttelialueiksi Eiran sairaala ja sen lisäosa (7185/28, 7440/26), Tähtitorninvuoren observatorio (221/1), Pyhän Henrikin katedraali (7136/5), sekä Johanneksenkirko (7106/1).

Oikealla: Eiran sairaalaa, sekä sen lisäosaa yhdistää ylikulkukäytävä, joka on suojeltu sr-1 merkinnällä.

Kuva 2: Eiran sairaala ja sen lisäosa on tunnusomainen maamerkki Tehtaankadun ja Laivurinkadun kulmassa.

Kuvat: Sakari Mentu







Observatorio ja sen tontti kuvattuna Tähtitorninvuorelta.



Johanneksenkirkko kuvattuna Yrjönkadulta. Kirkon edustalla vanhoja puurivikujanteita.

Kuvat: Sakari Mentu



Pyhän Henrikin kirkon sisäänkäynnin portaat liittyvät saumattomasti edusaukioon.

Muita kohteita

Kaavaratkaisun suojelumerkinnät on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Kaavaratkaisussa on suojeltu useita rakennuksia ja korotettu monen rakennuksen suojeluluokkaa.

1900-luvun alkupuolen rakennuskannasta suojelemattomia rakennuksia ovat pääosin piharakennuksia.

Esimerkkejä rakennuksista, joille ei ole kaavaratkaisussa osoitettu suojelumerkintää:



Pietarinkatu 4 (Eino Tuompo 1962) Kuva: Sakari Mentu

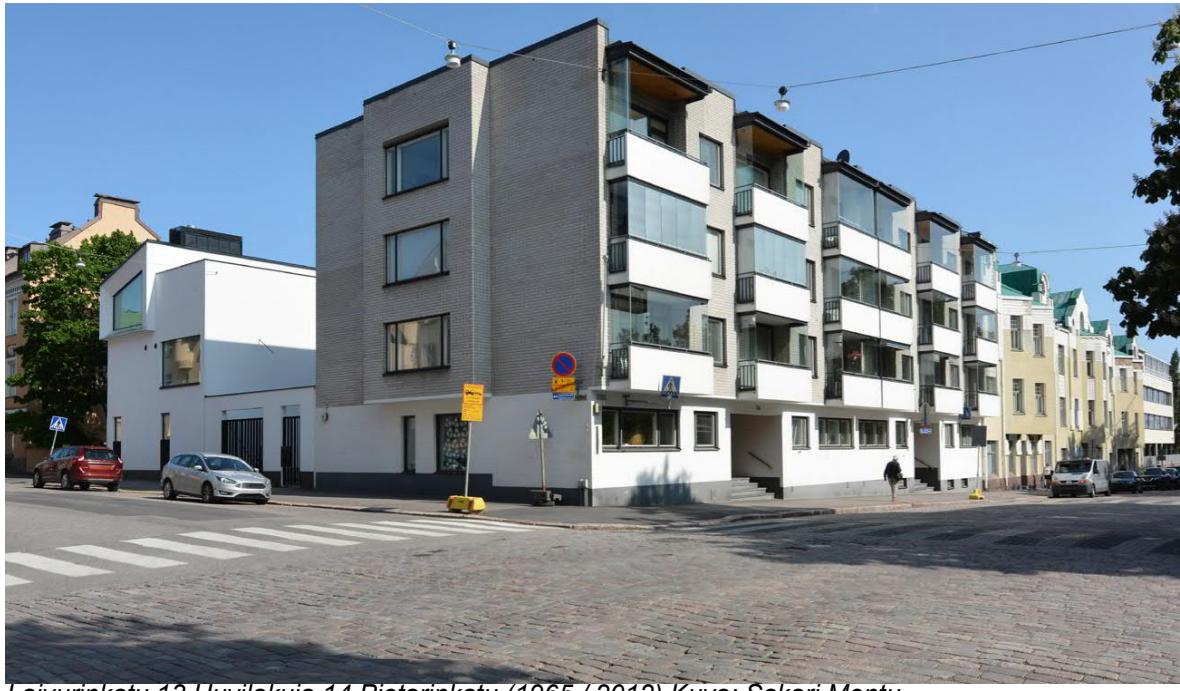


Pietarinkatu 8 (Ark tsto Toivo Korhonen 1977) Kuva: Sakari Mentu

Esimerkki puistosta, joille ei ole kaavaratkaisussa osoitettu suojelumerkintää:



Neitsytpuisto. Kuva: Aapo Niinikoski



Laivurinkatu 13,Huvilakuja 14,Pietarinkatu (1965 / 2012) Kuva: Sakari Mentu

Asemakaavan kaikki suojelumerkinnät yhdistettyinä.

- Kaava-alueen rajaus
- s-ktt
- sk-2
- sk-3
- sk-4
- sk-5
- srk
- srs
- sr-1
- sr-2
- sk (suojeltu kioski)
- A/s
- Y/s
- skk (suojeltu katukiveys)
- VP/s (suojeltu puisto)





Helsinki



U l l a n l i n n a

o m i n a i s p i i r r e s e l v i t y s

4.11.2025 Helsingin kaupunki / asemakaavoitus

LUONNOS 8/2026

Sakari Mentu Elina Jaara Venla Varkila



SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO

ULLANLINNAN OMINAISPIIRTEET

HISTORIALLISET VAIHEET JA ASEMAKAAVOITUS

KORTTELIT

KORTTELEIDEN SISÄPIHAT

ARKKITEHTUURI

ASEMAKAAVOJEN SUOJELUMERKINNÄT

LÄHTEET

JOHDANTO

Helsingin niemen eteläisin osa ei soveltunut rakentamiseen yhtä hyvin kuin Kamppi, jonka kehitys ensimmäiseksi esikaupunkialueeksi alkoi jo 1830-luvulla. Etelässä maasto oli karua ja kivistä, kulkuyhteyksien järjestäminen korkeiden kallioiden yli oli vaikeaa. Alue pysyi siksi Bulevardin eteläreunaa ja Eteläsatamaan rajautuvia seutuja lukuun ottamatta lähes asumattomana, kunnes Helsingin teollistuminen ja nopea väestönkasvu pakottivat kaupungin etsimään tonttimaata myös Punavuoresta ja Ullanlinnasta.

Ensimmäinen rakennushanke Ullanlinnassa oli Helsingin 1700-luvun maalinnoitukseen kuulunut linnoituslaite *(Ulricasborg)* , joinka mukaan koko kaupunginosa myöhemmin sai nimensä. Linnoitustyömaa ehti toimia nykyisen Tähtitorninmäen alueella muutaman vuoden ajan 1700-luvun puolivälissä. Myös Kaivopuiston kylpylä, joka toimi menestyksekkäästi alueella 1830-luvun puolivälistä Krimin sotaan saakka, vaikutti Ullanlinnan itäosan rakentamiseen; alueelle kehittyi ”kylpyläkaupungiksi” kutsuttu huvila-alue. Linnoitusrakentaminen ja kylpylä eivät ole jättäneet pysyviä jälkiä Ullanlinnan nykyiseen kaupunkikuvaan. Vanhimpia kulttuuriympäristön osia ovat Tähtitorninmäelle 1800-luvulla rakennettu observatorio sekä sen viereen hieman myöhemmin sijoitettu kirurginen sairaala.

Helsingissä oli autonomian ajan alussa hieman yli 4000 asukasta. Väestönkasvu kiihtyi vuoden 1860 jälkeen. Suomi teollistui; rautatie Helsingistä Hämeenlinnaan avattiin vuonna 1862, ammattikuntapakko kumottiin vuonna 1868 ja täydellinen elinkeinovapaus toteutui vuonna 1879. Teollistumisesta seurasi myös muuttoliike maaseudulta kaupunkeihin; 1870-luvun kuluessa Helsingin väkiluku yli kaksinkertaistui. 1900-luvun vaihteessa lähestyttiin sadan tuhannen asukkaan rajaa.

Asuntojen kysynnän nopea kasvu ja rakennustoiminnan kiihtyminen olivat riittävä kannustin katuverkon ja asemakaava-alueen laajentamiselle mäkisen ja kallioisen maaston yli kohti Helsingin niemen etelärantaa. Kaupunkialueen laajentamista hahmoteltiin jo 1850- ja 1860-luvuilla. Ullanlinnassa asemakaavoitusta vaikeuttivat hankalan maaston lisäksi kunnallispoliittiset ristiriidat, joita virisi erityisesti teollisuuskortteleiden sijainnista ja määrästä. Suuri osa Ullanlinnan läntisistä kortteleista sai nykyiset rajansa vasta 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä. Ullanlinnan vanhimmat korttelit ja vähälukuiset 1800-luvun rakennukset sijoittuvat pohjoiseen, Tähtitorninmäen tuntumaan.

Suuri osa asuinkortteleista rakennettiin vuosisadan alun ja 1920-luvun lopun välisenä aikana, ja 1900-luvun jälkipuolelle tultaessa asemakaava-alue oli jo lähes kauttaaltaan rakennettu. Ullanlinnan yhtenäisen kaupunkikuvan taustalla on lyhyen ajanjakson kuluessa toteutunut korkeatasoinen rakentaminen, jota kaupungin rakennusjärjestys ohjasi.

Ullanlinnan ominaispiirreselvitys on laadittu Helsingin kaupungin asemakaavoituksessa vuonna 2025. Työhön ovat osallistuneet Sakari Mentu, Elina Jaara ja Venla Varkila. Ominaispiirteiden selvitysmallin kehittäminen alkoi Riitta Salastien aloitteesta vuonna 2014 ja eteni Kallion, Vallilan, Alppiharjun, Hermannin ja Taka-Töölön selvityshankkeiden kautta Kampin ominaispiirreselvitykseen (2023), jonka rakenteen pohjalta seuraavat selvitykset on laadittu. Työhön ovat asemakaavoituksen työntekijöiden lisäksi eri vaiheissa osallistuneet Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Näkymä Oy sekä FT Mika Mäkelä. Kommentteja selvityksen sisältöön ja rakenteeseen on saatu Helsingin kaupunginmuseolta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Museovirastolta.

Selvityksen kuvat, kartat ja piirrokset ovat suureksi osaksi asemakaavoituksen omaa työtä. Sivujen 40, 46 ja 52 ennallistuspiirrokset on laatinut Venla Varkila. Muun aineiston lähdetiedot on merkitty kuvien yhteyteen.

ULLANLINNAN OMINAISPIIRTEET, TIIVISTELMÄ

Ullanlinna oli lähes asumaton 1800-luvun puoliväliin saakka. Kivisen ja epätasaisen maaston rakennettavuus oli huono ja kulkuyhteyksien järjestäminen Tähtitorninvuoren yli oli vaikeaa. **Ensimmäiset rakennustyöt liittyivät Helsingin maalinnoitukseen,** jonka rakentaminen (1748-1757) jäi kesken maalinnoitushankkeen lopettamisen myötä. Ullanlinnan varhaisin pysyvä asutus sai alkunsa Kaivopuiston kylpyläyhtiön vuokraamista huvilatonteista, joista 1830-luvulla syntyi huvila-alue.

Tähtitorninmäen puisto ja siihen liittyvät observatorio ja kirurginen sairaala muodostavat Ullanlinnan vanhimman ja kulttuurihistoriallisesti merkittävimmän kokonaisuuden.

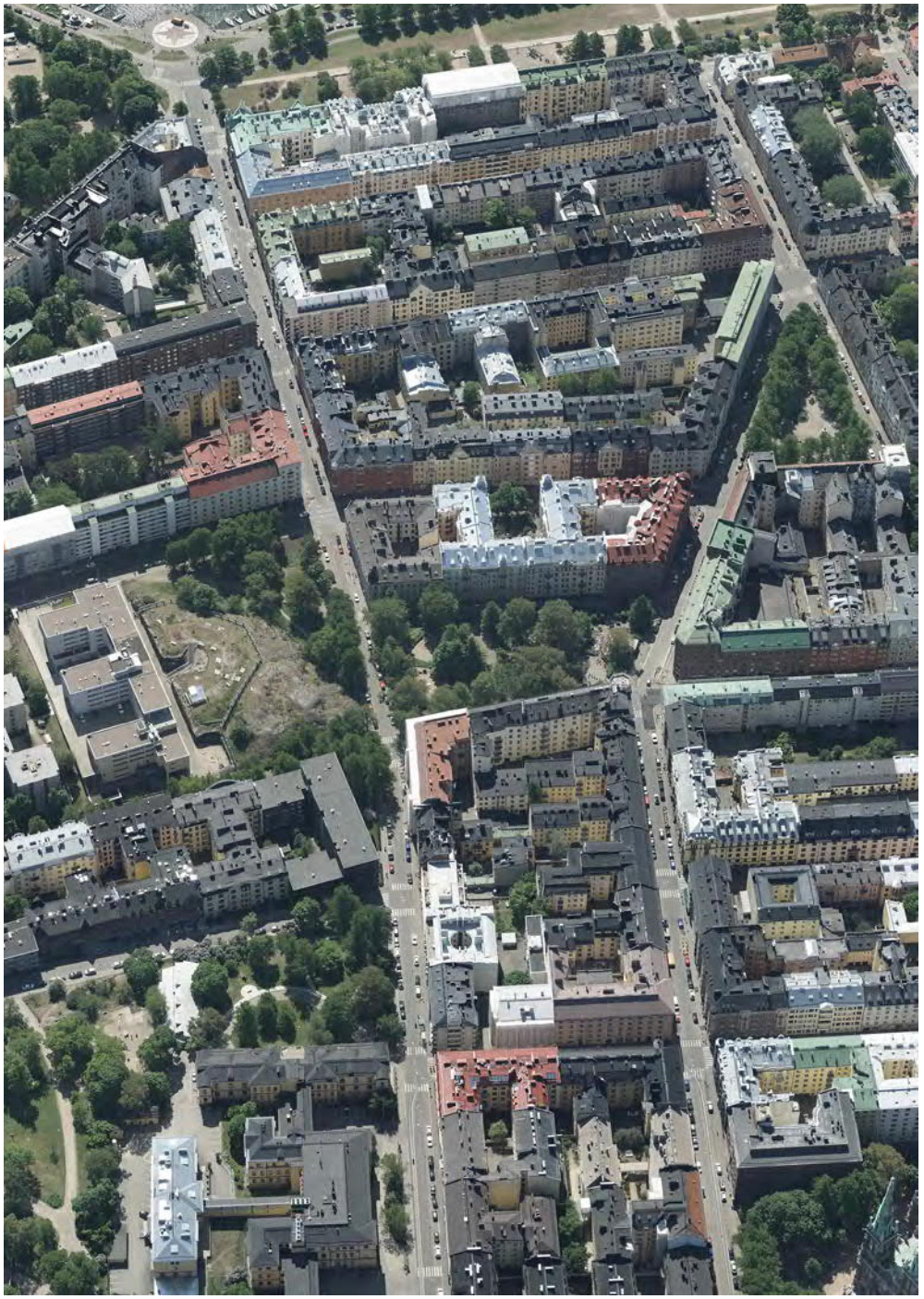
1870-luvulla alkanut väestönkasvu oli riittävän voimakas kannustin katuverkon ja asemakaava-alueen laajentamiselle etelään Helsingin niemelle. Asemakaavoitusta vaikeutti kiistely teollisuuskortteleiden sijainnista ja määrästä. Kapteeninkadun lopullinen murtoviivamainen linjaus vahvistettiin vasta 1880-luvulla, joilloin itä-länsisuuntaiseksi pääkaduksi muodostui Tehtaankatu.

1800- ja 1900-lukujen vilkasta rakentamista jouduttivat sekä vuonna 1895 voimaan tullut osakeyhtiölaki että samana vuonna uudistettu rakennusjärjestys, joka salli tehokkaan rakentamisen; vuosina 1890–1910 Helsingin keskustaan rakennettiin 740 uutta asuintaloa. **Korkeasuhdanteen aikana syntyneet Tehtaankadun eteläpuolella sijaitsevat korttelit ovat kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä. Jugend ja 1920-luvun klassismi hallitsevat Tehtaankadun eteläpuolen rakennusten arkkitehtuuria.**

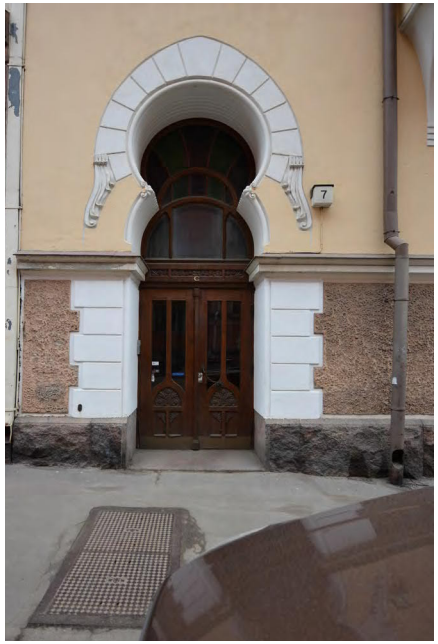
Teollisuuskäytöstä vapautuneille kortteleille Laivurinkadun ja Kapteeninkadun välissä laadittiin 1900-luvun alussa uusi asemakaava ja erityinen rakennusjärjestys, jonka mukaisesti syntyivät Helsingissä ainutlaatuiset kortteleiden halki kulkevat kujat. Kokonaisuus on yhtenäinen ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Ullanlinnaan rakennettiin vuosien 1930 ja 1949 välillä yli kaksikymmentä asuintaloa, mutta rakentamisen kokonaismäärä jäi edeltäviä vuosikymmeniä pienemmäksi. **Ullanlinna on asuntojen kaupunginosa;** pienimuotoiseksi jäänyt teollisuus on kadonnut kaupunkikuvasta. Toimistorakennuksia on vähän, ja **julkinen rakentaminen on keskittynyt alueen pohjoisosaan.**

Ullanlinnassa ei ole merkittäviä aukioita tai toreja; katolisen kirkon itäpuolella oleva risteysalue on nimetty ”Pyhän Henrikin aukioksi”. **Alueen sisäiset julkiset puistot (Vuorimiehenpuistikko, Kapteeninpuistikko, Ullanpuisto ja Neitsytpuisto) ovat kaupunkitiloina erityisen tärkeitä**. Lisäksi Ullanlinna rajautuu lähes koko alueeltaan puistoihin: Tähtitorninmäki, Armi Ratian puisto, Kaivopuisto, Meripuisto, Fredrik Stjernvallin puisto, Ensipuistikko, Eiran puisto, Tehtaanpuisto ja Johanneksenpuisto muodostavat kaupunginosalle yhtenäisen vihreän kehyksen.



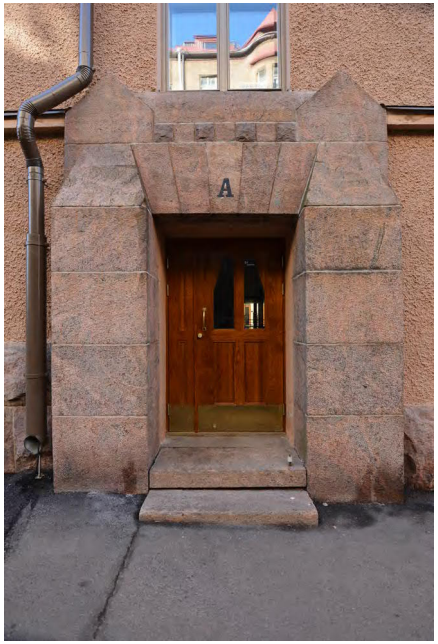


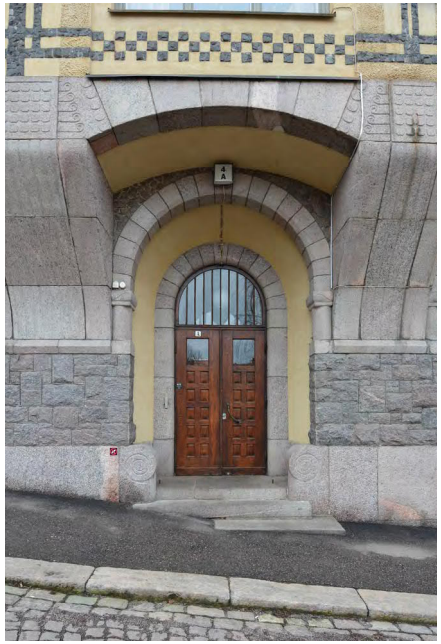






Monimuotoiset ja koristeelliset sisäänkäynnit ovat erityisesti Ullanlinnan eteläosan ominaispiirre; ne kuvastavat rakentamisaikansa aineellista hyvinvointia ja kulttuurin kansainvälistymistä.

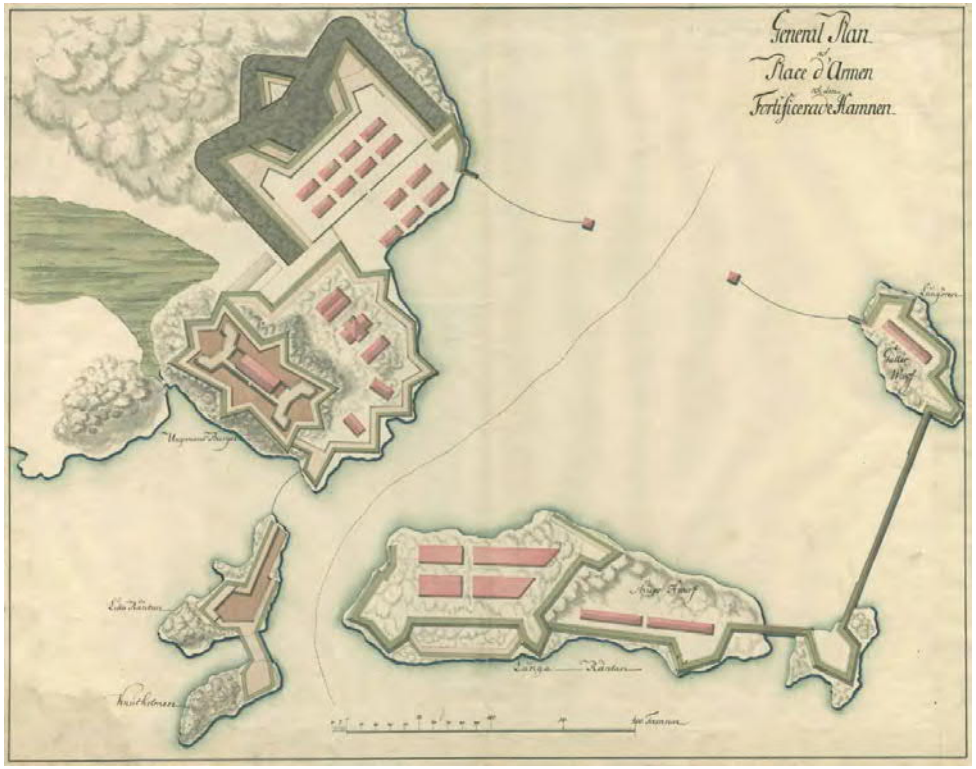




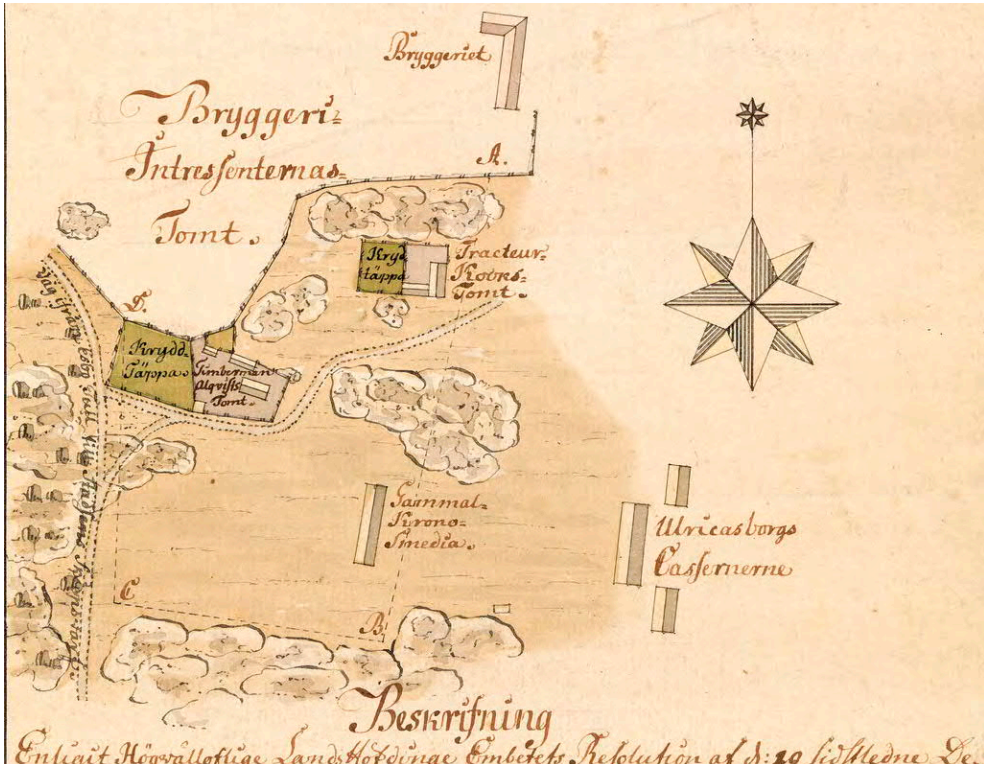




Linnoitustyömaa ja varhaisimmat rakennukset



Virginin suunnitelmassa päälinnoitus olisi sijainnut Kaivopuiston tienoilla ja sen esivarustukset olisivat ulottuneet Harakan kautta Särkkään asti. Riksarkivet, Utländska stads- och fästningsplaner, Helsingfors /Helsinki/, SE/KrA/0406/12/016/012a



E. Salinin tonttimittauskartassa vuodelta 1766 on esitetty nykyisen saksalaisen kirkon länsipuolella sijainneet linnoitustyömaan kasarmit, pajarakennus ja panimo alueella ”hwilket nu ligger i öde”. KA

Vironniemen Helsingin linnoittamisesta laadittiin useita suunnitelmia 1700-luvun kuluessa; ensimmäiset syntyivät Johan Adam Bläsingin ja Johan Bernhard Virginin toimesta vuosina 1739 ja 1743. Bläsing olisi sijoittanut päälinnoituksen Katajanokalle, Virgin puolestaan suunnitteli laajaa linnoitettua satamaa Ullanlinnan, Harakan ja Särkän väliselle alueelle. Molemmat suunnitelmat jäivät ehdotuksiksi; toteuttamiseen johtaneet suunnitelmat laati Augustin Ehrensvärdin johtama linnoituskomissio vuonna 1747. Suunnitelma perustui kaupungin keskustan eteläpuolella sijaitsevan Kasavuoren (Kasaberget, nykyinen Tähtitorninmäki) voimakkaaseen linnoittamiseen. Ehrensvärd täydensi suunnitelmia vuonna 1749.

Eteläsataman puoleiselle rantavyöhykkeelle rakennettiin työmaata varten puinen kasarmi upseeripaviljonkeineen, pajoja, hiilivarasto ja vartiotupa. Asiakirjoissa esiintyvät varhain myös panimo, muutama yksityistalo ja laivatelakka (vuonna 1766 ”*Stadens skepsvarf*”, vuonna 1807 ”*Sederholmska skepsvarfvet*”), jolle johti tieyhteys Espoon tullilta. Linnoituksen kanssa samanaikaisena esiintyy rannan tuntumassa nykyisen Vuorimiehenkadun kaakkoispuolella suurehko viljelyalue (”*Dobbinska Plantagen*”) jonka kaupunkikorttelit lopullisesti korvasivat vasta 1840-luvulla.

Linnoitustyömaa perustettiin vuonna 1748 ja linnoituksen peruskivi laskettiin saman vuoden heinäkuussa. Linnoituksen nimeksi annettiin kruununprinsessa Loviisa Ulrikan kunniaksi Ulricasborg (Ullanlinna). Rakennustyöt jatkuivat muutaman vuoden ajan, mutta keskeytyivät vuonna 1750. Työt käynnistyivät vielä uudelleen vuosiksi 1752-1757, mutta jäivät muutamaa bastionimuuria lukuun ottamatta tuloksiltaan vaatimattomiksi. Linnoituslaitteet rapautuivat rakennustyön päätyttyä ja kaupunkilaiset käyttivät pian muurikivet omilla rakennustyömaillaan. 1800-luvun alun karttoihin linnoitusta ei enää merkitty.

Vuoden 1814 asemakaavan toteuttaminen merkitsi linnoitusmuurien lopullista purkamista. Vielä vuonna 1812 oli varattu Ullanlinnan - Kaivopuiston eteläisin niemi keisarilliselle sotilasinsinöörihallinnolle suurin piirtein nykyisen Kaivohuoneen kohdalta kulkevaa rajaviivaa pitkin. Krimin sodan aikana Helsingin niemen eteläosaan rakennettiin useita pienehköjä kivisiä varustuksia maavalleineen sekä niihin liittyviä ruutikellareita.



A. F. Winbladin piirustus Ullanlinnan linnoituksesta vuodelta 1767. Salinin tonttimittauskartassa esitetyt rakennukset näkyvät kuvan keskellä. Linnoituksen harvalukuiset toteutuneet muurit on väitetty harmaalla. Jos linnoitus olisi toteutettu piirustuksessa esitetyssä laajuudessa, olisivat esivarustukset ulottuneet pohjoisessa Kauppatorin tienoille ja lännessä pitkälle Kampin suuntaan. Riksarkivet, Utländska stads- och fästningsplaner, Helsingfors /Helsinki/, SE/KrA/0406/12/016/063

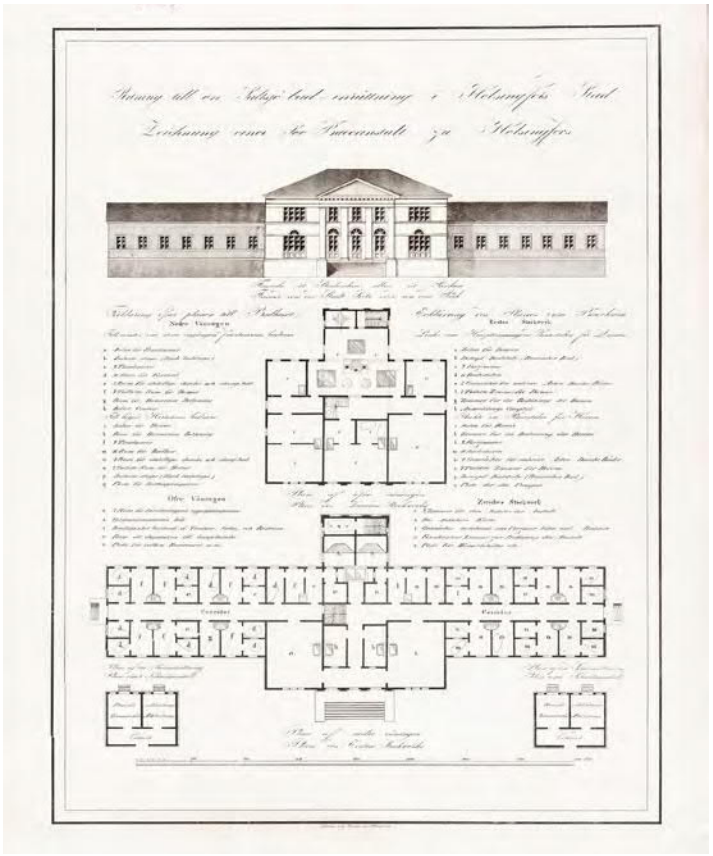
Kylpyläkaupunki

Kaartinkaupungin eteläpuolista aluetta alettiin 1830-luvulla nimittää kylpyläkaupungiksi Kaivopuiston kylpylän mukaan. Kauppaneuvos Henrik Borgströmin vuonna 1834 perustama Ulriikaporin kylpylä- ja kaivohuoneyhtiö, jonka osakkeita myös keisari Nikolai I merkitsi itselleen, vuokrasi niemen eteläisimmän kärjen 50 vuodeksi. 1800-luvun alun Euroopassa kylpylät olivat suosittuja terveydenhoitopaikkoja, ja Kaivopuiston kylpylää käyttivät sekä suomalaiset säätyläiset että venäläinen aatelisto, jälkimmäiset erityisesti 1840- ja 1850-luvuilla, kun tsaari kielsi matkat Keski-Euroopan kylpylöihin. Loistoaikansa jälkeen kylpylä rappeutui nopeasti ja viimein tuhoutui toisen maailmansodan pommituksissa. Kaivopuiston lävistävä puistoakseli Tehtaankadulta meren rantaan on yhä tärkeä kaupunkikuvallinen elementti.

Helsinginniemen eteläosa oli kylpylää ja observatoriota lukuun ottamatta sotilashallinnon käytössä 1800-luvun alkupuolella. Pysyvä asutus sai alkunsa, kun kylpyläyhtiö toimintansa rahoittamiseksi vuokrasi itäisestä ja läntisestä Kaivopuistosta huvilatontteja rakentajille. Huviloiden tuli olla kylpylävieraiden käytettävissä, kauniisti rakennettuja ja istutusten ympäröimiä. Myös Tähtitorninmäen etelärinteellä oli 1820-luvulta lähtien rakennettuja tontteja, ja niiden lukumäärä lisääntyi huomattavasti 1870-lukuun mennessä. Vuonna 1838 maistraatti suostui siihen, että Etelärannasta saatiin telakan ohi ja viljelypalstan kautta rakentaa 10 kyynärää leveä, molemmin puolin kaksi kyynärää levein jalkakäytävin varustettu ajotie nykyisen Pyhän Henrikin aukion kohdalle.



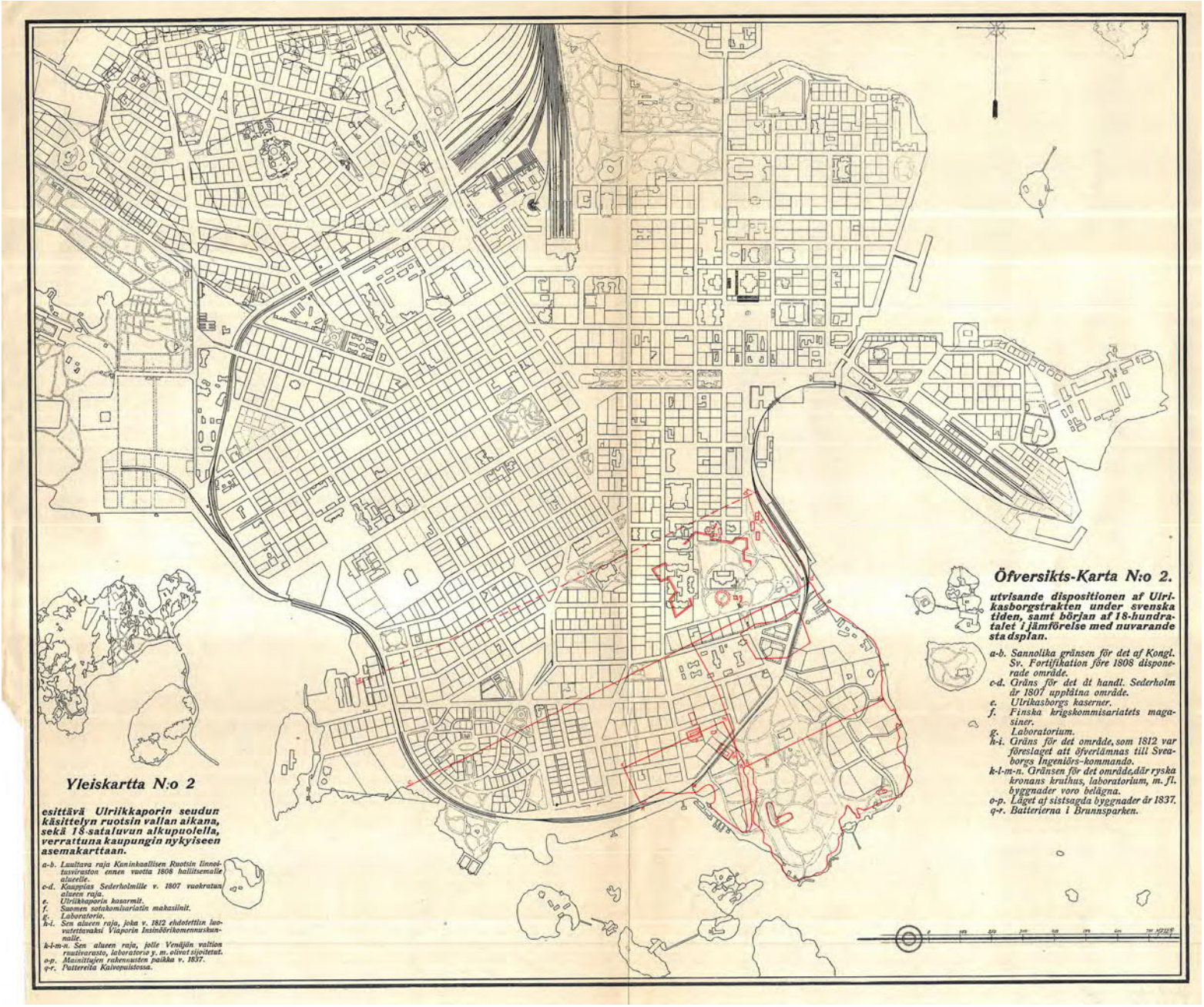
Kaivopuiston alueen maastokartta vuodelta 1807. Riksarkivet, Utländska stads- och fästningsplaner, Helsingfors /Helsinki/, SE/KrA/0406/12/016/098



Kaivopuiston kylpylä. Carl Ludvig Engelin alkuperäispiirustuksen pohjalta piirtänyt F. Tengström 1830–1839. Museovirasto.



Tähtitorninmäen etelärinne kuvattuna Kaivopuiston suunnalta vuona 1875, vasemmalla Vuorimiehenkatu 9 ja 11, oikealla Laivasillankatu 1:n paikalla sijainnut puurakennus. Kuva: Carl Adolph Hårdh. HKM



Vuonna 1910 laadittu kartta, jossa on esitetty Ullalnlinnan kaupunkikuvaan vaikuttaneet ja myöhemmin kadonneet elementit: satamarata, linnoittamista varten 1700- ja 1800-luvuilla varatut alueet sekä toteutuneet, mutta keskeneräisiksi jääneet linnoituksen osat. HKA

Tähtitorninmäen ja lähiympäristön julkiset rakennukset

1700-luvulla Tähtitorninvuoren rinteillä oli vaatimatonta mäkitupa- ja hökkeliasutusta viljelypalstoineen, ja sen itäreunaa kulki nykyistä Laivasillankatua huomattavasti alemmalla tasolla korkean veden aikana käyttökelvoton tie nykyisen Olympiasataman paikalla olleeseen laivaveistämöön.

Helsingin eteläisimmän osan asemakaavoitusta hidasti alueen hankala ja kallioinen maasto, ja lisävaikeuksia tuottivat Ratakadun tienoilla sijainnut köydenpunontarata ja nykyisen Tehtaanpuiston kohdalla sijainnut Suomen kaartin ampumarata, joka häviää asemakaavakartoista vasta 1860-luvun jälkeen.

Linnoituksen yhteydessä toimi tykistön laboratorio, joka tuhoutui vuonna 1788. 1800-luvun alun kartoissa esiintyy nykyisen observatorion eteläpuolella kahdesta sisäkkäisestä kehästä muodostettu pienehkö rakenne, jonka käyttötarkoitusta ei ole tarkemmin selitetty; mahdollisesti kysymyksessä on paikalle suunniteltu merenkulkukoulun observatoriotorni.

Rakentamatta jääneen päälinnoituksen paikalle valmistui vuonna 1833 Carl Ludvig Engelin suunnittelema yliopiston tähtitieteellinen observatorio, joka pitkään hallitsi lähialueen maisemaa. Vuoden 1895 rakennusjärjestyksessä rajattiin kortteleiden 100a ja 100b (Ankerias ja Vimpa) Vuorimiehenkadun varrella sijaitsevien tonttien pohjoispuolen rakennusten suurin mahdollinen korkeus kaksi metriä korkeammalle kuin observatorion meridiaaniympyrän akseli.

E. B. Lohrmannin suunnittelema roomalaiskatolinen Pyhän Henrikin kirkko kuluu alueen vanhimpiin rakennuksiin; sen valmistuessa vuonna 1859 Ullanlinnan katuverkosta oli rakennettuna ainoastaan Vuorimiehenkadun itäisin osa.

Kirurginen sairaala rakennettiin vuosina 1886 - 1888. Valmistuttuaan sairaala oli Euroopan ajanmukaisin. Paviljonkeihin jaettuun kokonaisuuteen kuuluivat päärakennus, eteläinen ja pohjoinen potilaspaviljonki, kaksi sivurakennusta, talousrakennus, sauna ja ruumishuone. Eristysosasto oli omassa puurakennuksessaan.



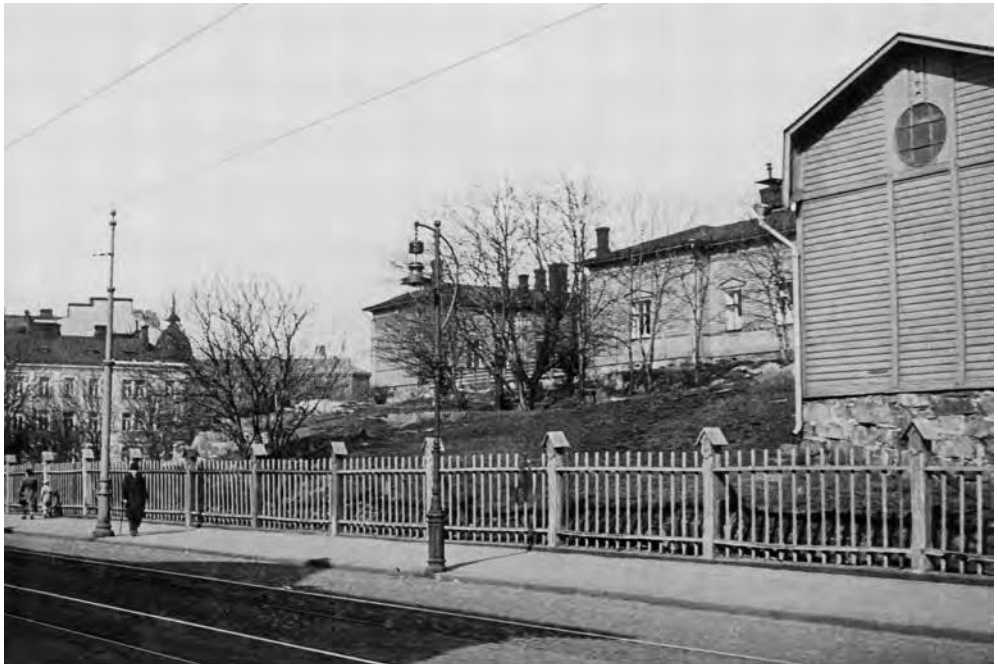
Pyhän Henrikin kirkon ympäristö kuvattuna pohjoisesta vuonna 1870. Valokuva: Carl Adolph Hårdh / HKM



Kirurginen sairaala vuonna 1890. HKM

Kätilöopetus siirrettiin vuonna 1833 Turusta Helsinkiin yliopiston yhteyteen. Ensimmäiset vuosikymmenensä synnytyslaitos toimi Kruununhaassa Vanhan klinikan kiinteistössä, kunnes uusi sairaala (Axel Hampus Dalström ja Georg Wilenius 1878) valmistui kortteliin 133. Ullanlinnan Kätilöopisto oli ns. paviljonkisairaala, jonka eri toiminnot sijoittuivat erillisiin rakennuksiin. Sairaala toimi korttelissa vuoteen 1960, jolloin valtion Kumpulaan rakennuttama uusi kätilöopisto poliklinikoineen ja neuvoloineen valmistui. Tyhjilleen jääneet ja rapistuneet sairaalarakennukset purettiin 1960-luvun loppuun mennessä.

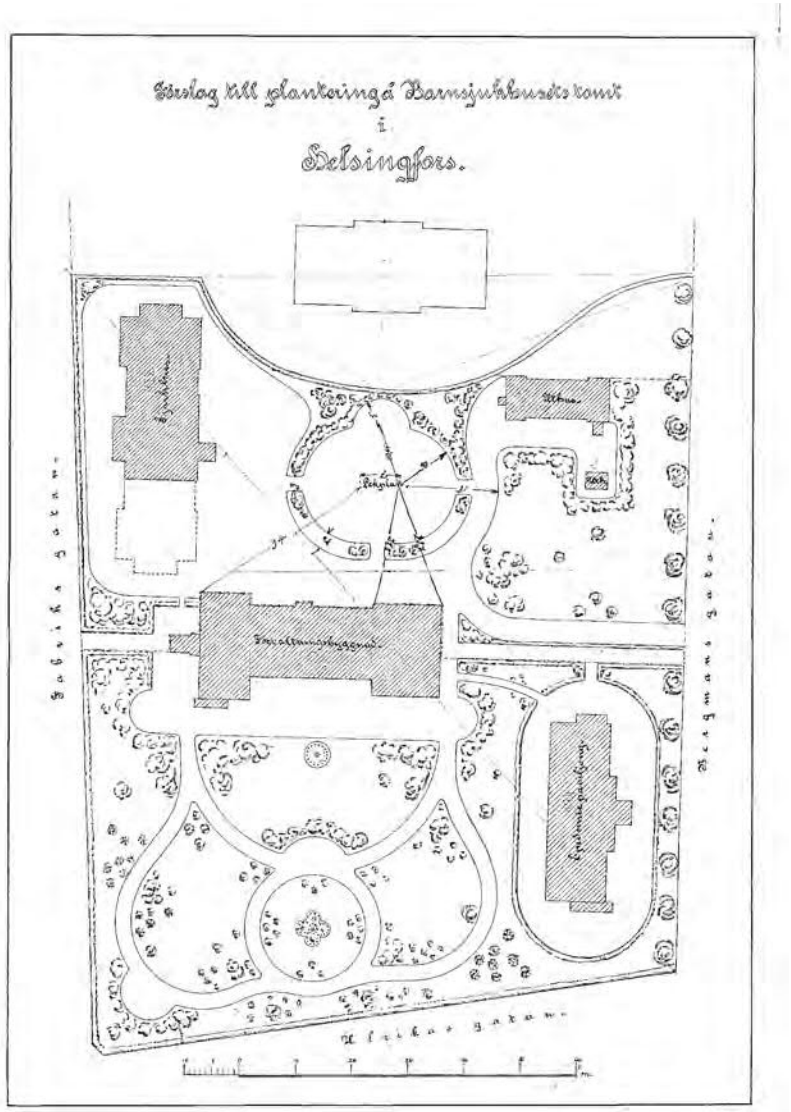
Korttelin tonteille 4 ja 8 laadittiin asemakaavamuutokset vuosina 1949 ja 1970. Tonteille rakennettiin Neuvostoliiton suurlähetystö ja siihen liittyvä henkilökunnan asuinrakennus.



Yllä: Kätilöopiston rakennukset Tehtaankadun suunnasta. Valokuva: W. W. Wilkman 1934. HKM

ASlla: vanhan Kätilöopiston pihaa (Tehtaankatu 1 - Neitsytpolku 11), vuonna 1969. Valokuva: Kari Hakli. HKM







Yllä: vanhan Kätilöopiston pihan istutussuunnitelma. HKA

Oikealla: Neuvostoliiton lähetystö kuvattuna idästä vuonna 1952. Valokuva: Volker von Bonin / HKM

Merisatama, saaret ja satamarata

Kaivopuiston perustamisesta 1830-luvulta lähtien Merikadun rannassa oli teitä, jotka eivät kuitenkaan muodostaneet katuverkon kaltaisia yhtenäisiä reittejä. Merikadun edustalla sijaitsevat Uunisaaret, Sirpalesaari ja Liuskasaari olivat rakentamattomia laidunmaita 1800-luvun lopulle saakka. Helsingin teollistumisen myötä saarista tuli haluttuja varastopaikkoja ja niille asettui myös pienimuotoista teollisuusyrityksiä. Liuskasaari ja kaksi sen pohjoispuolella olevaa luotoa vuokrattiin Helsingfors Segelsällskap R.F:lle kolmeksikymmeneksi vuodeksi asuintontteja vastaavin ehdoin vuonna 1896.

Rautatieyhteys Helsingistä Hämeenlinnaan avattiin vuonna 1862. Kaupunki ryhtyi 1870-luvulla suunnittelemaan ratayhteyttä asemalta Katajanokan satamaan. Useista eri vaihtoehdoista valittiin ratalinja, joka kulki Kampin ja Hietalahden kautta läntisiä ja eteläisiä rantoja mukaillen; rakenteilla ollut Länsisatama haluttiin yhdistää rataverkkoon. Vuoden 1887 asemakaavasuunnitelma Etelä-Helsingin teollisuustontteineen vaikutti myös ratkaisuvaihtoehdon valintaan. Rakennustyöt alkoivat Kampin ja Hietalahden välisellä osuudella joulukuussa 1891 ja rautatieyhteys otettiin käyttöön vuonna 1894.

Ranta-alueita pitkin kulkeva satamarata oli muissa Pohjoismaissa tavallinen ratkaisu, mutta niemelle syntyneessä Helsingissä rata kiersi lähes koko rakennetun alueen, eikä sen suunnittelussa edes otettu huomioitu kaupungin tulevaa kasvua. Satamarata oli Eliel Saarisen sanoin ”*sopimattomasti ja vailla kaukonäköisyyttä suunniteltu*” ja vaikutti huomattavasti koko Helsingin ranta-alueiden kaupunkisuunnitteluun 1980-luvulle saakka.

Alla: Merisataman alue koillisesta. Kuva: Signe Brander 1909. HKM



Moottoritehdas ”Herkules” Sirpalesaaressa vuonna 1917. HKM



Alla: Sirpalesaari, Strix Oy:n tuotantorakennus. Kuva: Reinhold Hausen. HKM

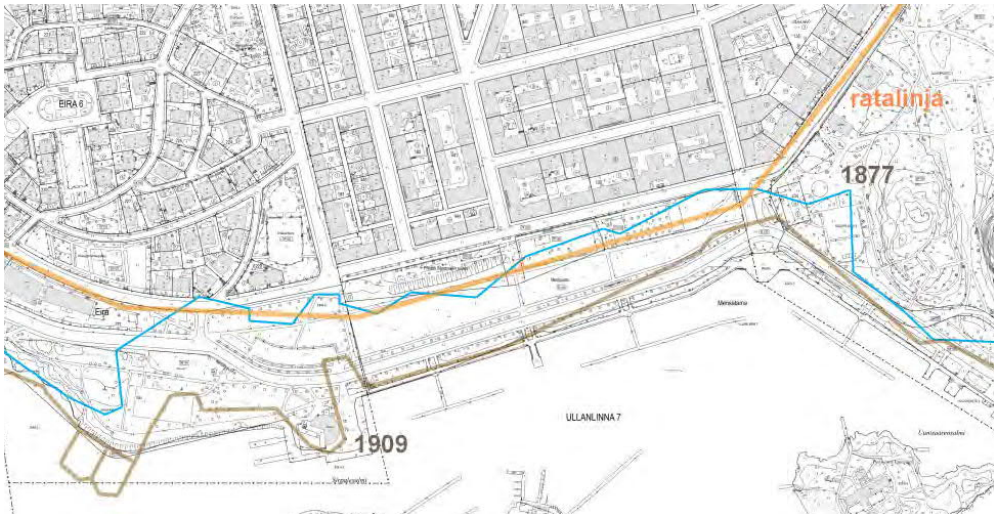


Valtuutettu Erik von Frenckell arvosteli kaupunginvaltuustolle vuonna 1928 jättämässään aloitteessa sitä suunnitelmattomuutta, joka oli ilmennyt Merisataman seuduilla suoritetuissa istutus-, tasoitus- ja järjestelytöissä ja ehdotti, että kaupunginvaltuusto kehottaisi rahatoimikamaria esittämään ehdotuksen alueen kaupunkisuunnittelun lopullisen suunnan määräämiseksi. Kaupungin yleisten töiden hallitus huomautti, että esityksessä mainittujen alueiden järjestely oli suunniteltava Eteläsataman ja Katajanokan rautatieraiteiden järjestelemisen yhteydessä, eikä siksi katsonut pystyvänsä ehdottamaan, miten Merisataman rantaviiva oli määrättävä tai sinne ajatellut istutukset yksityiskohdittain järjestettävä. Yleisten töiden hallitus esitti, että ainoastaan Merikadun viereisten istutusten raja määrättäisiin asemakaavaosaston laatiman piirustuksen mukaisesti niin, että kadun leveys olisi 20 metriä. Helsingin kaupungin vuoden 1930 talousarviossa oli osoitettu määrärahat teiden päällystämiseen Merisatamassa ja istutusten järjestelyyn Meritorilla. Satamaosasto oli laatinut aiheesta muistion ja todennut, että satamarata olisi rakennettava kaksiraiteiseksi Töölön tavara-aseman ja Merisataman väliseltä osalta, mutta yksiraiteiseksi Merisataman ja Katajanokan välillä. Kaupunginhallitus kuitenkin tähdensi kaupunkikuvallisten asioiden ottamista huomioon suunnittelussa: ”*Mutta koska Merisatamasta on erinomaisen kaunis näköala Suomenlahdelle ja kun aiotun suuren rantakävelytien rakentamisen jälkeen Merisatama varmaan muodostuu mieluiseksi oleskelupaikaksi, olisi sen lisäksi niin suuri alue kuin mahdollista käytettävä istutuksia varten ja rautatieraiteitten lukumäärää mahdollisimman paljon rajoitettava.*”

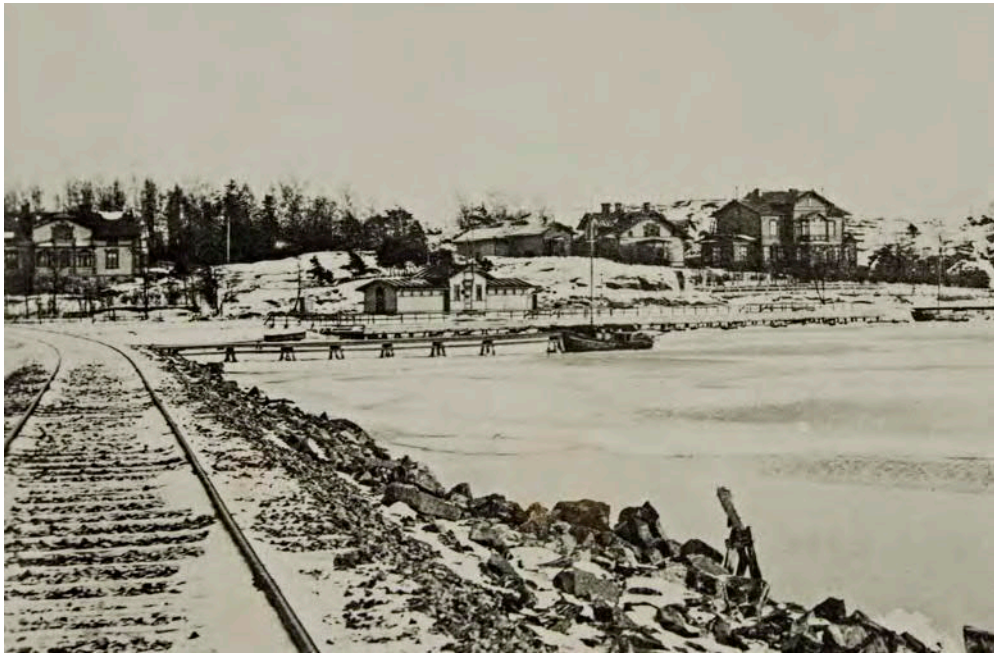
Purjehduskilpailut Liuskasaaressa 1910-luvulla. HKM



Merisataman rantaviiva muuttui huomattavasti satamaradan täyttöjen ja radan varrelle sijoittuneen teollisuuden myötä.



Näkymä satamaradalta kohti Kaivopuistoa talvella 1894. Ranta-alueen täyttö ei vielä ulotu radan ulkopuolelle ja Kaivopuiston rantaviiva on yhä luonnontilainen. Kuvan keskellä Kaivopuiston huviloiden edessä näkyy äskettäin rakennettu pieni kalahalli. Kalastajat saivat vuonna 1896 rahatoimikamarilta luvan myös yöpyä rakennuksessa ”sääolojen niin vaatiessa”. HKM



Yleisten töiden hallitus ilmoitti, että vuoden 1930 menoarvion merkittyjä töitä Merisatamassa ei voitu suorittaa ennen asemakaavakysymyksen ratkaisemista, ja lähetti asemakaava-arkkitehdin satamarakennusosaston muistion pohjalta laatiman alustavan suunnitelman, jossa satamaliikennettä varten oli varattu 15 metriä vapaata laiturileveyttä. Tämän leveyden katsoi hallitus riittävän edellytyksellä, että lastaus ja purkaus suoritetaan korttelissa n:o 178 ja tämän korttelin ja Ursinin kallion välisellä ranta-alueella. Hallituksen mielestä ei ollut mahdollista järjestää matkustajaliikennettä suuremmilla laivoilla kuin höyry- ja moottoriveneillä, sillä veden syvyys kalliopohjaan Merisatamassa oli vähäinen. Matkustajaliikenteen kasvua ei muutenkaan toivottu, koska alue haluttiin varata ”*mahdollisimman suuressa määrin kaikenlaiseen vesiurheiluun tarvittavia aluksia varten, mihin tarkoitukseen se on erinomaisen sopiva*”.

Tavaraliikenne Katajanokalle päättyi 1. toukokuuta 1980. Satamarata suljettiin päätepuskurilla Merisataman itäpään kohdalta. Viimeinen, Kaivopuiston reunassa ollut rataosa purettiin 1980-luvulla.

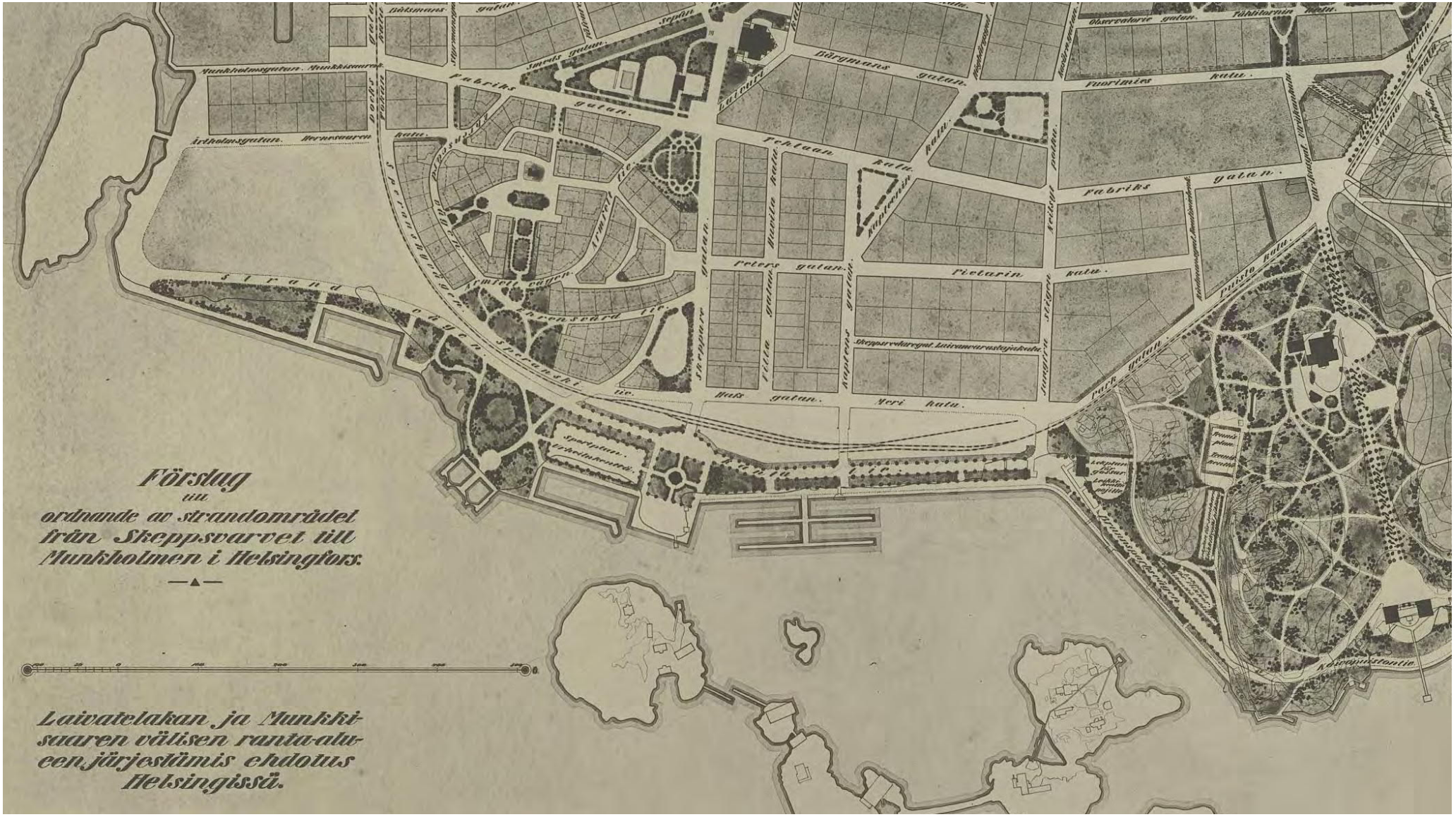
Alla: Näkymä Merisatamaan koillisesta vuonna 1920. HKM

Viereinen sivu: Viistoilmakuva Merisataman alueesta vuodelta 1925. Moniraiteinen ratapiha täytti alueen keskiosan, vapaaksi jääneillä alueilla varastoitiin puutavaraa ja rakennustarvikkeita sekä säilytettiin veneitä. Laivurinkatu ja Kapteeninkatu jatkuvat tasoristeyksien kautta rautatien yli rantaan saakka. Vanhempia yksikerroksisia puurakennuksia on vielä säilynyt Merikatu 5:n (uudisrakennus rakennettiin vuonna 1925) ja Merikatu 7:n (uudisrakennus 1926) tonteilla. Kuva: Foto Roos/HKM





”Laivatelakan ja Munkkisaaren välisen ranta-alueen järjestämisehdotus Helsingissä” vuodelta 1919. Ursinin kallion lähiympäristö oli tarkoitus muotoilla Sonckin, Schjerfbeckin ja Neoviuksen laatiman Eiran puutarhakaupunkisuunnitelman hengessä, HKA/Sinettiarkisto



Kaivopuiston ranta-alueen järjestelyehdotus (Birger Brunila) vuodelta 1930. Ehdotus on aikaisempia yksinkertaisempi ja suoralinjaisempi ja sen voimakkaampaa suuntautumista idästä länteen korostavat tasoristeysten puuttuminen sekä rannan täyttäminen ja oikaiseminen bulevardiksi, jonka päätteeksi Kaivopuiston reunaan on sijoitettu nimeämätön rakennus. Ursinin kallion uimala on esitetty purettavaksi. HKA



Ilmakuva vuodelta 1969. Ursininkallion alue (aikaisempi ”Helsinginniemen puisto”) on hahmottumassa. Pieni hiekkakenttä on sijoitettu suurin piirtein samaan paikkaan, jossa se esiintyi jo vuoden 1919 luonnoksessa. Satamarata on vielä käytössä, mutta sivuraiteet ja rataan liittyvät varastoalueet ovat kadonneet.



Ilmakuva vuodelta 2020. Ratakiskot ja Merikadun itäpäässä sijainnut huoltoasema on purettu. Uusia elementtejä kaupunkikuvassa ovat kahvilarakennus Ursinin kalliolla (1996) ja ns. Kompassitori Neitsytpolun päässä. Muita merkittäviä kaupunkikuvallisia muutoksia ei ole tehty.

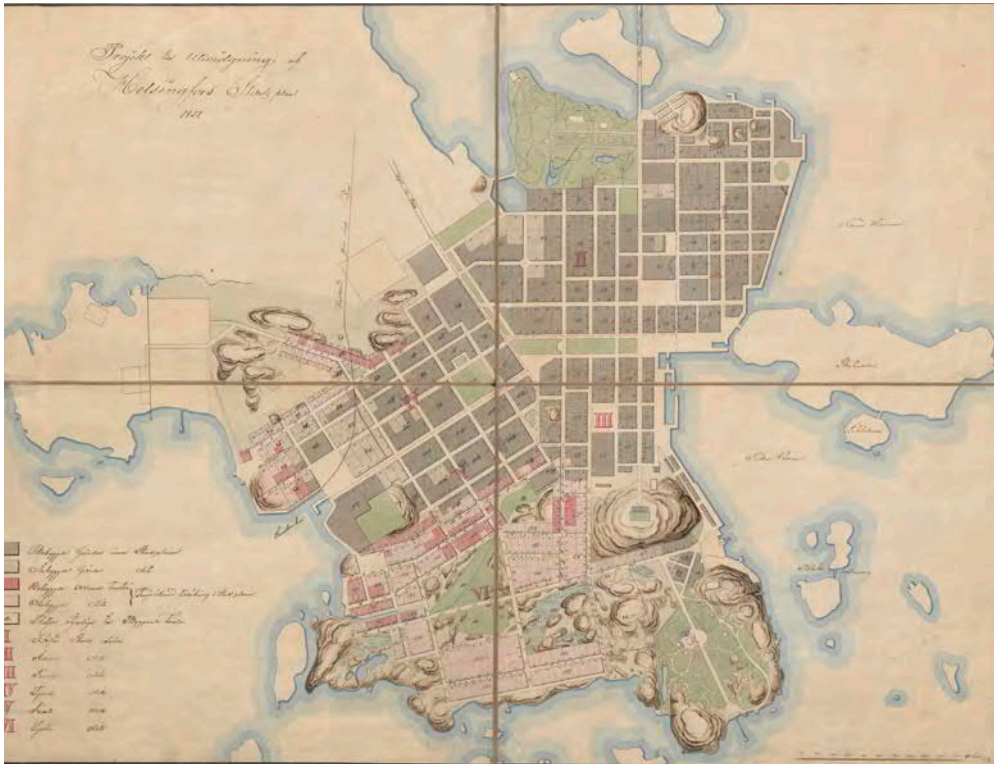


Asemakaavat ja rakennusjärjestykset

Helsingin niemen asemakaava-alue laajeni vasta 1800-luvun jälkipuolella alueen reunoilta etelään ja länteen. Korttelit eivät ennen 1800-luvun puoliväliä ulottuneet Ratakatua ja Bernhardinkatua etelämmäksi. Ullanlinnan itäosan vaatimattoman rakennetun alueen muodostivat korttelit 102 ja 103 sekä muutamat Tähtitorninmäen rinteellä sijainneet vuokratontit.

Ensimmäisen ehdotuksen kaupungin laajentamisesta etelään laati kaupungininsinööri G. A. Kajanus vuonna 1851. Kajanuksen hahmottelema korttelijako katulinjoineen oli vielä viitteellinen, mutta suunnitelmassa oli ensimmäisen kerran esitetty Korkeavuorenkadun ja Kasarmikadun jatkaminen etelään, jälkimmäisen osalta nykyisen Neitsytpolun linjassa rantaan saakka. Kajanuksen vuonna 1863 laatima Kaivopuiston kylpyläkaupungin laajentamissuunnitelma vastaa kortteleiden 134-136 osalta lähes täysin nykyistä tilannetta.

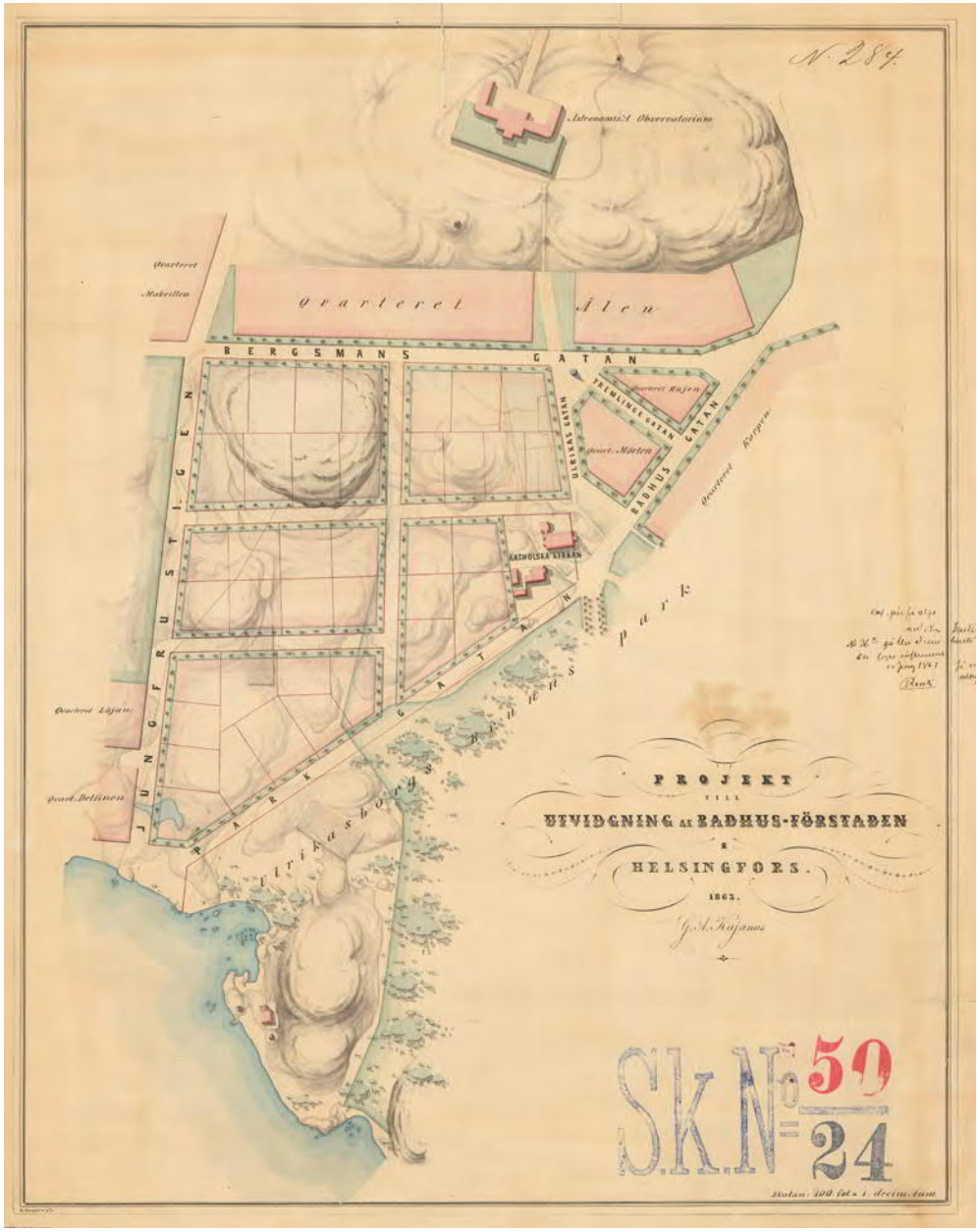
Vuonna 1875 vahvistetussa asemakaavassa Vuorimiehenkadun pohjoispuolinen alue oli muotoutunut nykyiseen asuunsa. Suunnitelman erityisen voimakas kaupunkikuvallinen elementti oli leveä Korkeavuorenkadun ja Ratakadun risteyksestä lounaaseen johtava katu, joka Birger Brunilan mukaan olisi ollut ”*erikoisen merkittävä yksityiskohta … Erottajalta Punanotkon kautta merelle kulkeva leveä bulevardi, johon liittyy kaartin ampumarata-alueella oleva suuri puisto, hyvinkin kolme kertaa nykyistä Tehtaanpuistoa suurempi. Ajatus oli*



Alla vasemmalla: G. A. Kajanuksen Helsingin kartta vuodelta 1851.

Alla: Kajanuksen vuonna 1863 laatima Kaivopuiston kylpyläkaupungin laajentamissuunnitelma. HKM

Viereinen sivu: Kajanuksen laatima kaupunkikartta vuodelta 1863. HKM



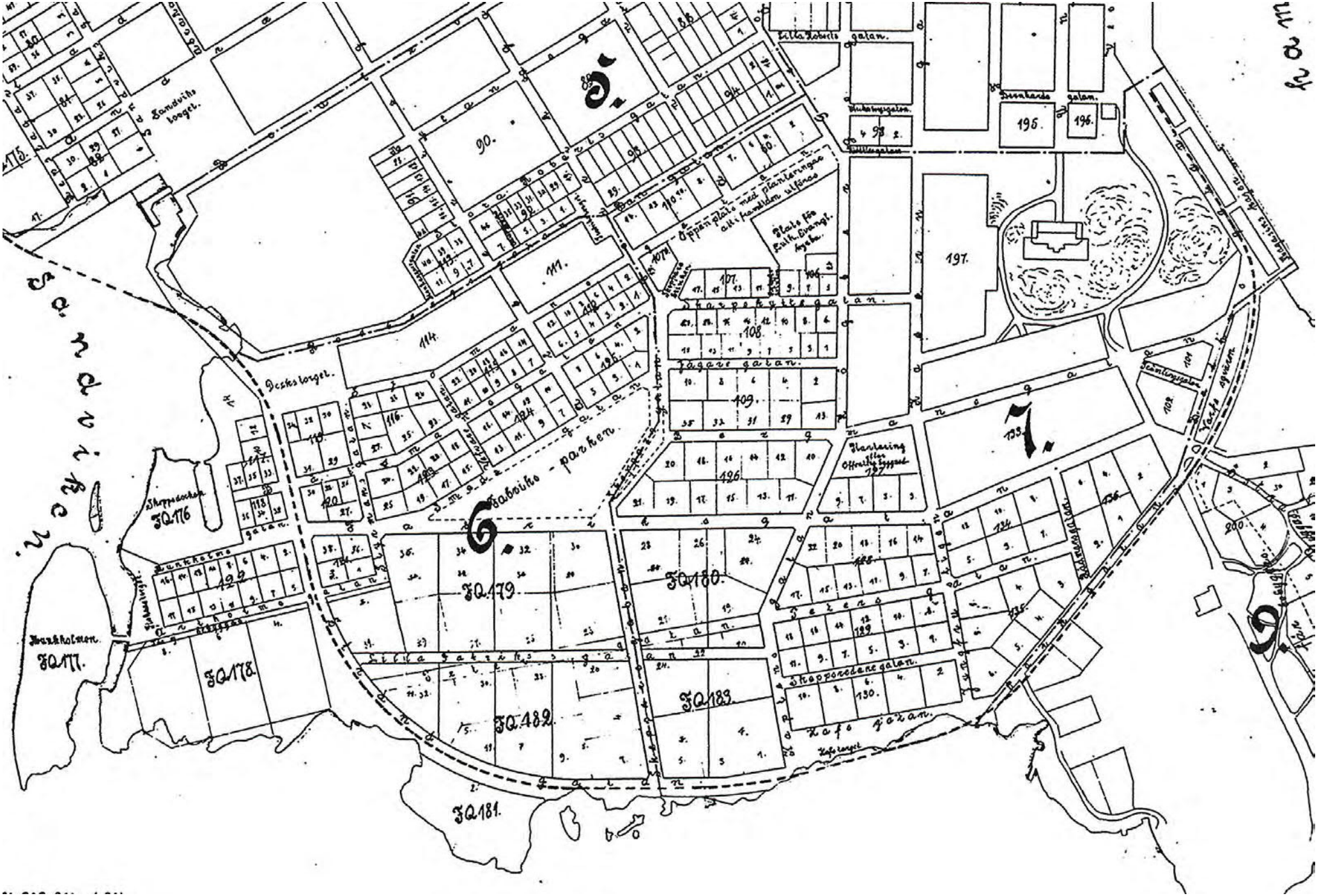

HAMNEN
SANDVIKS TORGET
LILLA ROBERTS GR
BERNHARDS G.
Utricasborgs G.
Ryttare Gr
STORA BAN
RÖDBERGS GATAN
SKARPSKYTTE GATAN
JÄGARE GATAN
SJÖMANS GATAN
BÅTSMANS GATAN
FISKARE GATAN
STYRMANS GATAN
TUNN GATAN
BINDARE GATAN
SKEPPSREDARE GATAN
HAFSPACKARE GATAN
REDERIKSGATAN
JUNGFRUSTIGEN
Badhus
Skepps varf
Ursinsklippa
Flisgrunden
Skiffergrunden
Norra Ugnsholmen

Conrad Reuterin kartassa (1866) Kaartin ampumarata on vielä paikallaan, mutta Vuorimiehenkatu on jo piirretty jatkuvaksi sen poikki kohti länttä. Neitsytpolun itäpuoliset korttelit on lisätty asemakaava-alueeseen; muilta osin kartta mukailee vähäisin muutoksin vuoden 1851 suunnitelmaluonnosta. HKA



Osa Conrad Reuterin vuonna 1873 laatimasta ja senaatin vuonna 1874 hyväksymästä Helsingin asemakaaavasta. Karttaan on piirretty sinisellä värillä muutoksia, jotka senaatti vahvisti vuonna 1892. Olennaisimpia ovat Pietarinkadun, Kapteeninkadun ja Tehtaankadun katulinjat, jotka toteutuivat esitetyn mukaisina. Eiraan hahmotellut teollisuuskorttelit (ks. teksti) jätettiin pois asemakaavasta jo vuonna 1893. HKA




Lilla Robertsgatan.
Drottninggatan.
Hästtorgsgatan.
Drottningsgatan.
Skeppsbrogatan.
Jägargatan.
Skeppsbron
Skeppsholmen
Skeppsholmsgatan.
Nybrokajen.
Nybroplan.
Strandvägen.
Kastellgatan.
Yxskaftsgatan.
Kastellholmsgatan.
Kastellholmen
Kastellholmsbron.
Kajplatsen.
Kajgatan.
Kajen.
Kajbron.
Kajbrogatan.
Kajbrogatan.
Kajbrogatan

suurenmoinen, ja jos se olisi toteutettu, olisi meillä nykyisin komea liikenneväylä keskikaupungilta Merisatamaan ja kaunis vihreä keidas karusti rakennetuissa lounaisissa kaupunginosissa."

Suunnitelma kuitenkin ärsytti rahatoimikamaria, jonka asettama toimikunta totesi vuonna 1885, että asemakaavan Punavuoren seutua – toisin sanoen koko kuudetta ja seitsemättä kaupunginosaa ja siihen rajautuvaa osaa Kaartinkaupungista - vaivasivat useat muotovirheet ja puutteet. Erityisesti mainittiin suhteettoman suuret ja kalliit puistokaduille ja puistoille varatut alueet, jotka kalliiden toteuttamis- ja ylläpitokustannustensa ohella olivat toimikunnan mielestä täysin sopimattomia korkeaan ja kallioiseen maastoon; lisäksi korttelit olivat lähes poikkeuksetta vinokulmaisia, muodoltaan epäsäännöllisiä ja osin vain yhden tontin syvyisiä. Asemakaavaa pidettiin kaiken kaikkiaan taloudellisesti kelvottomana, ja päälle päätteeksi siitä oli jätetty pois kaupungin tarvitsemat teollisuustontit, vaikka juuri niitä olisi pitänyt sijoittaa kaupungin etelärajalle avomeren rantaan. Kun teollisuudelle sopivat alueet ilmeisesti oli jo suurimmaksi osaksi otettu käyttöön, oli käyttökelpoisen alueen laajentaminen toimikunnan mielestä suorastaan pakottava välttämättömyys; siten voitiin perustaa ja kehittää uusia teollisuuslaitoksia.

Kaupungininsinööri Otto Ehrströmin laatiman tarkistetun kaavaehdotuksen nähtiin korjaavan edellä mainitut puutteet onnistuneesti. Karsimalla liian runsaita istutuksia oli pystytty muodostamaan suuri määrä uusia tontteja, korttelit olivat suorakulmaisia ja symmetrisiä, ja maaston vaihtelevat muodot huomioitu katujen linjauksissa. Koko eteläisen ranta-alueen varaaminen teollisuudelle ja varastoille nähtiin suunnitelman parhaana piirteenä, ja toimikunta pahoitteli ainoastaan kaupungin vuokratonttien haitallista vaikutusta teollisuuden kasvuun; yrittäjän omistusoikeus maapohjaan edistäisi teollisuusyritysten kasvua.

Birger Brunila arvosteli kaavamuutosta ankarasti: "*Kaupungin viranomaiset osoittivat kuitenkin tässä tapauksessa kaukonäköisyyden ja esteettisen tajun puutetta, minkä vuoksi kehitys kävi toiseen suuntaan. Merisataman seutua pidettiin niin etäisenä, ettei se soveltunut tavalliseen kaupunkiasutukseen, vaan siitä olisi mieluummin tehtävä tehdasalue, eikä niin ollen haluttu tuhlata rahaa koristeellisiin puistoistutuksiin ja bulevardeihin … on todella valitettavaa, ettei kaupungin kasvaessa näille eteläisille alueille löytynyt J. A. Ehrenströmin – tai, valitaksemme myöhemmän esimerkin, Eliel Saarisen – kaltaista kaukonäköistä miestä, joka ei vain hetken, vaan tulevaisuuden tarpeita oivaltaen olisi yhteen otteeseen kaavoittanut Helsingille sen eteläisten osien rakennussuunnitelman … päinvastoin on luonnonkin suomia mahdollisuuksia väheksyen niille luotu asemakaava, joka niin käytäntöä kuin taiteellisuutta silmällä pitäen on kaupunkimme kehnoimpia.*" (Helsingin kaupungin historia III, 1950)





Oikealla ylhäällä: G. W. Sohlbergin tehdas Vuorimiehenkadulla vuonna 1890. Valokuva: Roos. Oikealla alhaalla: Näkymä Neitsytpolun ja Puistokadun risteyksestä koilliseen. Valokuva: Karl Mitterhusen 1895. HKM

Edellinen sivu: Otto Ehrströmin asemakaavamuutosehdotus teollisuuskortteleineen vuodelta 1887. Alueen itä-länsisuuntaisena pääkatuna hahmottuu Tehtaankatu, ja Ullanlinnan keskiosan korttelit (126 - 130) on ensimmäisen kerran esitetty. Suunnitellut teollisuuskorttelit (F.Q. 179-183) täyttävät Ullanlinnan lounaisosan ja tulevan Eiran huvilakaupungin alueet. HKA

Kaupunginvaltuusto esitti vuonna 1886, että uuden, Kapteeninkaduksi nimitettävän kadun, joka rakennettaisiin Korkeavuoren- ja Vuorimieskatujen kulmasta lounaiseen suuntaan merenrantaan, tuli kulkea murtoviivana kääntyen Pietarinkadusta alkaen yhdensuuntaiseksi Neitsytpolun kanssa. Toimikunta oli jo vuonna 1885 esittänyt, että kadun itäpuolinen alue muodostettaisiin asuntotonteiksi. Korttelit n:ot 177—180 oli rahatoimikamarin ehdotuksen mukaisesti järjestettävä tehdastonteiksi ja korttelista n:o 180 varattava maata rakennusaineiden ja halkojen varastopaikoiksi. Pietarinkadulle ehdotetut istutukset oli poistettava. Sepänkadun tontin 1, Vuorimiehenkadun tontin 20 ja Tehtaankadun tonttien 11 ja 20 kulmat oli pyöristettävä.

Toimikunta arvosteli myös alueen keskiosan jättämistä avoimeksi vuoden 1875 kaavassa; kallioiset alueet Vuorimiehenkadun eteläpuolella kortteleiden 126, 127 ja 128 kohdalla esitettiin kaava-alueeseen kuuluvina vasta Ehrströmin vuoden 1887 kaavaehdotuksessa.

Kun kaupunginvaltuutetut toukokuussa 1893 käsittelivät kaupungin teollisuustonttien rakennusjärjestystä, päätettiin antaa rahakamarille tehtäväksi ottaa uudelleen esiin kysymys siitä, olisiko Merisataman kaavoittamaton osa edelleen pidettävä kokonaan tai osin sellaisenaan, ja samoin siitä, olisiko Kalliossa, Kumpulassa, Sörnäisissä, Jätkäsaaressa tai Mustikkamaalla teollisuustonteiksi sopivia alueita. Tehtävän laajuuden vuoksi rakennuskonttori pystyi vasta vuonna 1896 jättämään ehdotuksen ja lausunnon, jossa Ullanlinnan kortteleista teollisuuskäytössä säilytettäisiin ainoastaan kortteli 180, jonka tonteista suurin osa oli jo ehditty myydä.

Kortteli 181 varattiin kaupungin käyttöön. Koska korttelit 179 ja 182 (tuleva Eiran huvilakaupungin alue) osoittautuivat sopimattomiksi säännönmukaiseen tonttijakoon, oli rakennuskonttori tehnyt ehdotuksen niiden jakamisesta huvilatonteiksi, jotka rakennettaisiin erityisen, itäiselle Kaivopuistolle laaditun rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rahakamari piti ehdotusta tietyin muutoksin hyväksyttävänä. Lopulta myös kortteleille 183 ja 180 hyväksyttiin uusi tonttijako vuonna 1898.

Alla: Valokuva Korkeavuorenkatu 1:n parvekkeelta kaakkoon n. 1900. Vasemmalla Vuorimiehenkatu ja kallion päällä Kätilöopiston rakennusryhmä. Kuvan oikeassa reunassa oleva matala puurakennus on Rouvasväenyhdistyksen lastenkoti (Neitsytpolku 5) ja äärimmäisenä oikealla kerrostalo Neitsytpolun ja Merikadun kulmauksessa (Neitsytpolku 2/Merikatu 1). Etualan karu maasto muokattiin myöhemmin Vuorimiehenpuistikoksi. HKM



Helsingin kartta vuodelta 1900. HKA



Vuonna 1899 kaupungin nimeämä toimikunta totesi, että kortteleiden 179 ja 182 huvilakaupunkia ei kannata laajentaa koko Puistokadun länsipuoliselle alueelle; se on maastoltaan liian hankalakulkuinen ja kallioinen. Toimikunnan mielestä olisi kuitenkin valitettavaa, jos Kaivopuiston ja uuden huvila-alueen välissä sijaitseva, kauas merelle näkyvä alue rakennettaisiin tiettyjen Kampin, Punavuoren ja Kallion kortteleiden tapaan, sillä mainittujen alueiden ”*tyylittömät puutalot ja niiden lomassa olevat suuret vuokrakasarmit tarjoavat esteettisesti vähemmän houkuttelevan näkymän*”. Toimikunta esitti laadittavaksi kaupungin yleisestä rakennusjärjestyksestä tarpeellisilta osin poikkeavat, erityisesti tätä aluetta koskevat määräykset, jotka varmistaisivat tavoitteiden mukaisen rakentamisen laadun.

Rakennusjärjestys kortteleille 180, 182, 183 ja 185 vahvistettiin heinäkuussa 1902. Rakennusjärjestys edellytti, että kortteleiden halki kulkevat kujat tehtäisiin ja pidettäisiin kunnossa kaupungin viranomaisten toimesta, mutta tontinomistajain kustannuksella. Kujat oli koko leveydeltään asfaltoitava, mutta niitä ei tarvinnut varustaa erillisellä jalkakäytävällä.

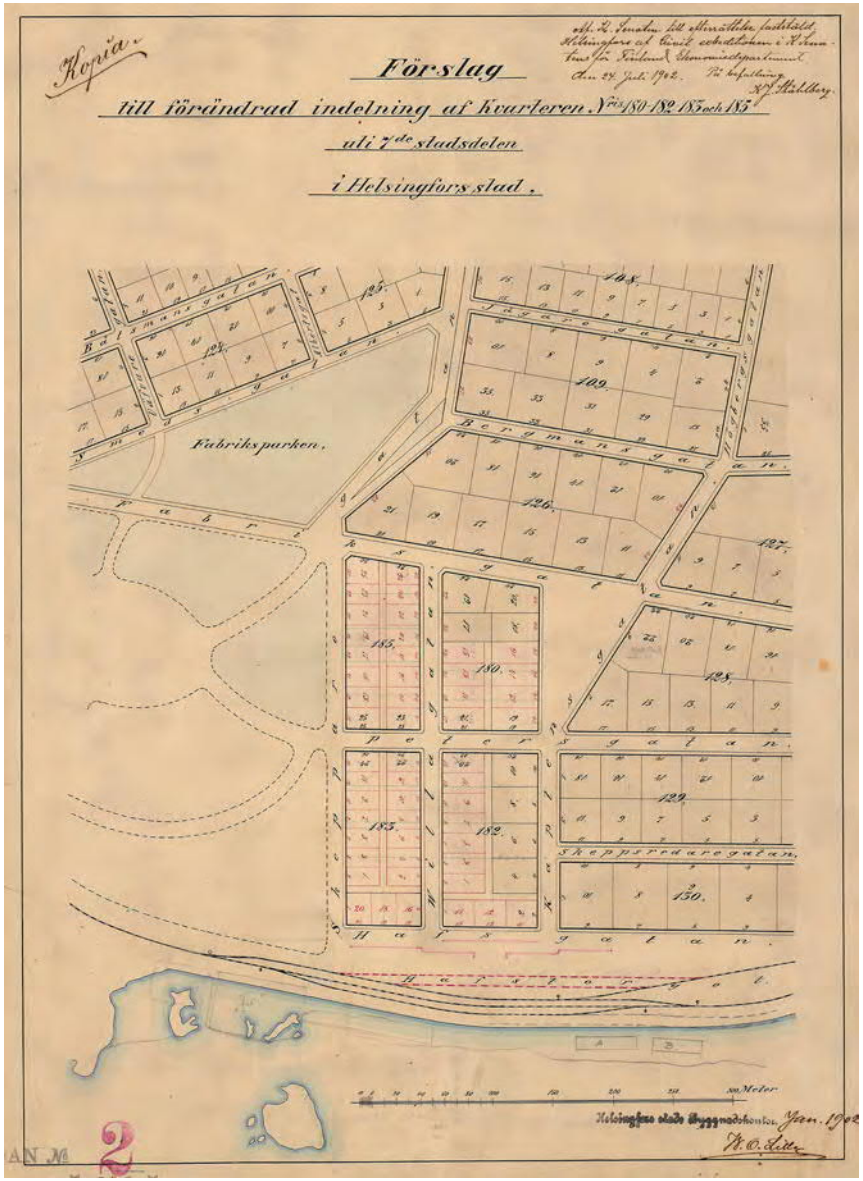
Tonteille sai rakentaa ainoastaan kivitaloja; ”*teollisuuslaitosta, työpajaa, tallia tahi läävää ei saa tällä alueella olla*”. Asuinrakennus oli sijoitettava tontin kadun puoleiseen rajaan, ulkohuoneet (ts. ulkorakennukset) sitä vastoin sisäpuoliseen tontinrajaan. Asuinrakennuksen paikaksi sai kulmatontista käyttää enintään kaksi kolmasosaa ja muusta tontista enintään kaksi viidesosaa pinta-alasta.

Asuinrakennuksen suurin luvallinen korkeus oli 11,5 metriä sekä ulkohuoneiden kuusi metriä. Asuinrakennus sai olla korkeintaan kolmikerroksisen. Kapteeninkadun ja Laivurinkadun väliset asuinkorttelit, jotka saivat lopullisen muotonsa rakennusjärjestyksen pohjalta, perustuivat vuosisadan vaihteessa yleiselle asemakaavalliselle idealle suurkorttelipihasta. Kadut olivat suoria, ja katutilan hahmo oli suljettu.



Alla: ehdotus kortteleiden 180-182, 183 ja 185 tonttijaon muutokseksi (W. O. Lille 1902). HKA

Oikealla: näkymiä kortteleiden sisällä olevilta kujilta, ylhäällä Pietarinkujaa pitkin etelään, alhaalla Kapteeninkujaa pitkin länteen.







Kaupungin viranomaiset eivät 1910-luvulla enää pitäneet tarkoituksenmukaisena sijoittaa suuria teollisuusalueita eteläisiin kaupunginosiin, sillä maastoa pidettiin hankalana, tilaa liian rajallisena, ja alueelle jo syntyneen huvilamaisen asutuksen häiriintymistä haluttiin välttää. Lopulta ainoastaan korttelit 177 Munkkisaaressa, 178 Hernesaarenkadun eteläpuolella ja 180 Tehtaan-, Kapteenin- ja Laivurinkatujen välissä säilytettiin teollisuuskäytössä.

Merikadun edustalla sijaitsevilla saarilla oli 1800-luvun lopulta lähtien varastoja ja pienimuotoista teollisuusyrityksiä: Pohjoinen ja Eteläinen Uunisaari vuokrattiin vuonna 1877 Finska Färg och Fernissa Ab:n maalitehtaalle, kauppias Frans Sjöblom perusti vuonna 1896 Sirpalesaarelle laivatelakan ja Fabriks Ab Strix valmisti saarella mustetta. Helsingfors Motorfabrik Erkko & Markoff Ab (1905 – 1907), Maskinfabrik Hercules Oy ja Ares Oy (1923-1948) toimivat Liuskasaarella.

Mantereella Ullanlinnan länsiosan ainoaksi toteutuneeksi teollisuuslaitokseksi jäi Laivanvarustajankatu 6:ssa vuodesta 1890 alkaen sijainnut sähkölaitos. Laitos aiheutti savuongelmia ja sen toiminta loppui vuonna 1912, kun kaupunki otti haltuunsa yksityiset sähkölaitokset. Laivanvarustajankatu 6 ja Merikatu 5 joutuivat suojeluskuntien yliesikunnan omistukseen.



Oikealla: John. Wecksellin hattutehdas, Vuorimiehenkatu 19, 1890 -luvulla. HKM

Alla: Näkymä Kaivopuiston edustalta Merisataman suuntaan vuonna 1900. Kuvan vasemmassa reunassa Merikatu 1 (as. oy. Merilinna), sen vasemmalla puolella puutalojen takana Helsingin Sähkövalaistus Osakeyhtiön voimalaitos savupiippuineen. Kuva: Daniel Nyblin / HKM



Valokuva Ursinin kalliolta kohti Hernesaarta vuodelta 1911. Taustalla näkyy Hernesaaren sahalaitos, kuva oikeassa reunassa satamarata, Rantakadun (tuleva Merikatu) tukimuuri ja sen takana Hernesaarenkati 11-15:n rakennuksia. Kuva: Signe Brander / HKM



Rakennusjärjestykset

Helsingin kantakaupungin rakentamista ohjattiin 1800- ja 1900-luvuilla erityisesti rakennusjärjestyksillä, joita voitiin laatia myös kaupunginosa- tai aluekohtaisesti. Asemakaavalain voimaantulo vuonna 1932 toi mukanaan kaavamääräykset ohjauksen välineinä. Vuoden 1963 jälkeen rakennusjärjestys muuttui luonteeltaan pääosin hallinnolliseksi.

Helsingin varhaisimman rakennusjärjestyksen (1825) aikana Ullanlinna oli vielä rakentamatonta aluetta. Kaikkia Suomen kaupunkeja koskeva yleinen rakennusjärjestys laadittiin vuonna 1856. Sen tärkein tavoite oli paloturvallisuus; määräykset kohdistuivat katujen leveyteen, puistojen laajuuteen ja rakennusaineiden palonkestävyyteen. Kaupunkeihin oli mahdollista muodostaa vaihtelevan kokoisia tontteja.

1875

Vuonna 1875 vastuu asemakaavoituksesta siirtyi valtiolta kunnille. Helsinki jaettiin kahdeksaan kaupunginosaan, joista varsinaisen kaupungin muodostivat kaupunginosat 1-3 ja 8 (Kruununhaka, Kluuvi, Kaartinkaupunki ja Katajanokka). Esikaupunkeihin luettiin kaupunginosat 4-7 (Kamppi ja Helsingin niemen eteläosa; kaupunginosien 5-7 rajat eivät vielä vastanneet nykyistä kaupunginosien jakoa). Rakennusjärjestyksen 2§:n mukaan määräykset koskivat myös kaupunkialueen ulkopuolella olevien vuokratonttien rakennuksia, joista *”saa Maistraatti kussakin eri tapauksessa, ilmaantuvain asianhaarain mukaan ja rakentajankin mielentekoa varteen ottamalla, määräyksen antaa”*.

Paloturvallisuus oli yhä keskeisessä asemassa. Yli kaksikerroksisten puurakennusten rakentaminen kaupunkialueelle kiellettiin. Tontit jaettiin kolmeen luokkaan: vaativimmassa luokassa kaikki rakennukset oli rakennettava kivestä, betonista tai muusta palamattomasta materiaalista, seuraavassa vaatimus koski katuun tai toriin rajautuvia rakennuksia, ja matalimman vaatimustason mukaan tontin koko rakennuskanta voi olla puinen. Erityinen kivirakentamiseen velvoittava määräys koski rakennuksia, jotka rajasivat kaupungin toreja. Pienempiä puurakennuksia, kuten huvimajoja, varastoja ja katoksia oli mahdollista rakentaa kaikilla tonteilla.

Rakennusjärjestys ei määritellyt kivirakenteisten talojen enimmäiskorkeutta. Kaikki rakennukset määrättiin sijoitettaviksi tontin sivuille, kuitenkin niin, että sisärajoille voi sijoittaa vain palamattomasta materiaalista rakennettuja rakennuksia, joiden katto vietti tontin suuntaan. Muiden rakennusten oli oltava vähintään 1,5 metrin etäisyydellä tontin sisärajoista. Tontin asuinrakennukset oli pääsääntöisesti sijoitettava kadun tai torin reunaan. Jos osa rakennuskannasta oli puurakennuksia, oli yhdelle viereiseen tonttiin rajautuvista sivuista jätettävä rakentamattomaksi ainakin 12 metriä levä ja 15 metriä syvä alue.

Jos tontin sisärajoilla ei ollut rakennuksia, oli ne aidattava ainakin 2,4 metriä korkealla lauta-aidalla; kadun ja torin varrella olevan puutarhan voi rajata myös säleaidalla. Jokaiselle tontille oli jätettävä avoin, yhtenäinen piha, jonka oli oltava vähintään yhdeksän metriä leveä ja niin pitkä, että sen pinta-ala on vähintään 165 neliömetriä paloturvallisista materiaaleista rakennetulla tontilla ja 180 neliömetriä kokonaan tai osittain puusta rakennetuilla tonteilla. Kaikki rakennukset kaupunkialueella oli katettava kupari-, rauta-, lyijy- tai sinkkipellillä, liuskekivellä tai muulla palonkestävällä materiaalilla.

1895

Vuoden 1895 rakennusjärjestys ohjasi kohti kaupunkimaisempaa rakennustapaa, ja sen esikuvat tulivat Euroopasta, erityisesti Saksasta ja Ruotsista. Tontit otettiin käyttöön tehokkaimmalla mahdollisella tavalla; rakennusjärjestys mahdollisti tontin rakentamisen kahdella kolmasosalla sen alasta, kulmatontilla neljällä viidesosalla ja kolmen kadun terävällä kulmalla peräti viidellä kuudesosalla. Määräyksissä osoitettiin myös keskusta-alue, jolla sallittiin rakentaa kolme neljäsosaa tontista. Keskusta-alueen tontille (ts. ensimmäisen, toisen, kolmannen ja kahdeksannen kaupunginosan tontit, sekä kaikki neljännessä ja viidennessä kaupunginosassa voimassa olevat tontit) sai rakentaa ainoastaan tulenkestävistä materiaaleista aineesta pieniä piharakennuksia lukuun ottamatta.

Vapaan piha-alueen koon tuli olla vähintään 150 m2. Katurakennuksen korkeus määräytyi viereisen kadun leveyden mukaan siten, että siihen voitiin lisätä 2,5 metriä. Korkein rakentaminen (23 metriä) sallittiin yleisten paikkojen (torien ja aukioiden) äärellä tai tonteilla joiden eteen sijoittui istutettu alue. Piharakennusten suurin korkeus oli 13 metriä, tosin katurakennuksen korkeus sallittiin 10m matkalla myös katurakennuksiin liittyvissä pihasiivissä. Korkein sallittu kerrosmäärä oli keskustassa 5, muiden katujen varrella 4.

Tontin sisäosaan teetettävän rakennuksen korkeus sai olla enintään sama kuin julkisivun viereisen pihamaan leveys. Jos rakennus rajoittui useampiin pihamaihin, korkeus perustui leveimpään niistä. Rakennuksen enimmäiskorkeus oli kuitenkin korkeintaan kolmetoista metriä. Katurakennukseen kuuluvan kylkirakennuksen sai rakentaa katurakennuksen korkuiseksi, ei kuitenkaan kymmentä metriä pidemmälle katurakennuksen julkisivusta pääpihaan päin lukien.

1917

Vuoden 1917 rakennusjärjestyksessä rakentamisen tehokkuus säilyi ennallaan. Rakentamisen korkeutta kuitenkin lisättiin, avoimien paikkojen katurakennuksissa metrillä (+24m), muualla korkeus sai olla enintään 21 metriä. Rakennusten kerrosluku suhteutettiin nyt kerroskorkeuteen siten, että katurakennusten kerrosluku oli enimmillään kuusi tai viisi ja piharakennuksissa kolme. Määräyksissä oli kuitenkin poikkeus; mikäli yksi katurakennuksen kerroksista oli 2,7m korkea (normaali korkeus oli 2,9m), sallittiin kerrosmäärän nostaminen vielä yhdellä, korkeissa rakennuksissa siis 7 ja normaalikorkuisissa 6, piharakennuksissa 4. Tämän lisäksi myös puurakenteisille ullakoille sallittiin asuintilojen rakentaminen, mikäli ”t*ulenvaaran varalta ryhdytään varokeinoihin*”. Määräys johti ullakkoasuntokerrosten syntymiseen räystäslistan yläpuolelle: ”t*ämän rajan yläpuolelle saa kuitenkin rakentaa päätyjä tahi torneja, ellei niiden leveys kaikkiaan ole julkisivun neljännestä pitempi, sekä ullakon*

kattokomeroja, ellei näiden leveys yhteensä ole puolta julkisivua pitempi." Ullakkokerroksen yläpuolella olevaa tilaa ei saanut enää käyttää ullakoksi eikä muuhun tarkoitukseen. Rakennusjärjestys edellytti uusissa asemakaavoissa rakennusrajoja, joilla voitiin puuttua erityisesti piharakentamiseen. Samalla luotiin myös mahdollisuus valita yhtenäinen, erillinen tai puolierillinen rakennustapa.

1929

Rakennusjärjestyksen muutoksen mukaan kadun varrelle tehtävä rakennus sai enintään saman korkeuden kuin kadun leveys, lisättynä kahdella ja puolella metrillä. Poikkeuksina esitettiin, että Esplanadien, Mannerheimintien, ranta-alueiden sekä "*I-VIII ja X-XII kaupunginosassa olevain avonaisten paikkain*" varrelle sijoitettavat rakennukset sai tehdä enintään 24 metriä korkeiksi, eikä kaupungin muissa osissa rakennuskorkeus saanut ylittää 24 metriä kantakaupunkiin merkityllä alueella eikä 21 metriä sen ulkopuolella. Tulenkestävästä aineesta olevan asuinrakennukseen kerrosluku laskettiin ja samalla rakennuksen korkeus luvulla 3.8.

1945

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tarpeet oli tunnistettu heti itsenäisyyden ajan alussa, mutta yli 20 vuotta valmisteltu uusi rakennusjärjestys saatiin valmiiksi vasta vuonna 1945. Tonttien sallittua rakennusalaa pienennettiin aikaisemmasta, modernin kaupunkisaneerauksen paineissa. Välitonttien rakennusalaa pudotettiin uusissa määräyksissä tiiveyteen 1/2 (aikaisemmin 2/3), kaikilla nurkkatonteilla oli jatkossa tiiveys 3/4 (aikaisemmin 4/5 tai 5/6). Aikaisemman raskaamman rakentamisen keskusta-alueen (kaupunginniemi Rautatiekadulta etelään) tiiveys oli laskettu vielä yleismääräystä matalammaksi 2/5, sekä nurkkatonteilla 2/3. Uusilla asemakaavaan otetuilla alueilla, esim. Hermannissa, Reijolassa ja Ruskeasuolla, sai tontin rakentaa 1/3 pinta-alasta. Yksinomaan liikerakennukseksi rakennetulla tontilla sai rakennettu ala olla edellä mainittuja arvoja suurempi, kuitenkin palosammutus ja tilojen valaistus turvaten.

Rakennuskorkeus asemakaava-alueella sai olla vanhaan tapaan 24 tai 21 metriä. Uusilla asemakaava-alueilla rakennusten korkeus rajattiin 12 metriin. Kerrosmäärästä ei asetettu lukumääriä, vaan ohjaava tekijä oli asuinhuoneen korkeus, vähintään 2,7 metriä. Pihojen rakentamisen suhtauduttiin käytännössä kielteisesti; säännöksi määrättiin, ettei minkään rakennusosan korkeus saanut ylittää etäisyyttä vastapäiseen rakennukseen – kadun tai pihan puolelle. Näin luovuttiin katu- ja piharakennusten välisestä hierarkiasta, ja kaikilla rakennusosilla tuli olla samat olosuhteet, mikä käytännössä huomattavasti vaikutti piharakennusten toteutettavuuteen.

1955

Vuonna 1955 uudistetussa rakennusjärjestyksessä rakentamisen tiiviyttä vähennettiin edelleen. Kulmatonttien raskaana pidettyä rakennusoikeutta vähennettiin 2/3 tontin alasta (aikaisemmin 3/4), välitonttien rakennusalan suhdeluku 2/5 säilyi ennallaan. Kaikissa tapauksissa sai rakennettu kerrosala olla kuitenkin enintään kaksinkertainen tontin alaan nähden. Uusi kerrosala sai tästä huolimatta olla joka tapauksessa 2/3 viimeksi määräyksissä voimassa olleesta määrästä.

1963

Vuoden 1963 rakennusjärjestyksessä säädöksen periaatteet muuttuivat olennaisesti aikaisemmasta. Rakentamista ohjattiin nyt pääosin oikeudellisesta ja hallinnollisesta näkökulmasta, ja fyysisen rakenteen osalta määräykset koskivat enää lähinnä julkista tilaa ja siihen liittymistä, kuten erkkereitä ja aitaamista. Rakentamisen ohjaus siirtyi myös korttelikaupungin osalta rakennusjärjestyksiltä asemakaavoitukseen. Rakennusjärjestyksin ohjattu rakentaminen päättyi.



Ullanlinnan vanhimmat asuinkorttelit (101 ja 102) kaavoitettiin eteläisen satama-alueen tuntumaan 1840-luvulla ja niiden luoteispuolella Tähtitorninmäen rinteellä sijainneet vuokratontit seuraavalla vuosikymmenellä. Neitsytpolun itäpuolen nykyinen korttelijako (134-136) vastaa suurin piirtein G. A. Kajanuksen suunnitelmaa (Utvidgning af Badhus-Förstaden) vuodelta 1863. Muu osa Ullanlinnasta pysyi vielä rakentamattomana, ilmeisesti haastavan pinnamuodostuksen ja karun maaston takia.

Kantakaupungin eteläpuolinen ruutukaavakortteleiden alue laajeni Korkeavuorenkadun ja Kasarmikadun välisellä alueella Vuorimiehenkatuun saakka vuoden 1873 asemakaavan mukaisesti. Johanneksen kirkon ja Jääkärinkadun välisten kortteleiden 106-108 nykyisiä kivirakennuksia edelsi muusta Ullanlinnasta poiketen puukaupunkivaihe. Claes Kjerrströmin vuonna 1878 laatiman kartan perusteella muualla Ullanlinnan alueella ei ollut yhtenäistä asutusta.

Kapteeninkadun varren kortteleiden 126-130 muoto ja tonttijako perustuu Otto Ehrströmin vuosina 1887-1888 laatimaan kaavamuutokseen, jonka tärkein sisältö oli Ullanlinnan länsiosaan vuoden 1873 asemakaavassa sijoitettavaksi esitettyjen asuinalueiden ja puistojen muuttaminen teollisuuskortteleiksi. Alueen 1800-luvun jälkipuolen rakennuskannasta on säilynyt niukasti aineistoa. Piirustusten ja valokuvien perusteella rakennukset ovat olleet kaksikerroksisia puutaloja, joiden maantasokerros oli kivirakenteinen. Lars Sonck kirjoitti tästä rakennusvaiheesta happamesti:*”Pietarin- ja Kapteeninkatujen uudessa Etelä-Helsingissä käyskentelevä vieras ei voi välttyä jatkuvalta alakulolta, mikäli hänen kauneudentajunsa ei ole aivan täysin uinahtanut … Ilman valvontaviranomaisten puuttumista tai arvostelua tai yleisön vastalauseita on suuri osa kaupungistamme saanut arkkitehtonisesti barbaarisen ilmeen … On kysyttävä, onko tässäkin tapauksessa säälittä sovellettava vanhaa lausumaa siitä, että rakennustaide kuvastaa kansallisen kulttuurin tasoa.*” (*Huru det bygges i Helsingfors, Arkitekten 1901)*

Laivurinkadun ja Kapteeninkadun välinen alue ja Kapteeninpuisto saivat nykyisen hahmonsa vasta vuonna 1900, kun vuoden 1887 kaavamuutoksessa esitetyistä teollisuuskortteleista luovuttiin. Kortteleita varten laadittiin uusi asemakaava ja erillinen rakennusjärjestys.

Esimerkkikorttelit

Selvitykseen valitut esimerkkikorttelit edustavat alueen historiallisia vaiheita ja erilaisia tavoitteita. Tähtitorninvuoren rinteessä sijaitseva Kortteli 100b rakentui 1850-luvulta alkaen. Nykyisten rakennusten mittasuhteisiin vaikutti viereinen Helsingin yliopiston observatorio. Alun perin vuokratonteista koostunut kortteli 108 rakentui täyteen matalia puutaloja 1860-luvulla. Alkuperäinen puurakennuskanta hävisi lähes täysin 1930-luvun loppuun mennessä. Kortteli 128 Tehtaankadun eteläpuolella on kerralla lyhyen ajan kuluessa 1900-luvun alussa rakennettu tehokas kokonaisuus, jota on osin täydennetty myöhemmin. Korttelin rakennukset ovat korkeita ja piharakentaminen monimuotoista. Kortteli 183 kuuluu Ullanlinnan viimeisenä asemakaavoitettuun osaan. Sen mittakaava ja arkkitehtuuri heijastavat huvilakaupungin ihanteita ja perustuvat erilliseen rakennusjärjestykseen.

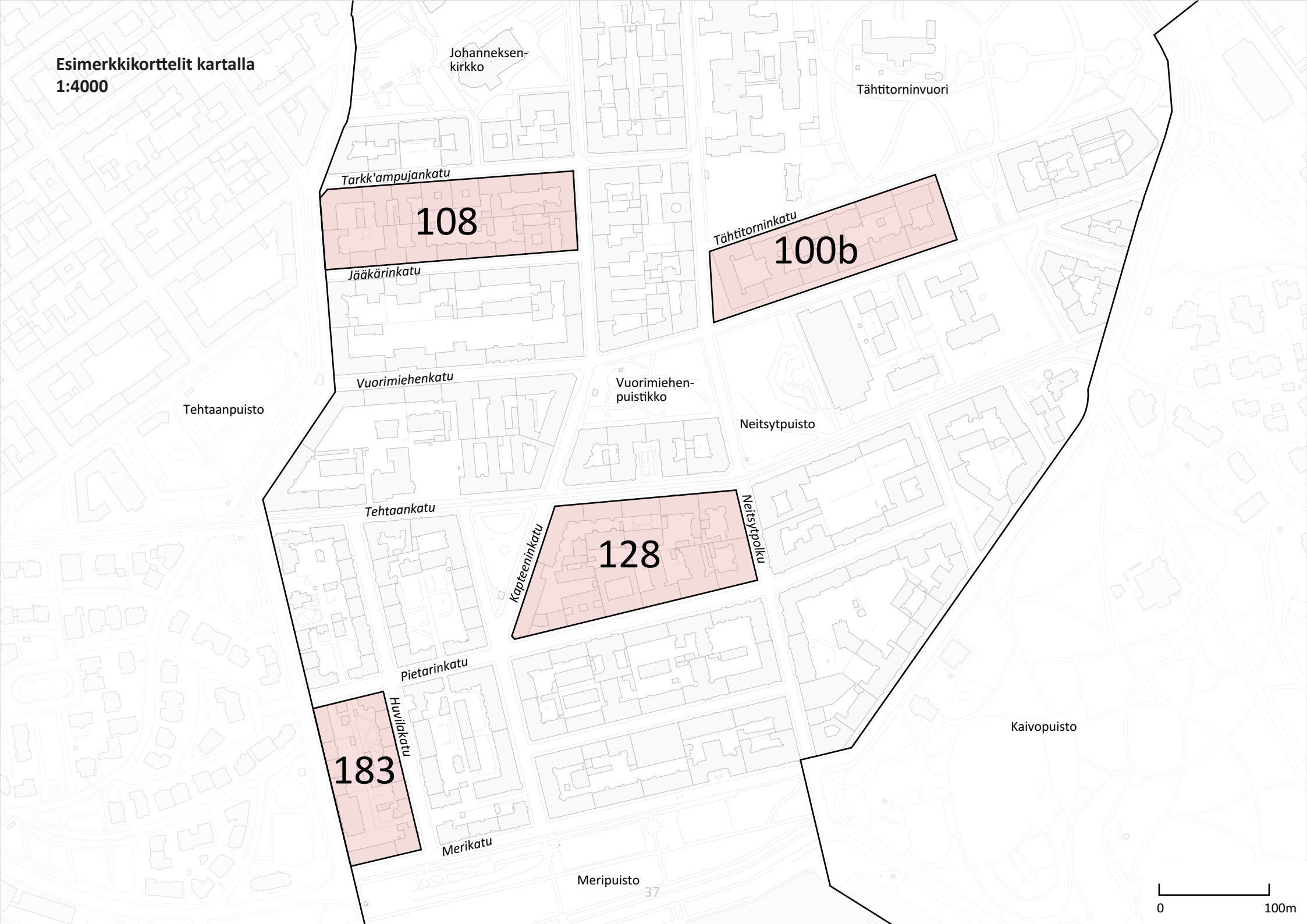


Kapteeninkatu 11 koillisesta vuonna 1907. Kuvan oikeassa reunassa Kapteeninkatu 24 - 26:n kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Valokuva: Reinhold Hausen / HKM



Signe Lagerborgin laatima julkisivu- ja lekkkauspiirustus Pietarinkatu 1:n asuinrakennuksesta vuodelta 1900. Sinettiarkisto / HKA

Esimerkkikorttelit kartalla
1:4000



Kortteli 100b

Kortteli 100b (Vimpa) Tähtitorninvuoren etelärinteessä kuuluu Ullanlinnan vanhimpiin. Korttelille ominaisia piirteitä ovat 1850-luvulla syntynyt tonttijako etupihoineen, historiallinen kerroksellisuus, korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä Tähtitorninvuoren observatorion vaikutus korttelin rakentumiseen ja mittakaavaan. Korttelin nykyinen rakennuskanta on rakentunut 1900-luvun aikana, mutta yhdellä tontilla on säilynyt osia 1800-luvun rakennuksista. Erityisesti 1900-luvun kahden ensimmäisen vuosikymmenen tyylit ovat korttelissa hallitsevia.

Jo 1850-luvulla korttelin paikalla sijaitsi vuokratonttien rivistö, jonka paikalle kaavoitettiin yhden tontin syvyinen kortteli kapeine etupihoineen. Kaupunki myi tontit 1850- ja -60-lukujen vaihteessa. Rakentaminen oli aluksi mahdollista vain Vuorimiehenkadun puolella jyrkän ja kallioisen maaston vuoksi. Valtaosa rakennuksista oli yksikerroksisia puutaloja, mutta jo varhain rakennettiin myös kivitaloja. Vuonna 1858 valmistunutta Vuorimiehenkatu 11:n päärakennusta laajennettiin tornillisella lisäsiivellä 1860-luvulla, kun merikapteeni Lars Thiodolf Krogiuksen johtama Merikoulu (Navigationsskolan) muutti tontille. Merikoulu toimi Vuorimiehenkadulla vuoteen 1917 asti.

Tähtitorninkadun linjauksen myötä myös korttelin pohjoispuoli alkoi rakentua 1800-luvun lopulla. Läheisen observatorion toiminta kuitenkin rajoitti rakentamista. Kaupunki määräsi, että Tähtitorninvuoren rinteen puoleisten rakennusten harjakorkeus sai ulottua korkeintaan kaksi metriä korkeammalle kuin observatorion meridiaaniympyrän akseli. Tästä johtuen Tähtitorninkadulla rakennusten kerrosluku rajoittuu kolmeen tai neljään.

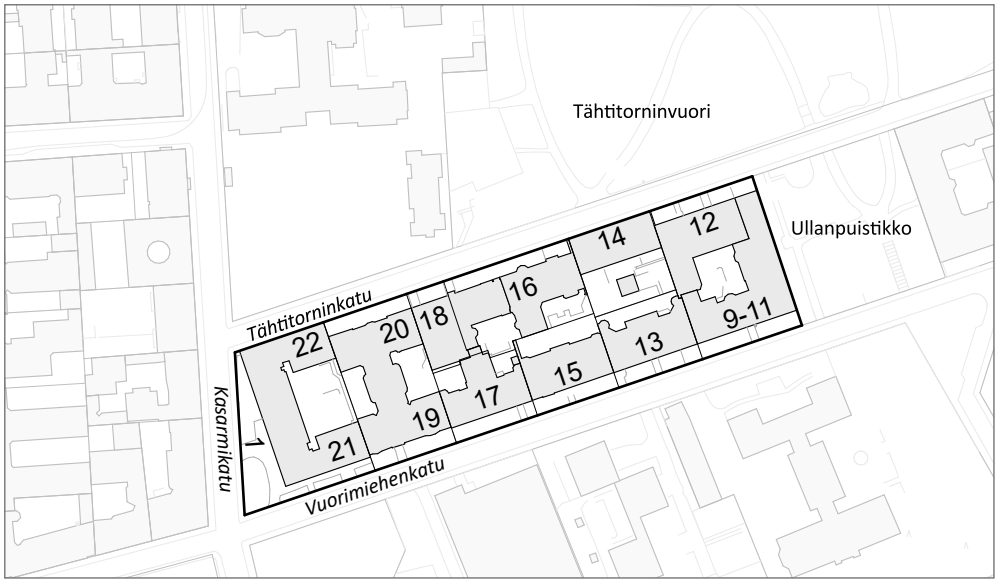
Vuonna 1899 kaupunki lunasti korttelin itäpäädyn tontin osaksi Ullanpuistikkoa. Tontin läntisin laita kivisine piharakennuksineen liitettiin viereiseen Merikoulun tonttiin, joka sai samalla nykyisen osoitteensa Vuorimiehenkatu 9-11. Vuonna 1917 vanhan päätytontin rakennukset purettiin ja Merikoulun tontilla tehtiin mittavia laajennus- ja uudisrakentamistöitä. Vuorimiehenkadun uudesta julkisivusta tuli klassismille epätyypilliseen tapaan epäsymmetrinen, sillä Merikoulun vanha kivitalo säilytettiin laajennuksen yhteydessä osana nykyistä rakennusta. Osa Merikoulun tornisiivestä on niin ikään säilynyt. Laajennuksen yhteydessä Tähtitorninkadun puolelle rakennettiin tennishalli, joka oli rakennusajankohtanaan harvinaisuus. Vuonna 2019 tennishallisiiven paikalle valmistui tyyliltään alkuperäistä muistuttava asuinrakennus, joka on pääosin uutta rakennetta. Vuorimiehenkatu 9-11 on monien rakennusvaiheidensa ansiosta korttelin historiallisesti kerrostunein tontti.

Vuonna 1890 Suomen Lähetysseura muutti Vuorimiehenkatu 17:ssa sijainneeseen puutaloon. Seura hankki myöhemmin omistukseensa kaksi tonttia lisää ja rakennutti Tähtitorninkadulle kaksiosaisen Lähetystalon vuosina 1900 ja 1906. Vuorimiehenkadun puutalon paikalle valmistui nykyinen, alun perin Lähetysseuraa varten suunniteltu asuintalo vuonna 1928. Lähetystalon tiloja on sittemmin muutettu asunnoiksi lukuun ottamatta Lähetyskirkkoa, joka sijaitsee yhä Tähtitorninkatu 18:ssa.

1800-luvun rakennuskanta oli korvautunut nykyisillä rakennuksilla lähes täysin 1930-luvun puoliväliin mennessä. Pisimpään 1800-luvun rakennuskantaa säilyi Kasarmikadun päätytontilla. Vuoden 1944 suurpommituksissa vaurioituneet, elokuvalavasteinakin hyödynnetyt rakennukset purettiin vähitellen 1960-luvun alkuun mennessä. Tontin nykyinen kerrostalo on edustava esimerkki 1960-luvun täysmodernista arkkitehtuurista. Rakennuksen asemointi tontilla kunnioittaa 1800-luvun suunnitelmia, joissa Kasarmikadun ja Vuorimiehenkadun kulmaukseen muodostuu kolmion muotoinen etupiha.

Vuorimiehenkadulle alun perin jo 1850-luvulla suunnitellut kapeat etupihat ovat säilyneet nykypäivään asti korttelille ominaisena piirteenä. Julkisivuja on sisennetty myös Tähtitorninkadulla, jonka erityinen piirre on sisennykseen suunniteltu kuilu siltoineen. Ratkaisu mahdollisti valonsaannin katutason alapuolella oleviin kerroksiin. 1930- ja 1960-lukujen rakennukset on sen sijaan rakennettu kiinni katulinjaan, mikä tekee korttelijulkisivusta vaihtelevan.

Lähetyskirkon tiloja lukuunottamatta kaikki rakennukset ovat pääsääntöisesti asuinkäytössä. Tähtitorninkadulla kulku rakennuksiin on ainoastaan kadulta, kun taas Vuorimiehenkadulla on myös pihoille johtavat porttikäytävät. Kortteli on luonteeltaan hyvin rauhallinen, sillä katutasossa ei ole liiketiloja tai muuta kadulle avautuvaa toimintaa. Erityisesti Vuorimiehenkadun puolella istutetut etupihat vahvistavat rakennusten yksityistä luonnetta.





Vasemmalla:
Suomen lähetysseuran laajennusosa rakenteilla noin vuonna 1906. Valokuvaaja tuntematon / Museovirasto

Vasemmalla alhaalla:
1800-luvun puu- ja kivitaloja Vuorimiehenkadun varrella vuonna 1909. Etualalla on Vuorimiehenkatu 9:n puutalo ja kivinen sivurakennus. Kadun puolelle yhtenäiseltä näyttävä vaalea sivurakennus jakautui tosiasiassa kahtia viereisten tonttien kesken. Myöhemmin puretun puutalon paikalle muodostettiin Ullanpuistikko ja jäljelle jäänyt tontin osa sivurakennuksineen liitettiin osaksi Vuorimiehenkatu 11:n eli Merikoulun tonttia. Vuorimiehenkatu 9-11 sai nykyisen asunsa laajennuksen yhteydessä vuonna 1917. Valokuva: Signe Brander / HKM

Alla:
Merikoulun 1860-luvulla valmistunut pihasiipi kuvattuna vuonna 1916. Torni purettiin, mutta osa rakennuksesta säilytettiin vuoden 1917 laajennuksen yhteydessä. Kuvan oikeassa laidassa näkyy myöhemmin purettu puutalo osoitteessa Tähtitorninkatu 14. Valokuva: Eric Sundström / HKM



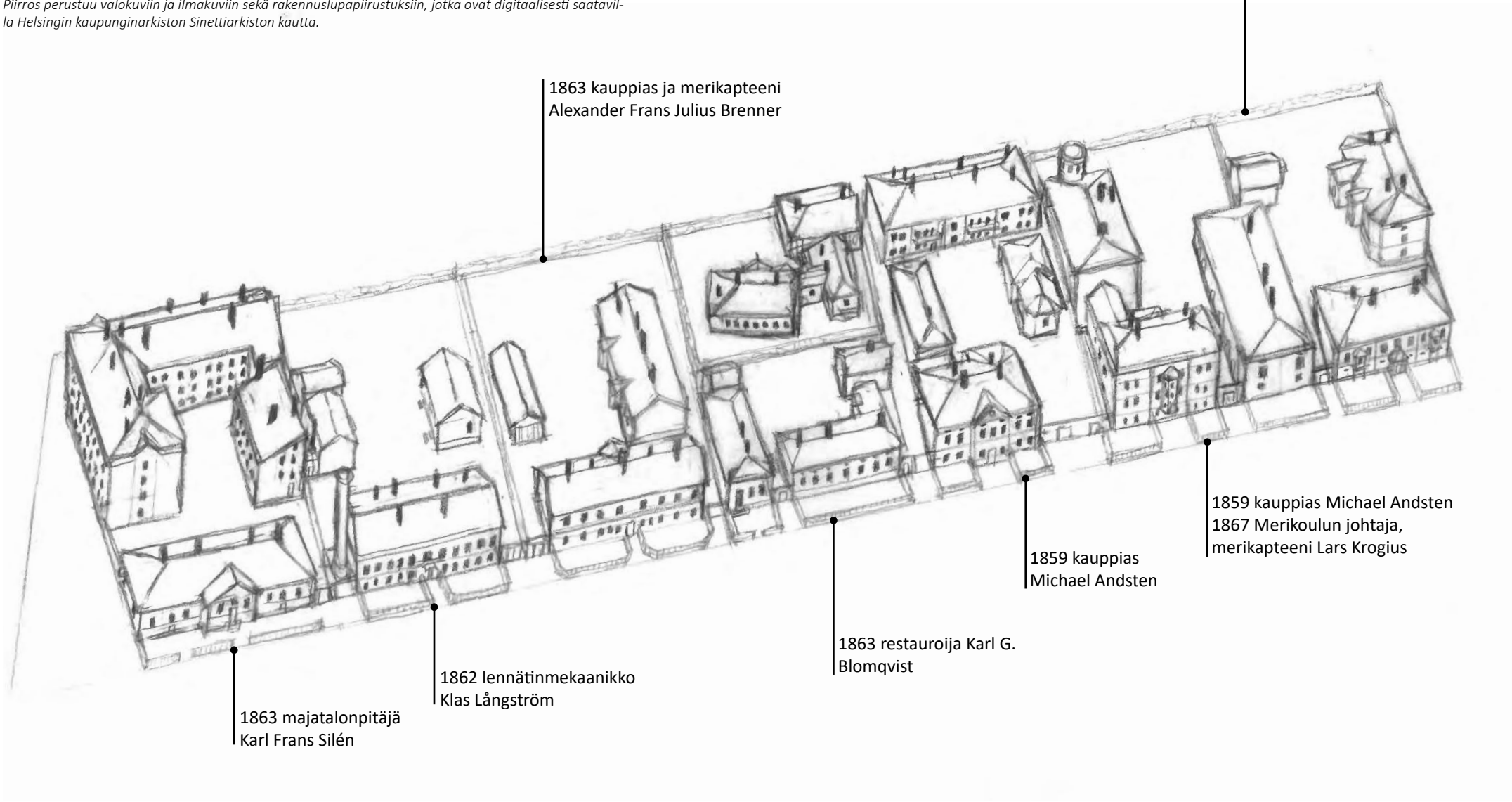


Ensimmäinen rakennusvaihe, 1890-luku

Piirroksessa on esitetty kortteli täyteen rakennettuna ennen nykyisten laajennusten ja uudisrakennusten valmistumista. Tonteilla sijainnutta kasvillisuutta ei ole selkeyden vuoksi esitetty. Kuvaan on merkitty kunkin tontin ensimmäinen omistaja. Vuorimiehenkatu 11:n kohdalla on mainittu erikseen Merikouluun liittyvä omistajanvaihdos, jonka jälkeen tontille rakennettiin tornillinen lisäsiipi.

Vuorimiehenkadun puoli rakentui pääosin 1850- ja -60-luvuilla. Tähtitorninkadun puolelle valmistui varsinaisia katurakennuksia 1880-luvulta eteenpäin.

Piirros perustuu valokuviin ja ilmakuviin sekä rakennuslupapiirustuksiin, jotka ovat digitaalisesti saatavilla Helsingin kaupunginarkiston Sinettiarkiston kautta.

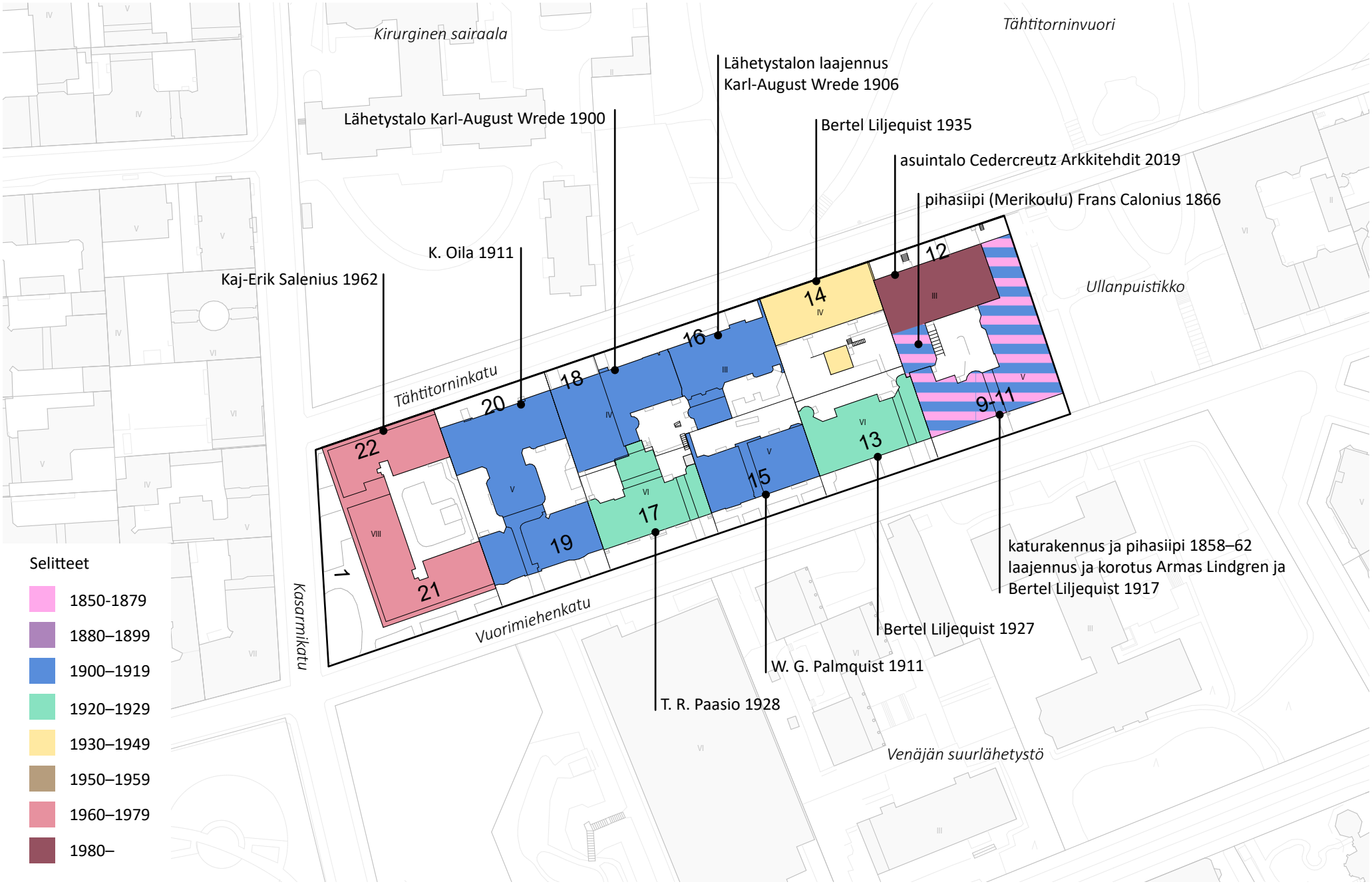


Nykytilanne



Viistoilmakuva etelästä, 2023 / Helsingin karttapalvelu

Nykyisten rakennusten suunnittelijat ja valmistumisvuodet
1:1500



Korttelin 100b julkisivuja



Vuorimiehenkatu 19, 17



Vuorimiehenkatu 15



Vuorimiehenkatu 15, 13



Vuorimiehenkatu 9-11, Ullanpuistikon julkisivua



Tähtitorninkatu 12



Tähtitorninkatu 14



Tähtitorninkatu 16-18



Tähtitorninkatu 20



Tähtitorninkatu 22 / Kasarmikatu 1

Kortteli 108

Ullanlinnan pohjoisosassa sijaitseva kortteli 108 (Simppu) liittyy Kampin ja Kaartinkaupungin ruutukaavakortteleihin. Kortteli muistuttaa sekä tiiviiltä tonttijaoltaan että rakentumishistorialtaan läheisiä Punavuoren kortteleita, joille on ominaista pienimittakaavaisen puutalorakentamisen vaihe 1800-luvulla ja sitä seurannut tiivis kerrostalorakentaminen 1900-luvun alusta alkaen. Korttelin ominaisia piirteitä ovat myös tonttien sisäinen historiallinen kerroksisuus, rakennusjärjestyksen määräämä matalampi piharakentaminen, vaihtelevan kokoiset pihat sekä arkkitehtuurityylien ja suunnitteluratkaisujen jatkumo 1900-luvun alusta 1930-luvun lopulle.

Alun perin kaupungin vuokratonteiksi kaavoitettu kortteli 108 on esitetty ensimmäisen kerran G. A. Kajanuksen vuonna 1851 laatimassa kaupunkisuunnitelmassa. Korttelin muoto ja tonttijako täsmentyivät vuoden 1875 kaavassa, jolloin Laivurinkadun puoleinen pääty oli viistetty vinoksi. Vuoden 1887 asemakaavassa kortteli ja sitä rajaava Viiskulman risteys saivat nykyisen muotonsa. Korttelin rajojen muutoksen myötä kasvanut Jääkärinkadun päätytontti jaettiin kahdeksi pienemmäksi tontiksi 15a ja 15b.

1860-luvun alusta alkaen vuokratonteille rakentui yksikerroksisia puutaloja, joihin asettuivat asumaan eri alojen työläiset. 1880-luvulta alkaen korttelissa toimi Helsingin ensimmäinen köyhien lasten työkoti, jonka Fanny Palmén perusti Helsingin Anniskeluyhtiön omistamalle Tarkk'ampujankatu 14:n tontille. Anniskeluyhtiö lahjoitti tontin työkodille vuonna 1899.

Kun vuokratontit vähitellen lunastettiin 1880-luvun alusta alkaen, tonteille alkoi rakentua aiempaa suurempia puutaloja ja kivirakenteisia vuokrataloja kasvavan kaupungin tarpeisiin. Vuosikymmenen lopulla useille tonteille suunniteltiin myös uusrenessanssityylisiä kerrostaloja, jotka jäivät toteutumatta. Korttelin vanha, pienimittakaavainen rakennuskanta korvattiin lopulta kivisillä kerrostaloilla kolmenkymmenen vuoden aikana vuosien 1907 ja 1937 välillä. Rakentaminen oli vilkasta 1910-luvun alun ja 1920-luvun nousukausien aikana sekä 1930-luvun alun laman jälkeen. Tyyliltään rakennukset edustavat pääosin myöhäisjugendia ja 1920-luvun klassismia, jonka vaikutus näkyy vielä 1930-luvunkin rakennuksissa yhdistettynä funktionalismin vaikutteisiin. Esimerkiksi Jääkärinkadun ja Korkeavuorenkadun kulmatontin vuonna 1935 valmistunut rakennus rikkoo umpikorttelirakenteen funktionalististen oppien mukaan, mutta harjakatto ulkonevine räystäineen viittaa ennemmin klassismin perinteeseen.

Ullanlinnan vanhimmille kortteleille ominaiseen tapaan korttelissa 108 on tonttien sisäistä historiallista kerroksellisuutta. 1800-luvun puutaloja säilyi sisäpihoilla osoitteissa Jääkärinkatu 9 ja 15a aina 1970-luvulle asti. Puutalojen purkamisen jälkeen piha on jäänyt kyseisillä tonteilla avoimeksi korttelin muuten tiivistä rakenteesta poiketen. Nykyään korttelin vanhin ja samalla ainoa 1800-luvulta säilynyt rakennus on alun perin saunaksi suunniteltu kivinen piharakennus osoitteessa Jääkärinkatu 5. Rakennus on nykyään asuinkäytössä. Korttelin toiseksi vanhin rakennus sijaitsee viereisen tontin sisäpihalla osoitteessa Jääkärinkatu 7.

Vuonna 1906 valmistunut kivirakenteinen asuintalo oli osa laajempaa rakennussuunnitelmaa, joka jäi toteutumatta. Tontin katurakennus valmistui vuonna 1914. Korttelin päärakennuksista vanhin on Jääkärinkatu 15b vuodelta 1907.

Kaikki rakennukset ovat pääasiallisesti asuinkäytössä. Katutasossa on vaihtelevasti erikokoisia liiketiloja ja umpinaista katujulkisivua. Korkeavuorenkadulla ravintolan terassi tuo katutilaan elävyyttä, ja Laivurinkadulla kivijalka on ainoastaan liikkeiden käytössä. Tarkk'ampujankatu ja Jääkärinkatu ovat sen sijaan luonteeltaan rauhallisempia ja suljetumpia. Kortteli muistuttaa tältäkin osin läheisiä Punavuoren kortteleita.

Seuraavalla sivulla

Vasemmalla ylhäällä:
Puutalovaltaista Jääkärinkatua vuonna 1913. Etualalla Jääkärinkatu 13 ja 15a. Puutalot edustavat korttelin vanhinta rakennuskerrostumaa 1860-luvun alusta. Taustalla näkyy korttelin ensimmäinen kivinen kerrostalo vuodelta 1907 Jääkärinkadun ja Laivurinkadun kulmassa. Valokuvaaja tuntematon / HKM

Vasemmalla alhaalla:
Jääkärinkatu 9:n sisäpihan puutalo kuvattuna Tarkk'ampujankadun puolelta noin vuonna 1970. Puutalon rakentamisvuosi ei ole tiedossa. Rakennus purettiin viimeistään 1980-luvulla. Sisäpiha on säilynyt sen jälkeen rakentamattomana. Valokuva: Simo Rista / HKM

Oikealla:
Jääkärinkatu 3:n nykyinen rakennus vaurioituneena Helsingin suurpommitusten jäljiltä vuonna 1944. Kuvaa rajattu. Sarjasta Kuvia Helsingin pommituksista. *Valokuvaaja tuntematon / HKA*





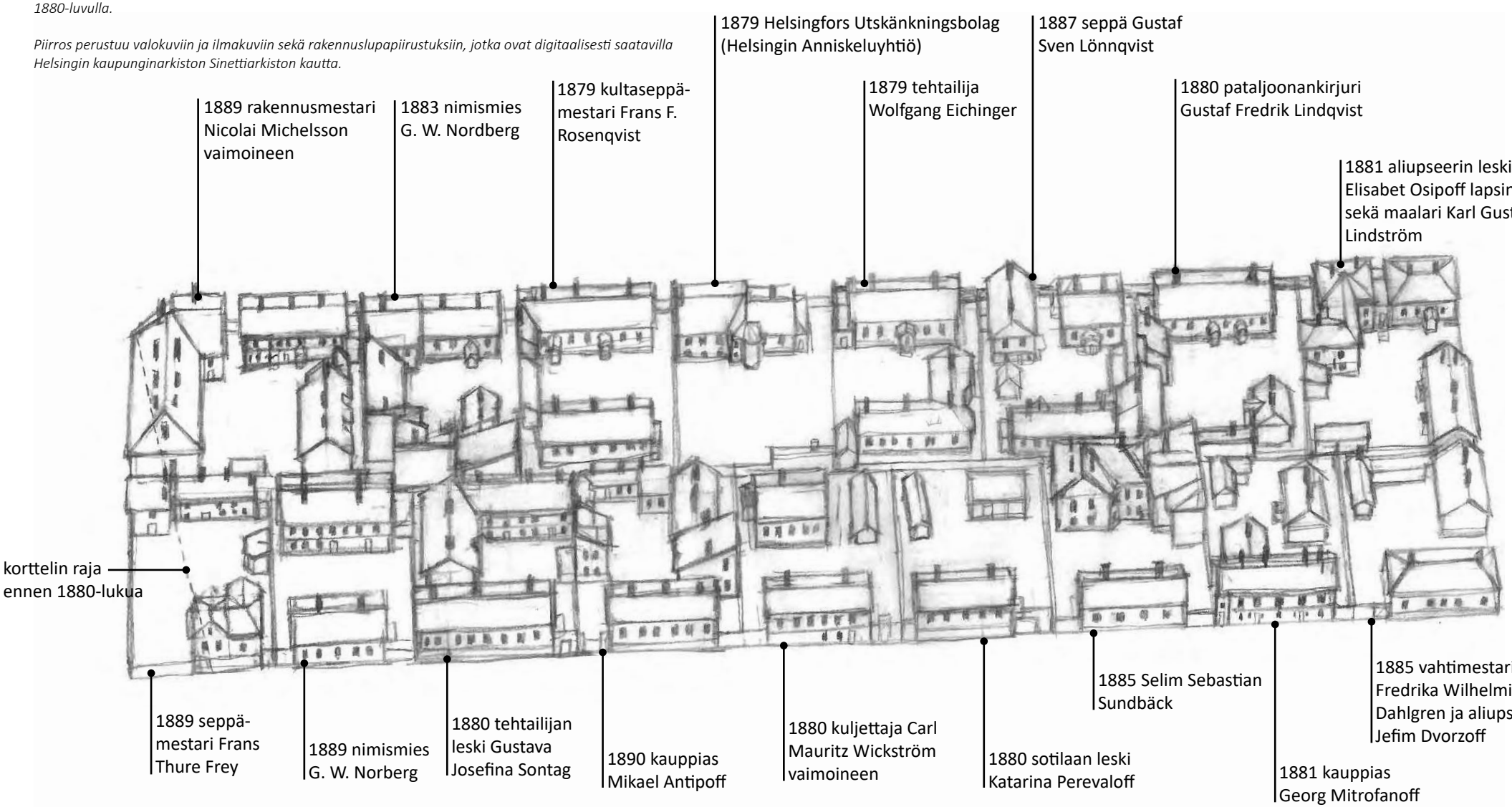




Ensimmäinen rakennusvaihe, noin vuosi 1900

Piirroksessa on esitetty kortteli täyteen rakennettuna ennen nykyisten rakennusten valmistumista. Tonteilla sijainnutta kasvillisuutta ei ole selkeyden vuoksi esitetty. Korttelin ensimmäiset puutalot valmistuivat vuokratonteille työläisten asunnoiksi 1860-luvulla. Kuvaan on merkitty tonttien ensimmäiset omistajat, joista monet toteuttivat tontillaan laajennuksia ja uudisrakennuksia 1880-luvulta alkaen. Kuvan vasempaan laitaan on merkitty myös korttelin alkuperäinen Laivurinkadun puoleinen raja, joka suoristettiin nykyiseen linjaansa 1880-luvulla.

Piirros perustuu valokuviin ja ilmakuviin sekä rakennuslupapiirustuksiin, jotka ovat digitaalisesti saatavilla Helsingin kaupunginarkiston Sinettiarkiston kautta.

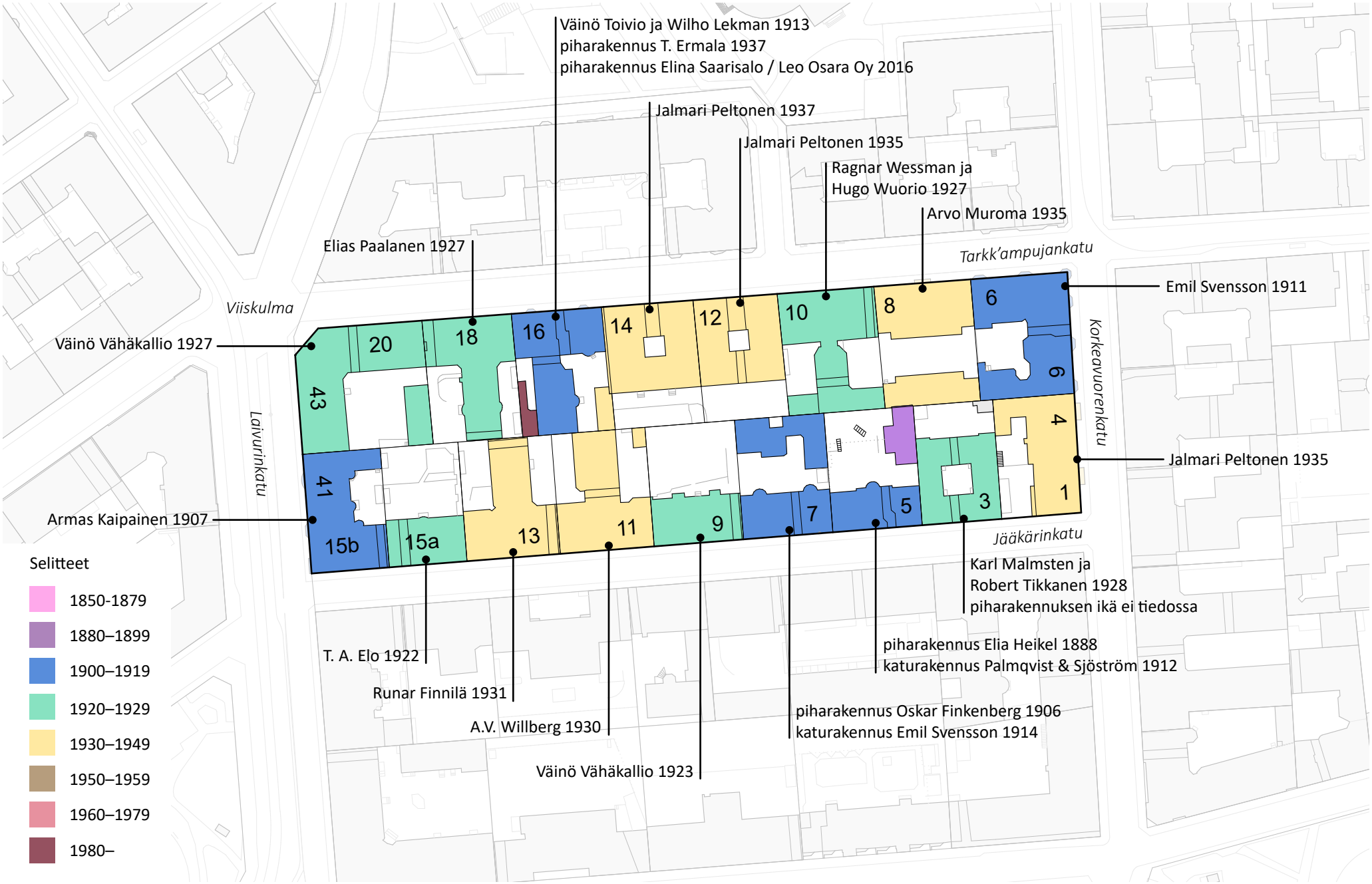


Nykytilanne



Viistoilmakuva etelästä, 2023 / Helsingin karttapalvelu

Nykyisten rakennusten suunnittelijat ja valmistumisvuodet
1:1500



Korttelin 108 julkisivuja



Jääkärinkatu 1 / Korkeavuorenkatu 4



Jääkärinkatu 3, 5, 7



Jääkärinkatu 7, 9, 11, 13



Jääkärinkatu 15b, 15a



Jääkärinkatu 15a / Laivurinkatu 41



Korkeavuorenkatu 6 / Tarkk'ampujankatu 6



Tarkk'ampujankatu 10, 8



Tarkk'ampujankatu 18, 16



Tarkk'ampujankatu 20 / Laivurinkatu 43

Kortteli 128

Kortteli 128 (Taivaanvuohi) edustaa Ullanlinnalle ominaista kehitysvaihetta, jossa asuinkortteleita kaavoitettiin ja rakennettiin 1900-luvun alussa lyhyen ajan sisällä ja tehokkaasti. Toisin kuin Ullanlinnan vanhimmissa kortteleissa, korttelin 128 ensimmäiset kerrostalot rakentuivat kerralla suurille, rakentamattomille tonteille ilman edeltävää puutalovaihetta. 1900-luvun alun intensiivisen rakennusvaiheen tuloksena Tehtaankadun ja Neitsytpolun jugend-kerrostalojen hallitsemat korttelijulkisivut ovat arkkitehtonisesti erityisen yhtenäisiä. Pietarinkatu rakentui nykyiseen asuunsa sen sijaan vasta 1930- ja 1960-luvuilla, kun 1900-luvun alun kaksikerroksiset puu- ja kivirakenteiset talot korvattiin tehokkaammalla rakentamisella. Korttelin rakennukset edustavat laadukasta aikakautensa arkkitehtuuria.

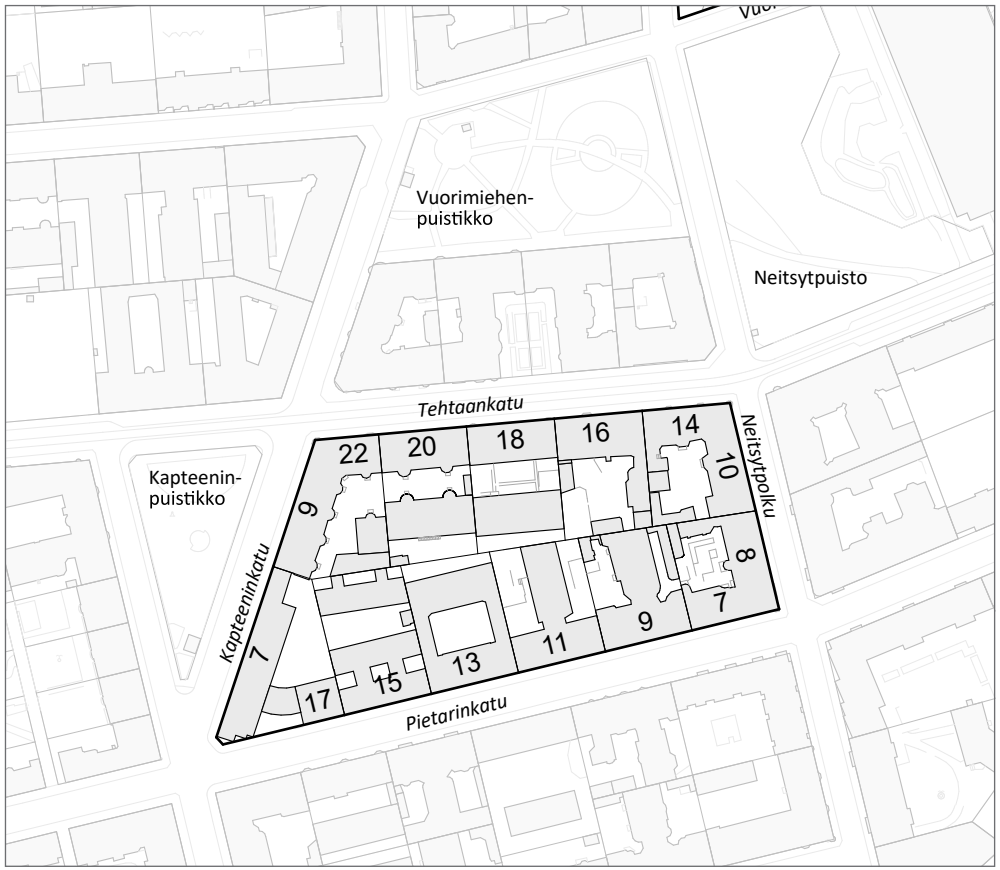
Vielä 1800-luvun lopulla korttelin 128 paikalla oli vaikeasti rakennettavaa kallioaluetta. Kortteli 128 nykyisine tonttijakoineen esitettiin ensimmäisen kerran vuonna 1887 Otto Ehrströmin laatimassa asemakaavaehdotuksessa, jossa korttelia reunustavat Ullanlinnaan 1800-luvulla kaavaillut teollisuuskorttelit. 1900-luvun alussa kaupunki myi tontit rakennettavaksi ja kortteli rakentui pitkälti nykyiseen asuunsa vuosien 1904 ja 1908 välillä. Vuosina 1904–05 Pietarinkadun varteen rakentui rakennusjärjestyksen mukaisia kaksikerroksisia taloja, joiden pohjakerros oli kiveä ja ylempi kerros puuta. Tunnetuin kortteliin rakentuneista puutaloista lienee Pietarinkadun ja Kapteeninkadun kulmassa sijainnut Työväen Kiinteistöosakeyhtiö Mökin asuintalo, jota kutsuttiin Helsingin suurimmaksi puurakennukseksi.

Vuonna 1904 Pietarinkadun ja Neitsytpolun kulmaan valmistui korttelin ensimmäinen kivinen kerrostalo, niin kutsuttu Rauhalinna, joka on korttelin nykyisistä rakennuksista vanhin. Loput kerrostalot rakentuivat muutamaa vuotta myöhemmin, vuosina 1907–08. Suunnittelijat olivat pääasiassa rakennusmestareita. Vuoden 1895 rakennusjärjestyksen mukaisesti suurin osa kadunvarsirakennuksista oli viisikerroksisia ja kortteleiden sisäosat käytettiin hyödyksi sijoittamalla pihoille korkeita siipirakennuksia tai itsenäisiä, kadunvarsirakennuksia matalampia asuintaloja. 1900-luvun alun jugend-arkkitehtuuria edustavat rakennukset ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan. Julkisivuissa toistuvia tyypillisiä piirteitä ovat esimerkiksi erkkerit, kulmatornit, rapatut seinäpinnat, vaihtelevat yksityiskohdat sekä epäsymmetria.

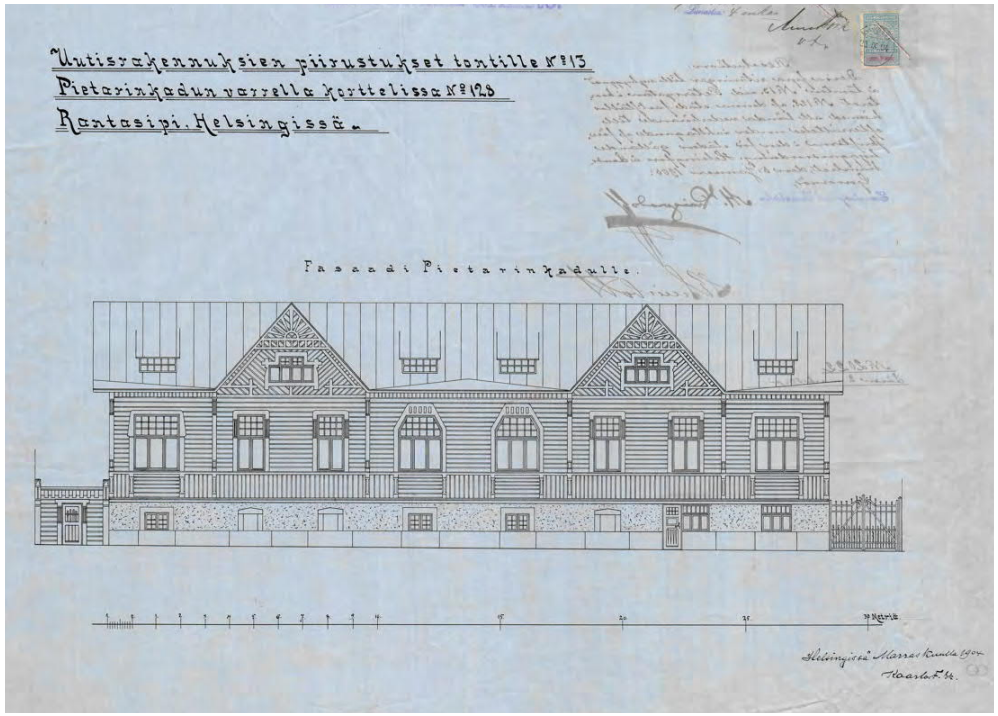
1930-luvulla Pietarinkadun kaksikerroksiset talot purettiin nykyisten kerrostalojen tieltä yhtä lukuun ottamatta. Aikakauden pelkistetyissä julkisivuissa ja vaakasuuntaisissa ikkunoissa on nähtävissä funktionalismin vaikutus. Perinteisempää rakentamistapaa edustaa 1930-luvun alussa rakentunut Pietarinkatu 11, jonka madaltuva pihasiipi ja julkisivun geometriset koristeaiheet sekä ikkunalistoitukset ovat 1920-luvun rakentamiselle tyypillisiä piirteitä.

Korttelin viimeinen puurakennus purettiin 1960-luvun alussa Pietarinkadun ja Kapteeninkadun kulmatontilta. Paikalle suunniteltiin kaksiosainen moderni kerrostalo, joka poikkeaa selvästi muun korttelin rakenteesta ja arkkitehtuurista. Valenauhaikkunat, horisontaalinen julkisivu, sisennetty katutaso ja umpikorttelirakenteen rikkova matala väliosa etupihoineen ovat 1960-luvun arkkitehtuurille tyypillisiä piirteitä.

Kaikki katurakennukset ovat pääasiallisesti asuinkäytössä. Katutilan luonne vaihtelee korttelin eri osissa. Liiketiloja on eniten Kapteeninkadun ja Pietarinkadun 1930-luvun ja 1960-luvun rakennuksissa, kun taas 1900-luvun rakennusten kivijalka on tavallisesti suljetumpi. Korttelissa on muun muassa muotiliikkeitä, taidegallerioita, kauneudenhoitoliikkeitä, ravintoloita, kahviloita ja antiikkiliike.







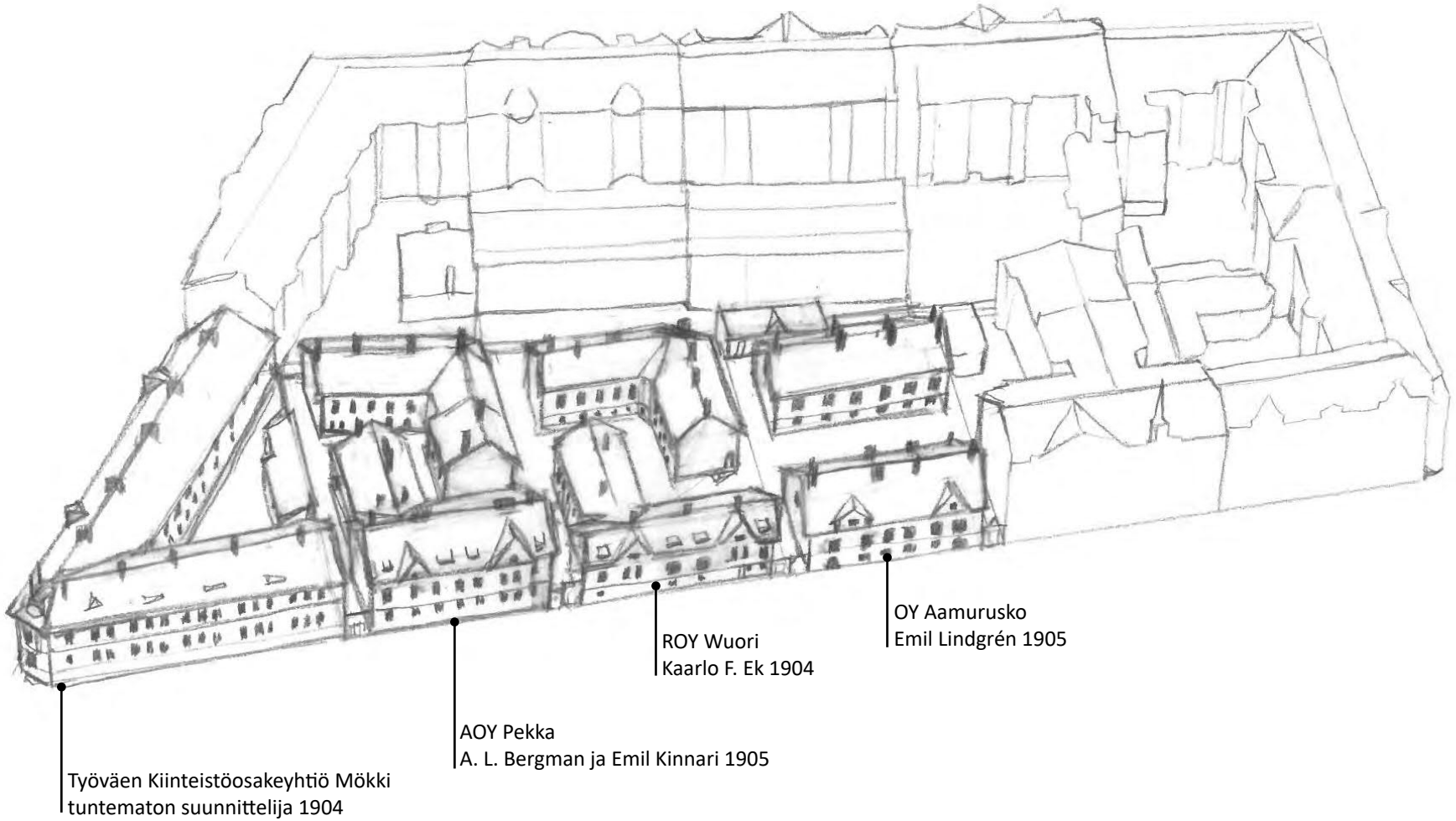
Yllä:
Pietarinkatu 13:n rakennuspiirustuksia vuodelta 1904. Kaarlo F. Ekin laatima suunnitelma edustaa tyypillistä Pietarinkadun varren kivi- ja puurakenteista rakennuskantaa, joka korvautui 1930-luvulta lähtien nykyisillä kerrostaloilla. Sinettiarkisto / HKA

Vasemmalla:
Näkymä Pietarinkadulta pohjoiseen pitkin Kapteeninkatua. Kuva on otettu 1950-luvulla. Kuvassa oikealla näkyy korttelin pisimpään säilynyt puurakennus, vuonna 1904 valmistunut Työväen Kiinteistöosakeyhtiö Mökin talo Pietarinkadun ja Kapteeninkadun kulmassa. Rakennus purettiin 1960-luvun alussa, kun tontille rakennettiin nykyinen kerrostalo. Valokuva: Eino Heinonen / HKM

Ensimmäinen rakennusvaihe, ennen vuotta 1930

Piirroksessa on esitetty ensimmäiseen rakennusvaiheeseen kuuluneet kaksikerroksiset rakennukset ja merkitty niiden taloyhtiöt, suunnittelijat ja suunnitteluvuodet. 1900-luvun alun nykypäivään säilyneet kerrostalot on esitetty ääriviivoin. Tonteilla mahdollisesti ollutta kasvillisuutta ei ole selkeyden vuoksi esitetty. Tontit päätyivät kaupungilta suoraan asunto-osakeyhtiöiden omistukseen. Kun kaksikerroksiset rakennukset korvautuivat nykyisillä, perustettiin tavallisesti uusi yhtiö.

Piirros perustuu valokuviin ja ilmakuviin sekä rakennuslupapiirustuksiin, jotka ovat digitaalisesti saatavilla Helsingin

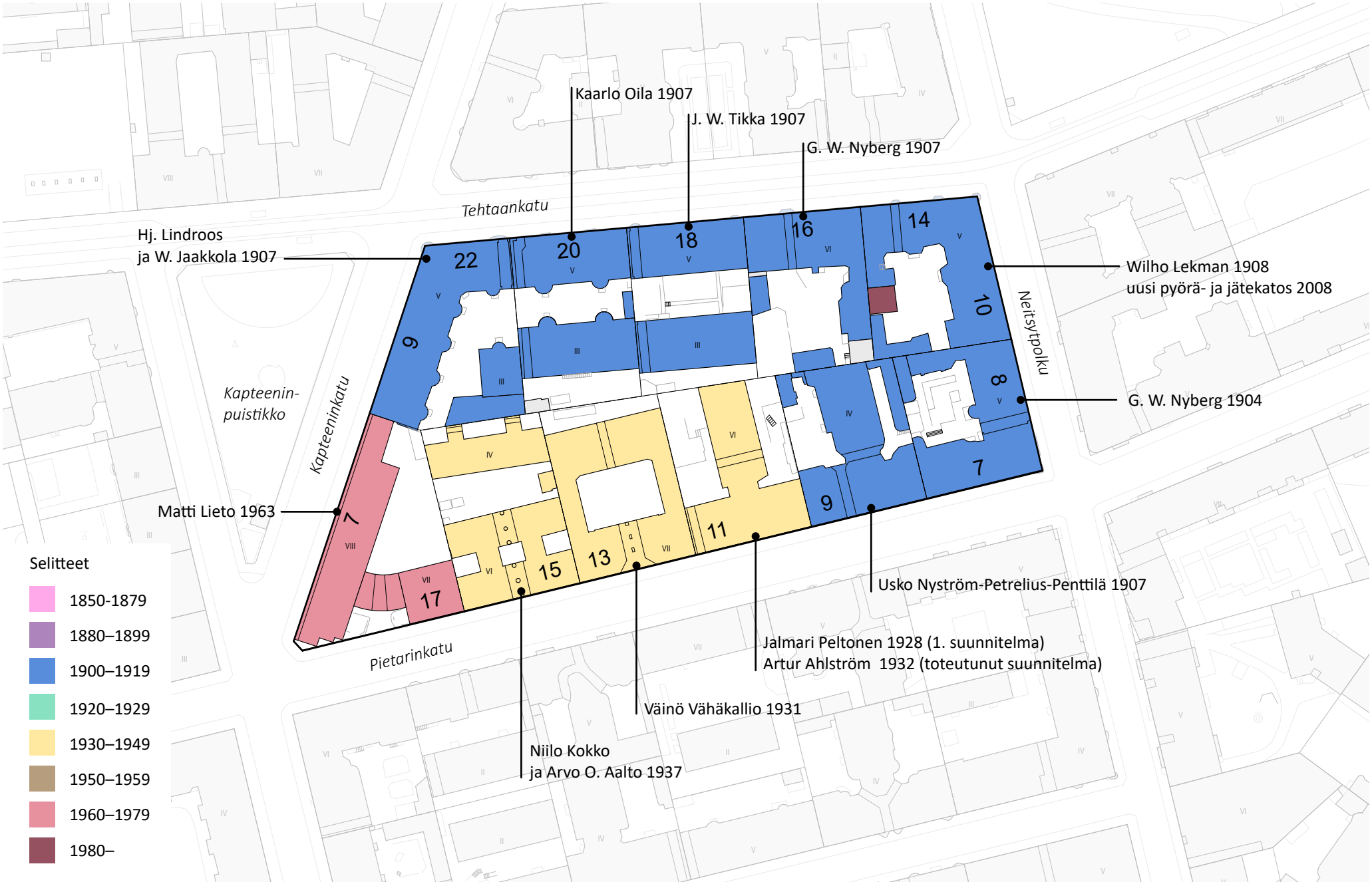


Nykytilanne



Viistoilmakuva etelästä, 2023 / Helsingin karttapalvelu

Nykyisten rakennusten suunnittelijat ja valmistumisvuodet
1:1500



Korttelin 128 julkisivuja


Kapteeninkatu 7, Pietarinkatu 17


Pietarinkatu 15


Pietarinkatu 13, 11


Pietarinkatu 9


Pietarinkatu 7, Neitsytpolku 8


Neitsytpolku 10, Tehtaankatu 14


Tehtaankatu 16


Tehtaankatu 18


Tehtaankatu 20


Tehtaankatu 22, Kapteeninkatu 9

Kortteli 183

Kortteli 183 (Vimpa) kuuluu Ullanlinnan asemakaavoituksen viimeiseen merkittävään vaiheeseen. Alueen rakentamista ohjannut erillinen rakennusjärjestys ja korttelin nopea rakentuminen 1900-luvun alussa loivat korttelista osan Huvilakadun kortteleiden mittakaavaltaan ja tyyliltään yhtenäistä, omaleimaista kokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti arvokas kortteli lähiympäristöineen kuuluu RKY-alueeseen ja on suojeltu asemakaavassa sekä kokonaisuutena että yksittäisten rakennusten tasolla. 1900-luvun alun rakennuskanta on hyvin säilynyttä. 1950-luvulta alkanut täydennysrakentaminen muodostaa poikkeuksen korttelin muuten yhtenäiseen ilmeeseen.

Alueelle kaavailtiin asuinkortteleita ensimmäisen kerran vuonna 1851 kaupungininsinööri Kajanuksen laatimassa suunnitelmassa. Merikadun varrelle, nykyisen korttelin 183 eteläpäähän, muodostuneelle pienelle vuokratontille rakennettiin kaksi puutaloa 1860- ja -70-luvuilla. 1880-luvun alussa vuokratontille muutti Emma Åhmanin (myöh. Mäkinen) johtama naisten turvakoti, jossa tarjottiin asuinpaikka ja työtä ”langenneille naisille” eli prostituoiduille sekä äideille, joilla oli aviottomia lapsia. Vuonna 1885 turvakodin tarpeisiin suunniteltiin uusi, suurempi puutalo pihan puolelle. Turvakodin yhteydessä toimi myös lastenkoti. Puutalot jäivät korttelin ainoiksi rakennuksiksi 1900-luvun alkuun saakka.

1880-luvulla alueelle muodostettiin teollisuuskortteli numero 183 osana laajaa teollisuusaluetta, jota kaavailtiin Ullanlinnan lounaisosaan ja nykyiseen Eiraan. Kallioiselle ranta-alueelle kaavoitettiin lopulta teollisuuskortteleiden sijaan Eiran huvila-alue. Laadukkaan ja pienimittakaavaisen huvilarakentamisen ajateltiin soveltuvan myös Ullanlinnaan, joten vuonna 1898 kortteli 183 muutettiin teollisuuskorttelista asuinkortteliksi uudella tonttijaolla. Jotta uusien kortteleiden rakentamisen laatu voitiin turvata, kaupunki laati vuonna 1902 yleisestä rakennusjärjestyksestä osin poikkeavat rakentamista ohjanneet määräykset. Korttelin läpi osoitettiin kulkemaan Huvilakuja, joka toimi huoltoreittinä pihojen puolelle perinteisten porttikäytävien sijaan.

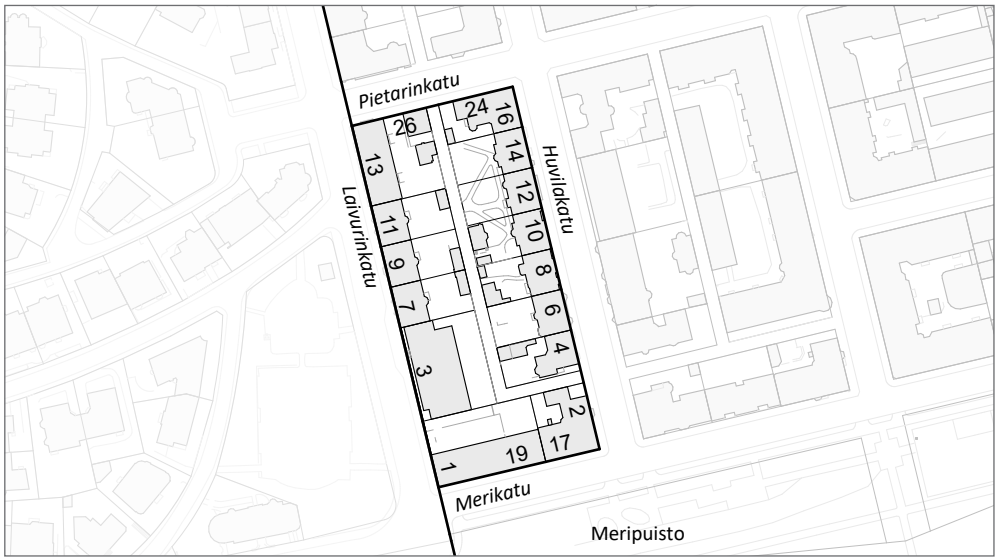
Erityisesti Huvilakadun puolella rakennusjärjestyksen vaikutus näkyy yhä laadukkaassa kivirakentamisessa, säännönmukaisissa pihatiloissa ja rakennusten yhtenäisessä mittakaavassa. Rakennusjärjestys määräsi kolmikerroksiset katurakennukset rakennettavaksi kiinni katulinjaan ja piharakennukset kiinni tontin Huvilakujan puoleiseen reunaan. Kulmatonteille sallittu tiiviimpi rakentaminen on nähtävissä Huvilakujan molemmissa päissä. Kortteli ei kuitenkaan rakentunut täysin yhtenäiseksi alkuperäisten suunnitelmien mukaan, sillä Emma Mäkisen turvakoti sai jäädä paikalleen muun korttelin rakentuessa nykyiseen asuunsa.

Turvakodin toiminta jatkui Laivurinkadun ja Merikadun kulmassa vuoteen 1920 asti, jolloin kaupunki päätti vuokrasopimuksen ja lunasti rakennukset vastaanotto- ja oppilaskotia varten. Vuonna 1937 kahdelle Laivurinkadun tontille haettiin asemakaavan muutosta, jolla tontit yhdistettiin niin, ettei Huvilakuja enää jatkunut poikkisuunnassa korttelin läpi. Tontti määriteltiin koulutontiksi. Kaavamuutos vahvisti Merikadun ja Laivurinkadun kulman poikkeukseksi 1900-luvun alussa yhtenäiseksi suunnitellusta korttelirakenteesta.

Kaavamuutoksen jälkeen vanhat puutalot purettiin ja koulutontin suunnittelutyö käynnistyi. Arkkitehti Ole Gripenberg laati piirustukset Svenska Samskolanin uutta rakennusta varten, mutta suunnitelmat eivät toteutuneet. Tyhjäksi jääneen koulutontin viereen rakennettiin asuintalo vuonna 1952. Vuonna 1957 koulutontille valmistui lopulta Aino Kallio-Ericssonin suunnittelema Helsingin ranskalais-suomalaisen koulun rakennus, jossa toimii nykyään Eiran aikuislukio. 1950-luvun rakennukset muodostavat korttelin muusta arkkitehtonisesta ilmeestä ja rakenteesta selvästi erottuvan kerrostuman.

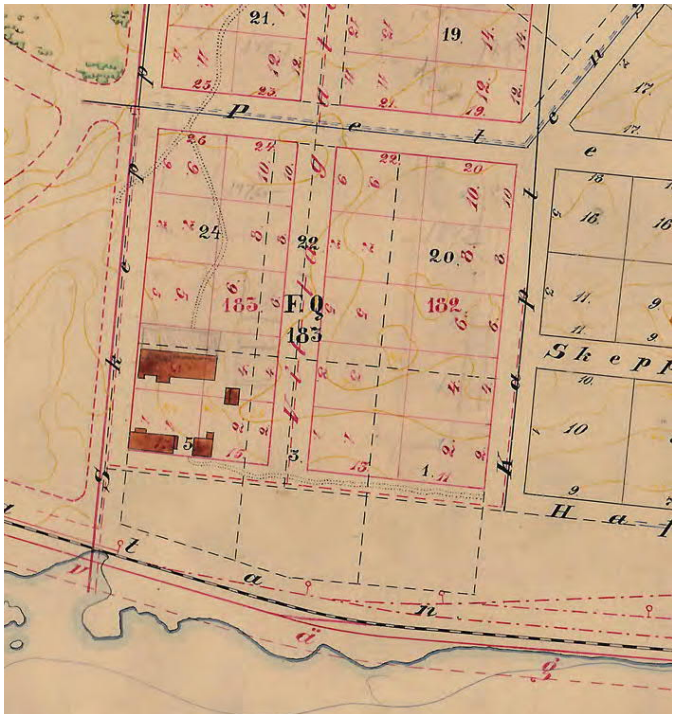
Laivurinkadun varsi muuttui jälleen 1960-luvulla, kun Pietarinkadun ja Laivurinkadun kulmassa sijainnut, vuonna 1907 valmistunut rakennus purettiin nykyisen kerrostalon tieltä. Uusi rakennus jätti korttelin päädyn avoimeksi. Pääty sulkeutui uudelleen vuonna 2012 nykyisten valkoisten pientalojen valmistuttua tontille. Modernit rakennukset erottuvat selvästi Huvilakujan muista 1900-luvun loppupuolen piharakennuksista, jotka mukailevat päärakennusten ilmettä ja väritystä.

Koulurakennusta lukuun ottamatta kaikki katurakennukset ovat pääasiallisesti asuinkäytössä. Korttelissa on muutamien yritysten toimitiloja, mutta ainoastaan Pietarinkadun ja Huvilakadun kulmassa sijaitsevan kiinteistönvälitystoimiston liiketila avautuu varsinaisesti kadun suuntaan. Huvilakadun puoli on luonteeltaan rauhallinen, kun taas Laivurinkatu ja Merikatu ovat hieman vilkkaammin liikennöityjä.





Laivurinkadun ja Pietarinkadun kulmassa sijainnut, vuonna 1965 purettu asuintalo. Vuonna 1907 valmistuneen rakennuksen oli suunnitellut Heikki Kaartinen. Valokuvaaja ja kuvausaika tuntematon / HKM



Ote G. Idströmin laatimasta tonttijakoehdotuksesta vuodelta 1899. Mustalla katkoviivalla on esitetty entinen teollisuuskortteli 183 (F.O. 183) ja punaisella viivalla uusi tonttijako. Tonttijakoa muutettiin vielä kertaalleen 1900-luvun alussa, jolloin esitettiin myös Huvilakuja kulkemaan korttelin läpi. Ruskealla värillä piirretyt rakennukset esittävät Emma Mäkisen turvakodin rakennuksia. Sinettiarkisto / HKA



Laivurinkatu 11, 9, 7, 5 ja 1 kuvattuna Eiran suunnasta vuonna 1909. Kuvassa kauimpana oikealla näkyy 1800-luvun puutaloja, jotka olivat kuvan ottamiseen aikaan Emma Mäkisen perustaman naisten turvakodin ja lastenkodin käytössä. Kuvaa rajattu. Valokuva: Signe Brander / HKM



Vuonna 1885 valmistunut turvakodin päärakennus. Kuva on otettu noin vuonna 1920. Kuvaa rajattu. Valokuvaaja tuntematon / HKM



Korttelin ensimmäinen rakennusvaihe ilmakuvassa vuonna 1925. Kuvaan on merkitty myöhemmin puretut rakennukset ja niiden suunnittelijat. Turvakodin rakennukset purettiin 1940-luvulla ja Laivurinkadun ja Pietarinkadun kulman kivitalo 1960-luvun alkupuolella. Kuva: Foto Roos / HKM

Nykytilanne



Viistoilmakuva idästä, 2023 / Helsingin karttapalvelu

Nykyisten rakennusten suunnittelijat ja valmistumisvuodet
1:1500



Korttelin 183 julkisivuja


Merikatu 17, Huvilakatu 2 (Tuulentupa)


Huvilakatu 4, 6


Huvilakatu 8, 10


Huvilakatu 12, 14


Huvilakatu 16, Pietarinkatu 24


Pietarinkatu 26, Laivurinkatu 13


Laivurinkatu 11, 9, 7


Laivurinkatu 3 (Eiran aikuislukio)


Laivurinkatu 1, Merikatu 19

Historia

Ullanlinnan vanhimmat, Vuorimiehenkadun pohjoispuoliset alueet rakentuivat 1850- ja 1860-luvuilta alkaen. Kaupungin laidalla sijaitseviin kortteleihin asettui pääasiassa työläisiä, jotka rakensivat pienille vuokratonteille matalia puutaloja. Kun tiiviin kerrostalorakentamisen kausi alkoi 1900-luvun alussa, vanhat rakennukset useimmiten purettiin. Harvat vilkkaasta uudisrakentamisen vaiheesta säilyneet 1800-luvun rakennukset olivat 1900-luvun alussa vielä varsin uusia, minkä vuoksi ne todennäköisesti miellettiin yhä käyttökelpoisiksi. Osa säilyneistä rakennuksista on sittemmin purettu, mutta Ullanlinnan pohjoisosan tonteilla on yhä muutamia ensimmäisen rakennusvaiheen piharakennuksia.

Suuri osa Ullanlinnasta rakentui nopeasti 1900-luvun alussa. Vuoden 1895 rakennusjärjestyksen mukainen rakentaminen sai aikaan tiivitä pihatiloja ja korkeudeltaan vaihtelevia pihasiipiä ja -rakennuksia. Tonttien koko vaihtelee kaupunginosan eri puolilla: pohjoisosan vanhojen vuokrakortteleiden tontit tarkoitettiin alun perin matalan puukaupungin tarpeisiin, kun taas 1900-luvun alussa rakennetut suuret tontit suunniteltiin suoraan tiivistä kerrostalorakentamista varten. Huvilakadun kortteleiden erillinen rakennusjärjestys puolestaan loi avoimia pihatiloja ja pienen mittakaavan.

Rakentaminen jatkui tiiviinä vielä 1920- ja 1930-luvuilla, kun kortteleita täydennysrakennettiin. 1920-luvulla noudatettiin yhä tavanomaisia madaltuvia pihasiipiratkaisuja. 1930-luvulla funktionalismin ihanteiden sovittaminen mahdollisimman tehokkaaseen rakentamiseen loi aikaudelle ominaisia valokuilu- ja takapiharatkaisuja. Sisäpihojen luonne muuttui oleellisesti vasta 1950-luvuilla, kun uudisrakentamisessa tavoiteltiin väljyyttä ja valoisuutta. Piharakentamista vältettiin, sillä asuntoihin haluttiin mahdollisimman paljon valoa. Samalla pihakansien ja pysäköintipaikkojen rakentaminen yleistyi. 1900-luvun loppupuolella ja 2000-luvulla yksittäisiä tontteja on täydennysrakennettu lähinnä Ullanlinnan eteläosissa.

Arkkitehtuuri

Toisarvoisina pidetyt pihajulkisivut ovat arkkitehtuuriltaan katujulkisivua pelkistetympiä varsinkin 1900-luvun kahden ensimmäisen vuosikymmenen rakennuksissa. 1930-luvulta alkaen piha- ja katujulkisivut alkoivat kuitenkin muistuttaa yhä enemmän toisiaan, kun koristeellisuudesta luovuttiin myös katujulkisivuissa funktionalismin ihanteiden mukaisesti. Hierarkia hävisi lopullisesti moderneissa saneerauskohteissa, joissa umpikorttelirakenne saatettiin rikkoa niin, että pihajulkisivu näkyy myös kadulle. Kortteleiden monivaiheinen rakentuminen on luonut sisäpihoille vaihtelevia näkymiä sekä arkkitehtonista moninaisuutta, jossa voidaan nähdä rinnakkain eri aikakausien suunnitteluratkaisuja. Sisäpihoille ominainen piirre ovat myös viereisten rakennusten palomuurit ja tonttien väliset matalammat muurit, jotka voivat olla punatiilipintaisiksi jätettyjä tai sisäpihoille ominaista värimaailmaa mukaillen vaaleaksi rapattuja. Vaaleiden seinäpintojen ja muurien tarkoitus on ollut parantaa valonsaantia tonttien sisäosissa.



Ullanlinnan sisäpihoille ominaisia 1900-luvun alun vaaleita pihajulkisivuja ja madaltuva pihasiipi. Tonttien väliseen muuriin on maalattu muraali. Neitsytpolku 8 / Pietarinkatu 7, taustalla Pietarinkatu 9.



Pietarinkatu 15, 1930-luku. Oikealla katurakennus ja vasemmalla rakennusjärjestyksen mukainen matalampi piharakennus. Rakennuksen katujulkisivu on sininen, mutta pihajulkisivut ovat tavanomaisempaan tapaan vaaleankeltaisia. Kuvan keskellä on talousrakennus ja Pietarinkatu 13:n muuri, joka on niin ikään 1930-luvulta.

Piharakennukset ja pihasiivet

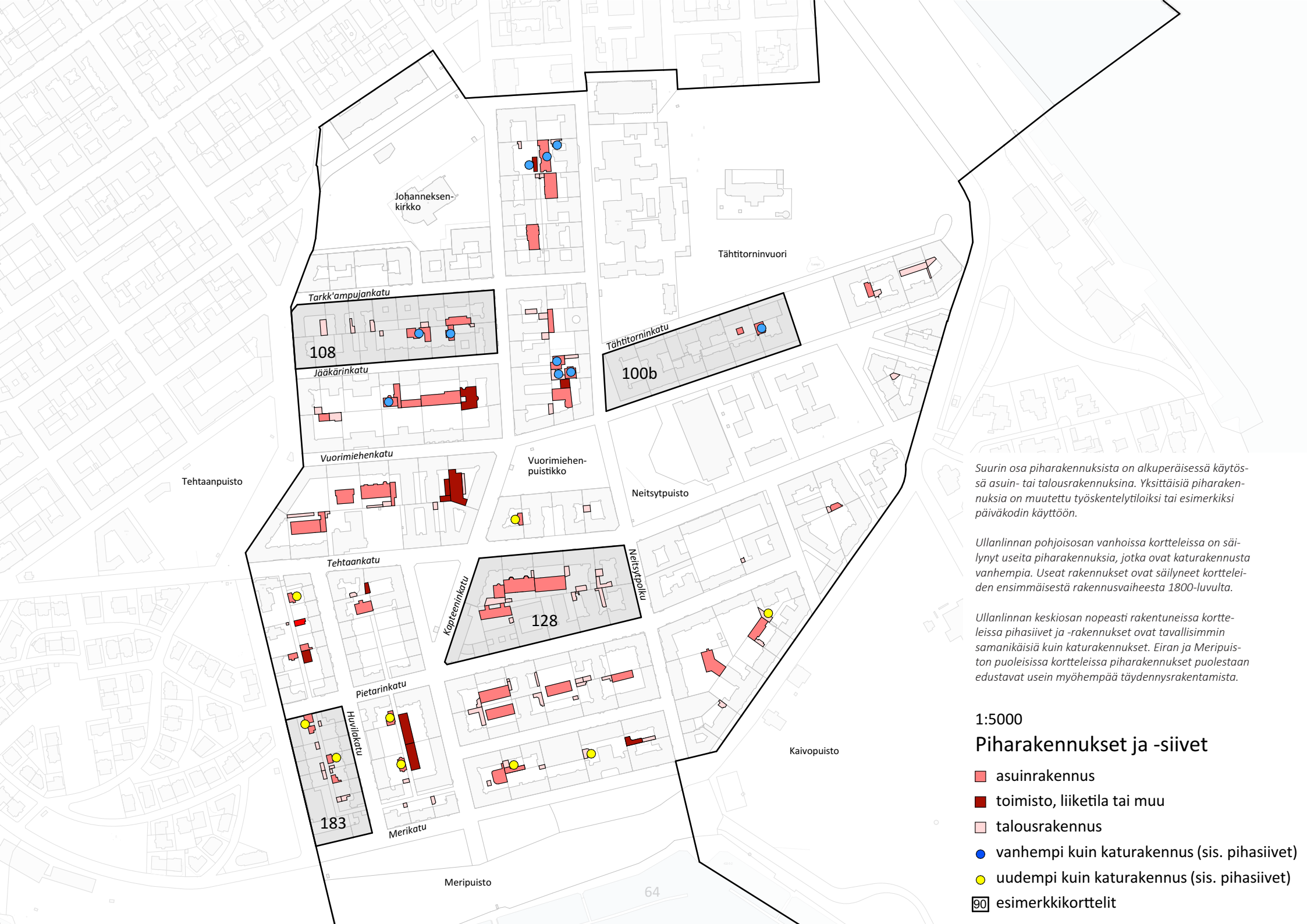
Vanhimmissa kortteleissa on säilynyt useita 1800-luvun piharakennuksia kokonaan tai osana myöhempää laajennusta. Eri-ikäiset piha- ja katurakennukset luovat tonttien sisäistä historiallista kerroksellisuutta. Ullanlinnan keski- ja länsiosissa sijaitsevissa kortteleissa nykyiset piharakennukset ovat sen sijaan tyypillisesti katurakennuksen kanssa samaan aikaan valmistuneita talous- tai asuinrakennuksia. Myöhempi täydennysrakentaminen on näissä ajan tavan mukaan tiiviisti rakentuneissa kortteleissa harvinaista. Nopean rakentumisen ja myöhempien saneerausten takia tonttien sisäinen historiallinen kerroksellisuus on vähäistä.

1900-luvun alkuvuosikymmenien rakennuksissa nähdään tavallisesti porrastuvia pihasiipiä ja matalia piharakennuksia, jotka syntyivät, kun vuoden 1895 rakennusjärjestystä tulkittiin kirjaimellisesti mahdollisimman suuren rakennustehokkuuden saavuttamiseksi. 1950-70-lukujen välillä nykyiseen asuunsa rakentuneilla tonteilla pihat ovat sen sijaan avoimia ja erillisiä piharakennuksia on harvoin. 1980-luvun jälkeinen täydennysrakentaminen on tavallista Huvilakadun varren kortteleissa, jotka on alun perin rakennettu verrattain väljästi.

Piharakennuksia on paikoin muutettu muun muassa työtiloiksi, mutta suurin osa on alkuperäisten suunnitelmien mukaan asuin- tai talouskäytössä.



Yksi harvoista säilyneistä 1800-luvun puurakennuksista osoitteessa Jääkärinkatu 6b. Elia Heikelin ja Selim A. Lindqvistin vuonna 1889 suunnitteleman rakennuksen pohjakerroksessa on sijainnut tuotantotilaa ja työtiloja. Nykyään rakennus on asuinkäytössä. Tontin katurakennus valmistui vuonna 1932.



Suurin osa piharakennuksista on alkuperäisessä käytössä asuin- tai talousrakennuksina. Yksittäisiä piharakennuksia on muutettu työskentelytiloiksi tai esimerkiksi päiväkodin käyttöön.

Ullanlinnan pohjoisosan vanhoissa kortteleissa on säilynyt useita piharakennuksia, jotka ovat katurakennusta vanhempia. Useat rakennukset ovat säilyneet korttelei-den ensimmäisestä rakennusvaiheesta 1800-luvulta.

Ullanlinnan keskiosan nopeasti rakentuneissa kortteleissa pihasiivet ja -rakennukset ovat tavallisimmin samanikäisiä kuin katurakennukset. Eiran ja Meripuiston puoleisissa kortteleissa piharakennukset puolestaan edustavat usein myöhempää täydennysrakentamista.

1:5000

Piharakennukset ja -siivet

- asuinrakennus
- toimisto, liiketila tai muu
- talousrakennus
- vanhempi kuin katurakennus (sis. pihasiivet)
- uudempi kuin katurakennus (sis. pihasiivet)
- 90 esimerkkikorttelit

Pihojen toiminnot ja kasvillisuus

Kortteleiden sisäpihat ja piharakennukset ovat asukkaiden yksityisessä käytössä muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta.

1900-luvun alkupuolen pihat ovat kapeita ja useimmiten kivettyjä tai asfaltoituja. Mikäli valoa ja tilaa on riittävästi, on pienillekin pihoille saatettu istuttaa kasvillisuutta ja tuoda pihakalusteita viihtyisyyttä lisäämään. Pysäköintikäytössä oleville 1900-luvun alkupuolen pihoille ei sen sijaan yleensä mahdu muita toimintoja tai kasvillisuutta. Mahdollisia autopaikkoja ei välttämättä ole merkitty asemakaavaan.

Virallista, asemakaavaan merkittyä pysäköintiä on enimmäkseen 1950-luvun jälkeen rakennetuilla avoimilla pihoilla. Aikakaudelle tyypillinen kansipiharakenne ei mahdollista mittavia istutuksia, joten kasvillisuus on joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta vähäistä tai sitä ei ole.

Huvilakadun neljä korttelia erottuvat sisäpihamaailmaltaan selvästi muista. Korttelipihojen ominaisia piirteitä ovat runsas kasvillisuus, yhtenäiset pihajulkisivut ja pieni mittakaava. Osa pihoista on tonttien yhteisessä käytössä. Kortteleiden läpi kulkevilta kujilta avautuu näkymiä sisäpihoille, jotka muualla kaupunginosassa ovat piilossa katujulkisivujen takana.



Pyykkiteline ja köynnöksiä vuonna 1907 valmistuneen Tehtaankatu 20:n takapihalla. Takapihalta avautuu näkymä epäsäännöllisen muotoisen korttelin 128 erityisille, muurien rajaamille pienille välipihoille.



1900-luvun alussa suunniteltu, Huvilakadun kortteleille ominainen tonttien yhteinen piha. Pietarinkuja 12 ja 14.



Pysäköintikäyttöön varattu piha 1960-luvulta. Kasarmikatu 6.

Kortteli 100b

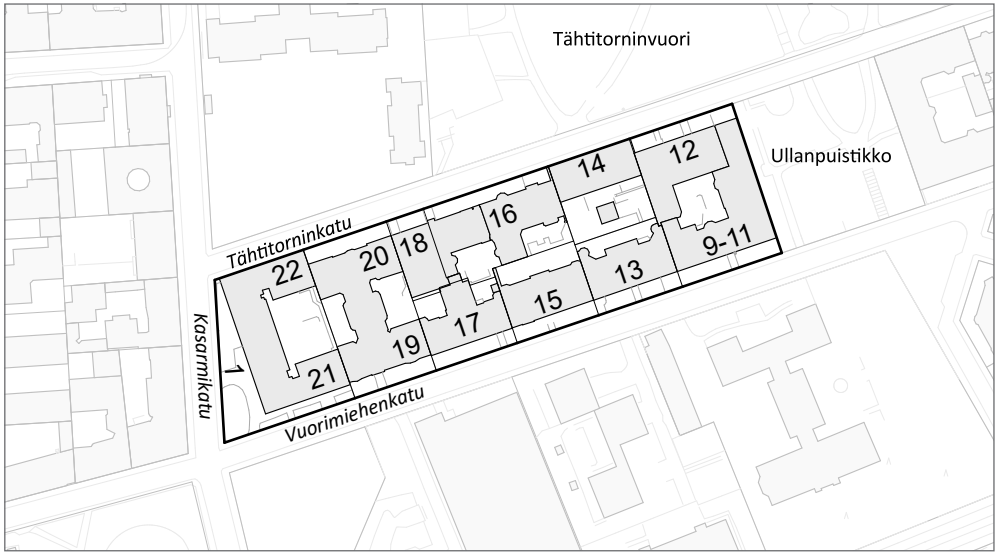
Korttelin 100b sisäpihojen luonnetta määrittää 1900-luvun alkupuolen tiivis rakentaminen sekä Tähtitorninkadun ja Vuorimiehenkadun välinen korkoero, joka on suurimmillaan yli kymmenen metriä. Eri aikakausien suunnitteluratkaisuja on sovitettu korkeuseroihin, korttelin kapeaan muotoon ja tähtitornin takia osittain rajoitettuun rakennuskorkeuteen.

Korttelin sisäpihojen rakenteessa ja tonttijaossa näkyy korttelin vaiheittainen rakentuminen. Kun Tähtitorninkatu linjattiin 1800-luvun lopulla, myös tonttien aiemmin kallioiseen takaosaan rakennettiin edustavia katurakennuksia samaan tapaan kuin aiemmin Vuorimiehenkadulle. Uuden katutilan muodostuttua osa tonteista jaettiin kahtia Vuorimiehenkadun ja Tähtitorninkadun puoleisiin osiin. Jaetut tontit ovat rakentuneet nykyiseen asuunsa eri aikoina, mikä on johtanut korkeuseroihin pihojen välillä: esimerkiksi Lähetystalon vanhimman osan (Tähtitorninkatu 18, 1900) ja kirkon käyttöön suunnitellun asuinrakennuksen (Vuorimiehenkatu 17, 1928) pihojen välinen korkeusero on useita metrejä. Portaat, tasanteet ja muurit ovat näille pihoille ominaisia elementtejä. Sitä vastoin kerralla nykyiseen asuunsa rakentuneilla, korttelin läpi ulottuvilla tonteilla korkeusvaihtelu on voitu ratkaista rakentamalla sisäpihan pinta yhteen tasoon. Tällainen ratkaisu nähdään esimerkiksi osoitteessa Vuorimiehenkatu 19 / Tähtitorninkatu 20, jossa tontille muodostuu kaksi kapeaa, pihasiiven erottamaa sisäpihaa.

Vuorimiehenkadun puolella sisäpihoille kuljetaan porttikäytävien kautta, Tähtitorninkadun puolella rakennuksen sisältä. Sisäpihojen arkkitehtuuri on 1900-1930-luvuille tyypilliseen tapaan pelkistetympää kuin kadun puolella. Pihajulkisivuissa on käytetty pääosin vaaleita värejä, usein keltaisen ja valkoisen eri sävyjä. Poikkeuksia ovat Vuorimiehenkatu 17:n vaaleanpunainen sekä Kasarmikadun päätytontin 1960-luvun rakennuksen tummanruskea. Pihojen välisille näkymille on ominaista erisävyisten julkisivujen kirjo.

Pihasiivet eivät madallu 1900-luvun alun korttelirakenteelle tyypilliseen tapaan, sillä rakennusjärjestyksen vaatima 10 metrin etäisyys katurakennuksen pihajulkisivusta ei ylittynyt korttelin kapeuden takia. Näin ollen kaikkia pihoja reunustaa räystäslinjaltaan pääosin yhtenäinen rakennusmassa. Rakennusten korkeuseron takia Tähtitorninkadun puolella pihat ovat kuitenkin valoisampia kuin alempana Vuorimiehenkadun puolella. Erillisiä piharakennuksia on korttelissa ainoastaan yksi: pihan keskellä sijaitseva yksikerroksinen 1930-luvun asuinrakennus osoitteessa Tähtitorninkatu 14.

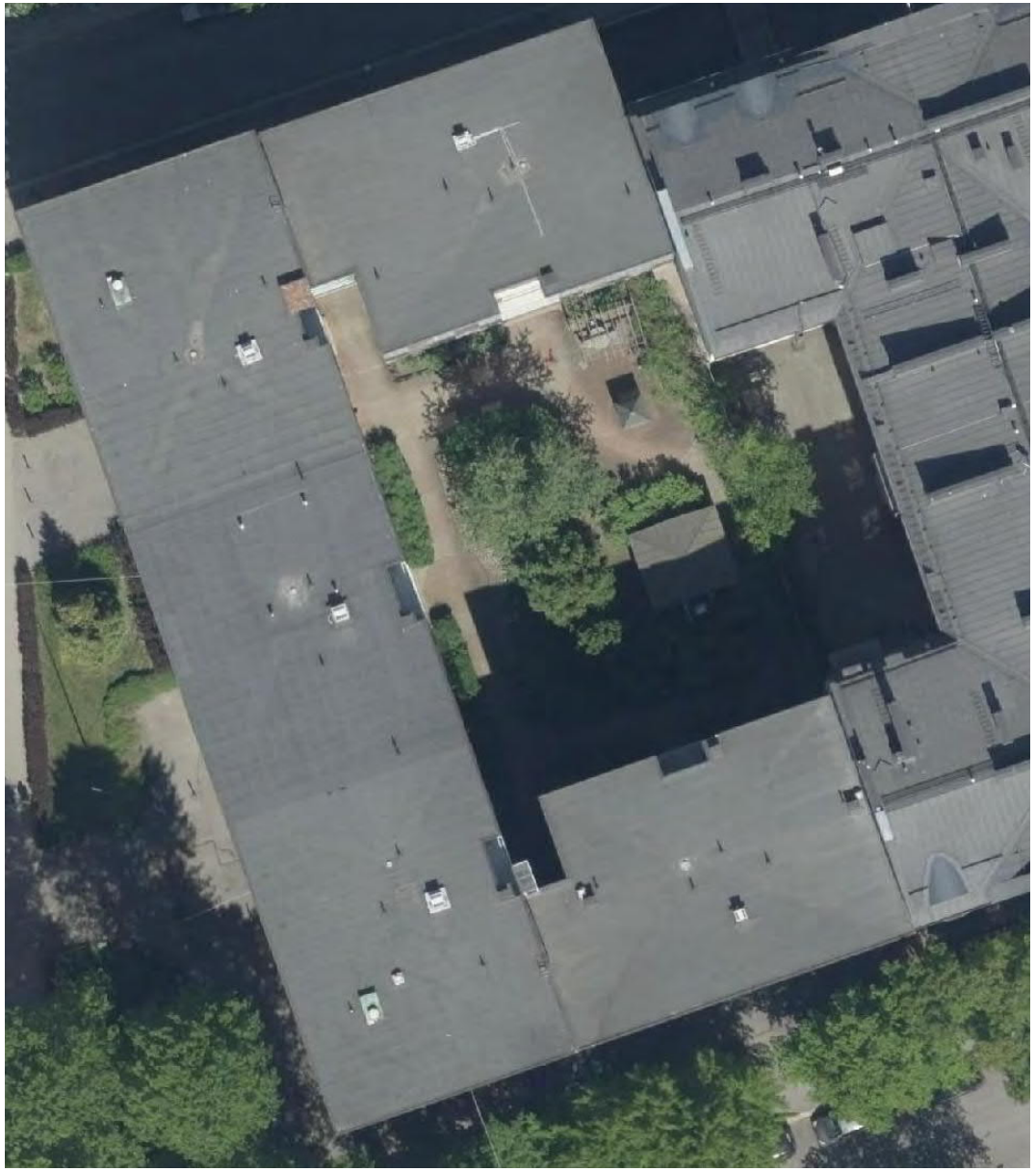
Korttelin uusinta kerrostumaa edustaa 1960-luvulla nykyiseen asunsa rakentunut Kasarmikadun päätytontti, jonka yhtenäinen, avoin piha on korttelin suurin. Kansirakenteisella pihalla on istutuksia ja kannen alla pysäköintipaikkoja. Yhdelläkään pihalla ei ole maantasopysäköintiä, vaan autopaikat on sijoitettu autotalleihin, pihakannen alle tai kadun varteen.





Oikealla: Näkymä Tähtitorninkatu 16:n eli Lähetystalon uudemman osan sisäpihalta kohti 1930-luvun yksikerroksista piharakennusta. Piha on kivetty ja viihtyisyyttä on lisätty istutuksilla. Taka-alalla näkyy vuonna 2019 valmistuneen, kaarevakattoisen asuinrakennuksen päätyä ja siihen liittyvä pihasiipi. Pihasiiven alaosassa näkyvät ikkunat kuuluvat rakennuksen vanhimpaan 1860-luvun osaan.





Yllä: 1960-luvun kansipiha Kasarmikadun päätytontilla. Kasarmikadun puolelle on jätetty kolmionmuotoinen etupiha, jollainen tontilla on ollut jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Ortokuva 2023 / Helsingin karttapalvelu

Vasemmalla: Näkymä Vuorimiehenkatu 17:n pihalta kohti ylemmällä tasolla sijaitsevaa Lähetystaloa, jonka yksinkertainen pihajulkisivu eroaa selvästi rakennuksen kadun puolen koristeellisesta punatiilisestä julkisivusta (ks. Korttelit-osio). Vuorimiehenkatu 17:n piha on osittain kivetty ja osittain asfaltoitu. Alapihalla on katoksia ja varastotilaa, kun taas ylempänä Lähetystalon puolella pihat ovat asukkaiden terassi- ja oleskelukäytössä.

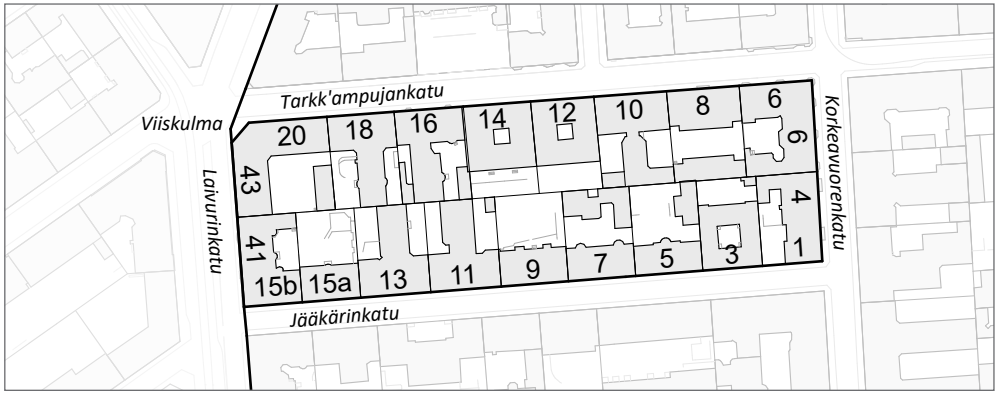
Kortteli 108

Korttelissa 108 on esimerkkejä tyypillisistä sisäpihoista ja piharakennuksista 1900-luvun alusta 1930-luvulle. Kerrostalorakentaminen on sovitettu pienille tonteille, jotka muodostettiin alun perin 1860-luvulla kaupungin vuokratonteiksi. Suurin osa tonteista on rakennettu kerralla nykyiseen asuunsa puutalovaiheen jälkeen. Tonttien tiiviissä rakenteessa, madaltuvissa pihasiivissä ja pienissä sisäpihoissa on nähtävissä vuoden 1895 rakennusjärjestyksen vaikutus. Tontteja ei ole täydennysrakennettu juuri lainkaan 1930-luvun jälkeen, vaikka puutalojen purkaminen jätti kahdelle tontille rakentamatonta tilaa 1970-luvulla. Korttelin sisäpihojen luonne vaihtelee kapeista ja suljetuista pihoista avoimiin pihoihin, joissa on tilaa kasvillisuudelle ja näkymiä viereisille tonteille.

Vielä 1960-luvulla sisäpihoilla näkyi runsaammin merkkejä korttelin 1800-luvun vaiheista. Jääkärinkatu 15a:n ja 9:n pihan puutalot säilytettiin uudisrakentamisen yhteydessä 1920-luvulla. Talot purettiin 1970-lukuun mennessä, mikä jätti sisäpihat avoimiksi ja mahdollisti tilaa kasvillisuudelle ja oleskelulle. Ainoa 1800-luvulta tähän päivään säilynyt piharakennus on Jääkärinkatu 5:n piharakennus vuodelta 1888. Alun perin saunaksi suunniteltu rakennus on nykyään asuinkäytössä. Myös viereisellä tontilla, osoitteessa Jääkärinkatu 7, on säilynyt katurakennusta vanhempi piharakennus vuodelta 1906. Korttelin muut pihasiivet ja -rakennukset ovat valmistuneet samaan aikaan kuin katurakennus.

Puutalovaiheen takia kortteli rakentui nykyiseen asuunsa verrattain myöhään, joten 1900-luvun alun sisäpihoja on vain muutama. Aikakaudelle ominainen sisäpiha on esimerkiksi Tarkk'ampujankatu 16 (1913), jossa madaltuva pihasiipi jakaa pihan kahteen kapeaan osaan. Tyypillistä aikakauden kulmatonttiratkaisua edustaa esimerkiksi Tarkk'ampujankadun ja Korkeavuorenkadun kulmatalo (ks. seuraava sivu). Tiiviiltäkin pihoilta avautuu paikoin näkymiä viereisille tonteille.

Suurin osa tonteista rakentui nykyiseen asuunsa 1920- ja 1930-luvuilla. Monet aikakauden sisäpihat edustavat vuosikymmeniltä periytyviä perinteisiä sisäpiharatkaisuja, kuten madaltuvia pihasiipiä ja erillisiä piharakennuksia. Perinteistä pihasiipiratkaisua edustavat esimerkiksi Tarkk'ampujankatu 10 (1927) sekä Jääkärinkatu 11 ja 13 (1930 ja 1931). Erillinen, katurakennusta matalampi piharakennus on esimerkiksi Tarkk'ampujankatu 8:ssa (1935). Samanaikaisesti kortteliin rakennettiin kuitenkin myös modernimpia, funktionalismivaikutteisia rakennuksia, joissa avoimuuden ja ilmavuuden ihanteita on pyritty sovittamaan tiiviiseen rakentamiseen. 1930-luvulle ominaisia valopihataloja on korttelissa kolme, joista ensimmäisenä valmistui Jääkärinkatu 3 (1928). Funktionalismin vaikutus näkyy selvimmin Jääkärinkadun ja Korkeavuorenkadun kulmatontilla (1935), jossa umpikorttelirakenne on rikottu ja piha avattu kadulle.





Oikealla: Tarkk'ampujankatu 8 ja 10. Kuvassa vasemmalla erillinen piharakennus vuodelta 1935 ja taka-alalla madaltuva pihasiipi vuodelta 1927. 1930-luvun rakennuksen pihan arkkitehtuuri on perinteisempää kuin kadun puolella, jossa funktionalismin vaikutus näkyy muun muassa julkisivun horisontaalisina linjoina.



Yllä:
Jääkärinkatu 5:n piharakennus vuodelta 1888. Rakennus on korttelin vanhin ja nykyään asuinkäytössä. Parvekkeet on lisätty myöhemmin. Alun perin rakennuksen vieressä oli vuonna 1886 valmistunut kiviperustainen puutalo, joka kärsi pahoja vaurioita vuoden 1944 suurpommituksissa. Osia puutalosta säilyi ilmakuvien perusteella 1960-luvulle asti. Valokuva: Pia Pärepalo / HKM

Oikealla:
Sisäpiha-arkkitehtuuria vuodelta 1911 Tarkk'ampujankadun ja Korkeavuorenkadun kulmatontilla.





Yllä:
Jalmari Peltosen 1930-luvulla suunnittelemien funktionalismivaikutteisten valopihatalojen yhteinen takapiha osoitteissa Tarkk'ampujankatu 12 ja 14. Osa kuvassa näkyvistä puista on vastapäisellä tontilla Jääkärinkatu 7, joka on jäänyt avoimeksi puutalon purkamisen jälkeen. Vasemmalla näkyy lisäksi vuonna 1906 valmistuneen Jääkärinkatu 7:n piharakennuksen palomuuria ja taustalla Tarkk'ampujakatu 16:n pihasiipi 1910-luvulta.

Oikealla:
Kadulle avautuva piha Jääkärinkadun ja Korkeavuorenkadun kulmatontilla (1935). Taustalla viereisen, vuonna 1911 valmistuneen rakennuksen punatiilinen palomuuri.

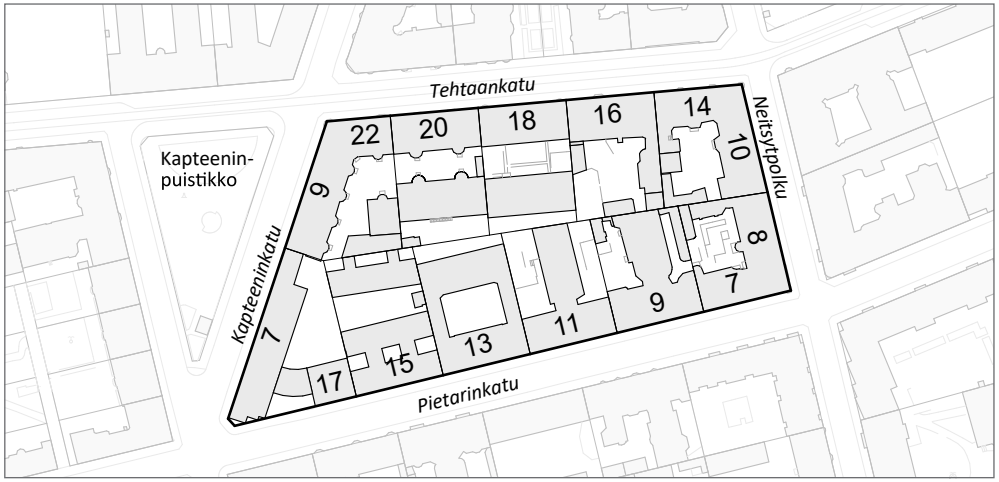


Kortteli 128

Korttelin 128 Tehtaankadun tonttien rakentuminen vain muutaman vuoden aikana on luonut yhtenäisen ilmeen katujulkisivujen ohella myös sisäpihoille. Pietarinkadun tonttien 1930-luvun rakennusten rivistössä nähdään puolestaan kolme erilaista aikansa sisäpiharatkaisua. Uusinta kerrostumaa edustaa Pietarinkadun ja Kapteeninkadun kulmassa sijaitsevan 1960-luvun kerrostalon asfaltoitu kansipiha. Korttelin vaihtelevan muotoisten sisäpihojen välillä on paikoin näkymiä. Pihojen arkkitehtuurille on ominaista vaalea rappauspinta ja rakennusten vaihteleva korkeus. Kaikki piharakennukset ja -siivet ovat joko asuin- tai talouskäytössä.

Koska korttelia reunustavat kadut eivät ole yhdensuuntaisia keskenään, korttelin muoto on epäsäännöllinen ja kaikki tontit ovat pihan puolella ainakin yhdeltä sivultaan viistettyjä. Rakennukset joko myötäilevät viistoja reunoja tai noudattavat kadun linjausta. Tämän seurauksena korttelin keskelle on muodostunut omalaatuisia, epäsäännöllisen muotoisia kapeita pihatiloja, joita reunustavat aidat ja eri aikakausien rakennukset.

Sisäpihojen värimaailma koostuu pääosin kirkkaudeltaan vaihtelevista keltaisen sävyistä. Pihoille ominainen näkymä ovat tonttien väliset, vaaleaksi rapatut palomuurit, joihin on saatetut puhkaista ikkuna-aukkoja. Asfaltti ja kiveys ovat pihojen yleisimmät pintamateriaalit. Kapeillakin pihoilla on usein kasvillisuutta ja tilaa oleskelulle. Kolmella pihalla on maantasopysäköintiä ja kahdella pihalla autopaikkoja on sijoitettu pihakannen alle.



Alhaalla vasemmalla:
Pihasiipien ja -rakennusten vaihtelevaa mittakaavaa Neitsytpolun ja Pietarinkadun kulmatontilta kuvattuna. Matalassa piharakennuksessa on asunto ja sauna. Nykyään runsain istutuksin paranneltu piha oli alun perin avoin kenttä. Taustalla Tehtaankatu 16:n palomuuria sekä Neitsytpolun ja Tehtaankadun kulmarakennus.

Alla:
Tehtaankadun sisäpihojen yhtenäisiä, vaaleita pihajulkisivuja 1900-luvun alusta. Etualalla Tehtaankatu 20, taustalla Tehtaankatu 18 ja 16. Katurakennukset ovat kuvassa vasemmalla ja matalammat piharakennukset oikealla.





Suurimmalla osalla tonteista nähdään erilaisia 1900-luvun alun sisäpihojen tyypillisiä piirteitä, kuten kapea pihatila, pihaa kohti madaltuvat pihasiivet ja piharakennukset sekä pihaa ympäröivät matalat talous- ja asuinrakennukset. Tehtaankadulla samaan aikaan rakentuneiden kerrostalojen pihat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa pihojen välillä on pitkiä näkymiä.

Pääosin myöhemmin rakentuneella Pietarinkadun puolella pihasiivet ja viereiset rakennukset rajaavat pihat suljetummiksi. Pietarinkadulle rakentui 1930-luvulla kolme sisäpiharatkaisultaan toisistaan selvästi poikkeavaa kerrostaloa. Pietarinkatu 11:n kapea piha madaltuvine pihasiipineen muistuttaa 1900-luvun alun ratkaisuja, kun taas Pietarinkatu 13:n tontti jakautuu suureen atriumpihaan ja kapeaan takapihaan. Pietarinkatu 15:n valopihojen sarja on tyypillinen esimerkki 1930-luvun suunnitteluratkaisusta, jolla pyrittiin sovittamaan yhteen mahdollisimman suuri rakennustehokkuus ja funktionalismin valoisuuden ja ilmavuuden ihanteet.

Korttelin nuorinta kerrostumaa edustaa kerrostalokokonaisuus Kapteeninkadun ja Pietarinkadun kulmassa vuodelta 1963. Rakennuksen matala, katulinjasta sisennetty väliosa poikkeaa korttelin muuten umpinaisesta rakenteesta. Piha on aikakaudelle tyypillisesti asfaltoitu ja varattu pysäköintikäyttöön.

Alla: Ilmakuva 1960-luvun asfaltoidusta pihasta Kapteeninkadun ja Pietarinkadun kulmatontilla. Vuonna 2025 rakennuksessa on käynnissä remontti. Viistoilmakuva etelästä, 2023 / Helsingin karttapalvelu



Alla: 1930-luvun atriumpiha, Pietarinkatu 13. Pihasiipi madaltuu pihan puolelle rakennusjärjestyksen mukaisesti. Piha on viimeksi uusittu 2010-luvun loppupuolella.



Kortteli 183

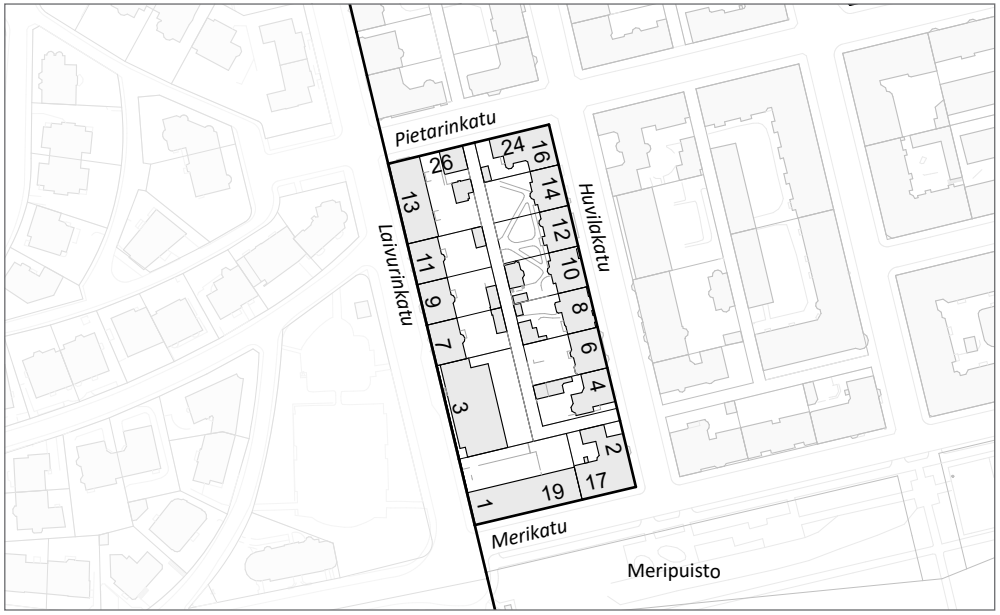
Korttelin 183 sisäpihoilla on selvästi nähtävissä 1900-luvun alussa korttelia varten laaditun rakennusjärjestyksen rakentamista ohjannut vaikutus. Kaikki katurakennukset ovat korkeintaan kolmekerroksisia ja pihat avautuvat rakennusjärjestyksessä määrätylle, korttelin läpi kulkevalle Huvilakujalle. Rakennusjärjestyksen mukaisesti Huvilakujaan kiinni rakennetut matalat piharakennukset rajaavat näkymiä korttelin sisällä. Erityisesti Huvilakadun tonteista muodostuu yhtenäinen 1900-luvun alun pihojen sarja.

1900-luvun alussa osa tonteista rakentui yksittäin ja osa samanaikaisesti, mikä johti kahteen erilaiseen pihatyyppiin. Yksittäin rakentuneet pihat rajautuvat aidoilla sekä matalilla piharakennuksilla, jotka on rakennettu kiinni tontin rajaan. Samanaikaisesti samojen rakennusmestareiden työnä valmistuneet rakennukset saivat sen sijaan yhteiset piha-alueet, joita ei ole rajattu aidoin. Kolmen tontin yhteispihoja on korttelissa kaksi.

1900-luvun alun tonttien ja pihojen koko on korttelin rakennusjärjestyksen ansiosta pääosin yhtenevä lukuun ottamatta Huvilakadun kulmatontteja, jotka ovat rakennusjärjestyksen mukaisesti muita tiiviimpiä. 1900-luvun alun pihajulkisivut ovat ajalle tyypilliseen tapaan arkkitehtuuriltaan yksinkertaisempia kuin kadunvarren koristeelliset ja monimuotoiset julkisivut, mutta kirjava värimaailma sekä runsaslukuiset erkkerit ja parvekkeet luovat arkkitehtuuriin vaihtelevuutta. 1900-luvun alun pihoista maantasopysäköintiä on lähinnä Laivurinkadun yhteispihalla ja joillakin yksittäisillä tonteilla joko Huvilakujan varrella tai autotallissa.

Laivurinkadun puolella korttelirakenne on muusta korttelista eriävien rakennusvaiheiden takia vaihtelevampi ja kerroksellisempi. Laivurinkadun ja Merikadun kulmassa sijaitsevat tontit rakentuivat muusta korttelista poiketen nykyiseen asuunsa vasta 1950-luvulla. Kulmatontin asuinrakennuksen pihalla on kasvillisuutta ja luiska, joka johtaa maanalaiseen pysäköintihalliin. Laivurinkadun koulurakennuksen piha on ainoastaan pysäköintikäytössä. Pihan alla on rakennuksen kellaritiloja. Rakennusten välistä avautuu näkymä Huvilakujan ja Laivurinkadun välille, mikä poikkeaa kortteliin alun perin suunnitellusta umpinaisesta rakenteesta.

Alkuperäiseen korttelirakenteeseen on muodostanut poikkeuksen myös Pietarinkadun ja Laivurinkadun kulmatontti, joka avautui kadun suuntaan, kun nykyinen kerrostalo rakennettiin kulmatontilla sijainneen asuintalon paikalle 1960-luvulla. Pihasta tuli kuitenkin jälleen suljetumpi, kun tontin Huvilakujan puoleiseen osaan rakennettiin kaksi pientaloa vuonna 2012.





Oikealla:
Kolmen tontin yhteistä piha-aluetta osoitteissa Huvilakatu 10, 12 ja 14. Kaikki kolme rakennusta ovat rakennusmestari G. W. Nybergin samalla kertaa suunnittelemia, mikä mahdollisti yhteisen piha-alueen. Korttelin vastapäisellä puolella, Heikki Kaartisen suunnittelemilla tonteilla Laivurinkatu 7, 9 ja 11 on tehty vastaavanlainen piharatkaisu.



Yllä:
Vuonna 1904 valmistuneen Tuulentuvan tiiviisti rakennettu piha Merikadun ja Huvilakadun kulmassa on korttelin vanhin.

Oikealla:
Korttelille tyypillinen piharakennuksen rajaama näkymä Huvilakatu 8:n tontille. Pihan asuinrakennus on katurakennuksen tavoin vuodelta 1907.





Yllä:
Näkymä Merikadun ja Laivurinkadun kulmatontin pihan läpi Huvilakujalta Laivurinkadulle. Kuvassa oikealla 1950-luvun koulurakennus.

Oikealla:
Näkymä Huvilakujalta kohti vuonna 2012 valmistuneita pientaloja.



1800-luvun alkupuolen arkkitehtuuri sai Suomessa vaikutteita sekä lännestä että idästä. Vuonna 1810 intendentinkonttorin ensimmäisenä johtajana aloitti Carlo Bassi, jonka johdolla laaditut suunnitelmat edustivat 1700- ja 1800-lukujen taitteen ruotsalaista uusklassismia. Pelkistetyn kustavilaisen klassismin korvasi vähitellen näyttävämpi pietarilainen empire Carl Ludvig Engelin (1778-1840) tultua Helsingin uudisrakentamiskomitean arkkitehdiksi vuonna 1816. Engel siirtyi intendentinkonttorin johtajaksi Bassin virkakauden jälkeen vuonna 1824. Empire pysyi vallitsevana arkkitehtuurityylinä Engelin kuolemaan saakka.

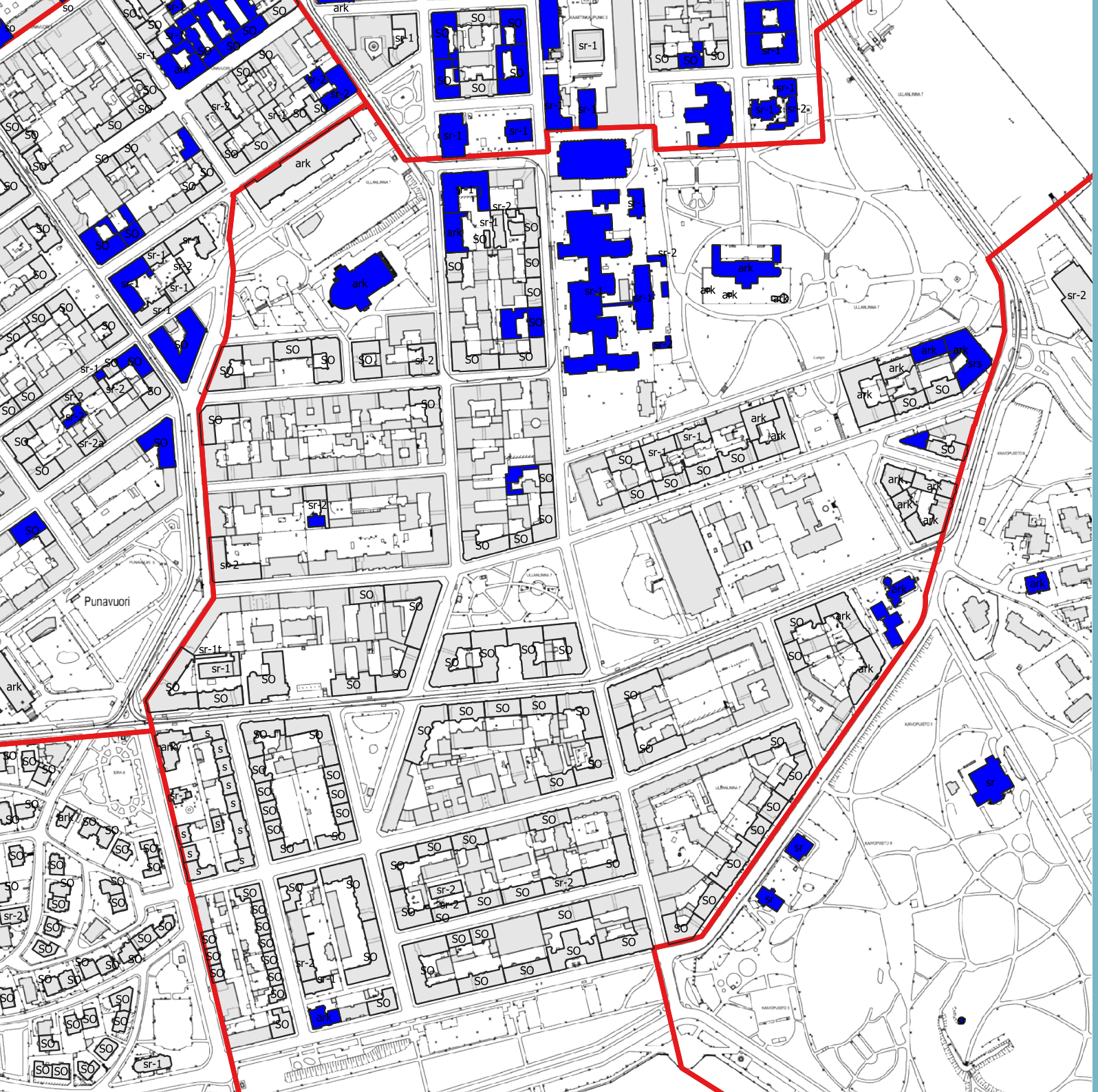
1800-luvun jälkipuolen arkkitehtuuria hallitsivat niin kutsutut kertaustyylit, jotka olivat empireen verrattuina sallivampia erilaisten historiallisten tyylien käytön suhteen. Kertaustyylien suosiota kasvatti muuttuneiden esteettisten mieltymysten ohella myös rakentamisen mittakaavan kasvu kohti 1800-luvun loppua; uusklassismin tarkasti määriteltyjä muotoja ja suhdejärjestelmiä oli hankala sovittaa mittavien asuin- ja liikepalatsien julkisivuihin. Uusrenessanssitalojen vakio-osilla koristeltuja julkisivuja voitiin kasvattaa sekä vaaka- että pystysuunnassa rikkomatta sommitteluperiaatteita.

1800-luvun rakennukset muodostavat Ullanlinnassa lukumäärältään vähäisen, mutta rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden. Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävin on Carl Ludvig Engelin suunnittelema observatorio. Muut 1800-luvun rakennukset edustavat niin kutsuttuja kertaustyylejä, jotka olivat uusklassismiin verrattuna sallivampia erilaisten historiallisten tyylien soveltamisen suhteen.

Ullanlinnan säilyneet 1800-luvun rakennukset sijaitsevat silloisen kaavoitetun alueen rajalla. Muutamia asuinrakennuksia on alueen pohjoisimmassa osassa sekä Tähtitorninmäen etelärinteen kortteleissa, jonne asutus hakeutui jo ennen 1800-luvun puoliväliä.

Panoraama Tähtitieteellisestä observatoriosta luoteeseen vuonna 1867. Keskellä Kaartin vanha puurakenteinen maneesi, jonka takana Kaartin kasarmin kortteli. Kuvan oikealla puolella sakasalainen kirkko ja kruununmakasiinin nurkka. Valokuva Eugen Hoffers / HKM





Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

- 1899

- **- 1899**
- **1900-1919**
- **1920-1929**
- **1930-1949**
- **1950-1959**
- **1960-1979**
- **1980-**

Toteutus: EJa, MAKA/ASKA 2024

Observatorio

Carl Ludvig Engelin ja tähtitieteen professori F .G. W. Argelanderin suunnittelma Helsingin yliopiston observatorio rakennettiin vuosina 1831-34. Observatorio muodostuu tähtitorni-rakennuksesta ja kahdesta talousrakennuksesta ja muurin rajaamasta etupihasta. Päärakennuksen keskiosassa on päähavaintotorni ja siitä erkanevien tasakorkuisten sivusiipien päissä pienemmät havaintosalit.

Rakennuksen tuli näkyä hyvin Eteläsatamaan, koska sen keskitornin mastosta pudotettiin joka päivä tasan kello 12 aikamerkkipussi, josta sataman laivat kykenivät tarkistamaan kronometrinsä. Observatoriosta tuli Helsingin kaupunkikuvaa hallitseva rakennus, joka muodosti Unioninkadun päätepisteen.

Observatorion puutarhaan valmistui vuonna 1887 arkkitehti Gustaf Nyströmin suunnittelema erillinen tähtivalokuvaus- eli refraktoritorni. Rakennuksessa ollutta pimiösiipeä jatkettiin 1901 havaintopaviljongilla.

Observatoriorakennuksen julkisivut, sisätilojen rakenne- ja tilaratkaisut, tekniikka ja laitteisto muodostavat valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Observatorio vuonna 1890. HKM











Pyhän Henrikin kirkko

Ensimmäinen vakituinen pappi aloitti työnsä Helsingin katolisessa kappeliseurakunnassa vuonna 1856. Seurakunnan kirkon sijainniksi valittiin avoin paikka Kaivopuiston tuntumasta. Kirkkorakennus, jonka suunnitteli Ernst Bernhard Lohrmann, on tiilirakenteinen päätytornillinen pitkäkirkko. Kirkko siunattiin käyttöön syksyllä 1860 ja vihittiin virallisesti vuonna 1904.











Kirurginen sairaala

Kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu Kirurgisen sairaalan suunnittelusta julistettiin vuonna 1877. Suuresta sairaalan tarpeesta johtuen kaupunki oli luovuttanut rakennusta varten tontin korvauksetta. Kilpailun tuloksia ei kuitenkaan pidetty sellaisenaan toteuttamiskelpoisina, ja kilpailutöiden elementtejä ryhdyttiin yhdistelemään. Lopulliset piitustukset ovat F. A. Sjöströmin nimissä, ja ne vahvistettiin vuonna 1885.

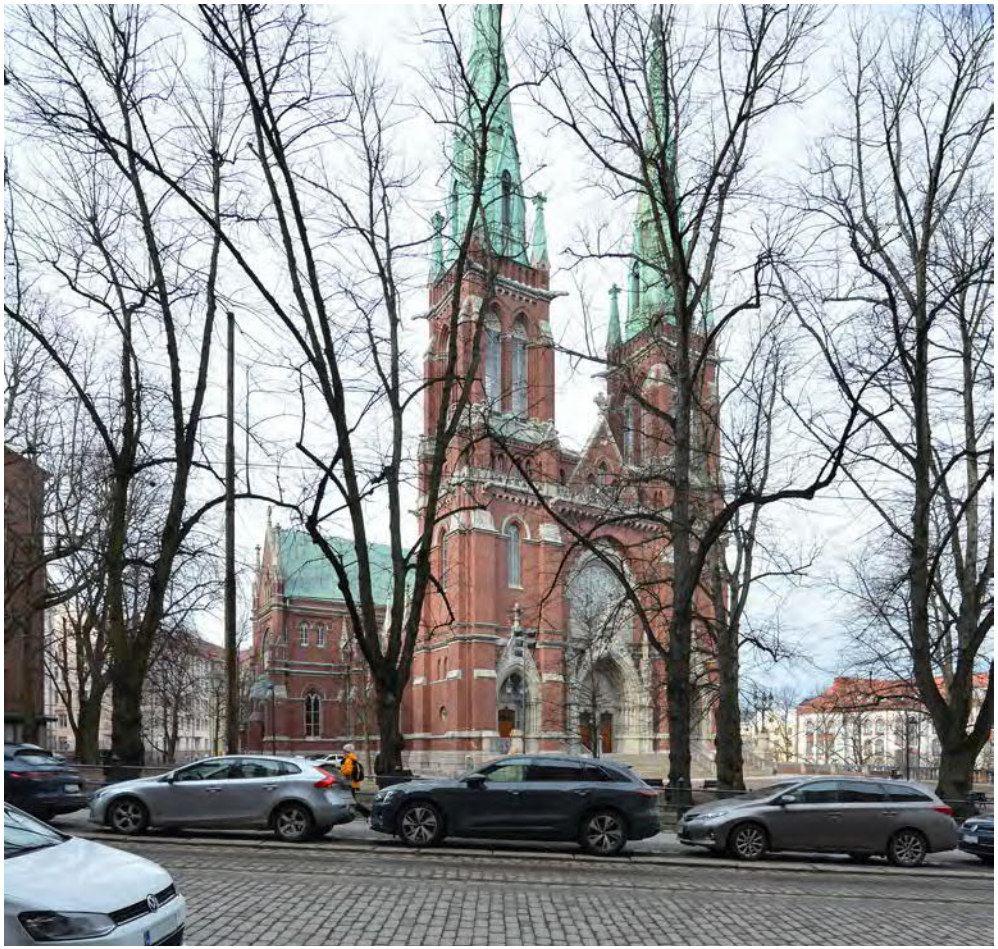


Johanneksen kirkko

Helsingin asukasluvun noustua voimakkaasti päätettiin eteläiseen Helsinkiin rakentaa uusi kirkko 1873. Sijainti perustui Konrad Reuterin asemakaavaan, jossa kirkolle oli osoitettu paikka Punanotkossa. Kirkon viereisten kortteleiden tonttijakoa muutettiin kaupunkikuvallisin perustein: *”Vidkommande platsen för den tillämnade nya kyrkan, torde det vara nödigt, för att platsen skall erhålla ett någorlunda regelbundet utseende, att den del af tomten N:o 24 i qvarteret N:o 106 vid Högbergsgatan, som skjuter framom de platsen emot Skarpskyttegatan begränsande tomternas bakre linie, förenas med nämnde plats, medan återstoden tilldelas tomterna N:ris 5 och 7 vid sistsagde gata”.*

Kirkon suunnittelusta järjestettiin vuonna 1878 yleinen arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti ruotsalainen arkkitehti Adolf Emil Melander. Kirkko rakennettiin vuosina 1888-1891. Johanneksen kirkko kuuluu vaikuttavimpiin uusgotiikkaa edustaviin rakennuksiin Suomessa; julkisivujen jäsennys ja koristelu ovat erityisen monimuotoiset ja koillispääty kaksoistorneineen vaikuttava maamerkki.

Kirkkoa ympäröivä yhtenäinen kaupunkitila muodostuu puistoalueesta, kentästä ja sitä kehystävistä asuinkortteleista sekä Ratakadun koulurakennuksista.









Viereinen sivu: Punanotkon puistojen kaupunkitila ulottuu Koulupuistikosta (entinen Koulutori) lähes Viiskulmaan saakka. Kaupunkitilan taustana ovat yhtenäiset uusrenessanssi- ja jugendasuintalojen rivistöt ja pohjoispuolella sarja huolella suunniteltuja koulurakennuksia.

Oikealla: Kaartin maneesi (Axel Hampus Dahlström 1876). Maneesi rakennettiin alun perin sekä ratsastusta että jalkaväen koulutusta varten harjoitusmaneesiksi. Muutos kolmikerroksiseksi autotalliksi ja huoltoasemaksi toteutettiin arkkitehti Dag Englundin suunnitelmien mukaisesti vuosina 1949 - 1952..

Alla: Helsingin normaalilyseon edeltäjä oli vuonna 1867 ruotsalaisen normaalikoulun yhteyteen perustettu suomenkielinen rinnakkaisosasto, joka vuonna 1873 siirrettiin suomalaiseksi normaalilyseoksi muutettuna Hämeenlinnaan. Suomenkielisen alkeisopiston aikaansaamiseksi Helsinkiin perustettiin rahankeräys ja kaupunki lahjoitti alkeisopistolle tontin. F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus (kuvassa oikealla) valmistui vuonna 1878.











Viereinen sivu, vasemmalla: Tähtitorninkatu 2 (Elia Heikel / Selim A. Lindqvist 1897)

Viereinen sivu, oikealla: Tähtitorninkatu 4 (Carl Rupert Rosenberg 1895)

Alla: Korkeavuorenkatu 19, Kihlmanin talo (Karl Hård af Segerstad ja Bertel Jung 1897)

Oikealla: Korkeavuorenkatu 21, ”Ohranan talo” (Axel Högberg 1888)





ARKKITEHTUURI: 1900 - 1919

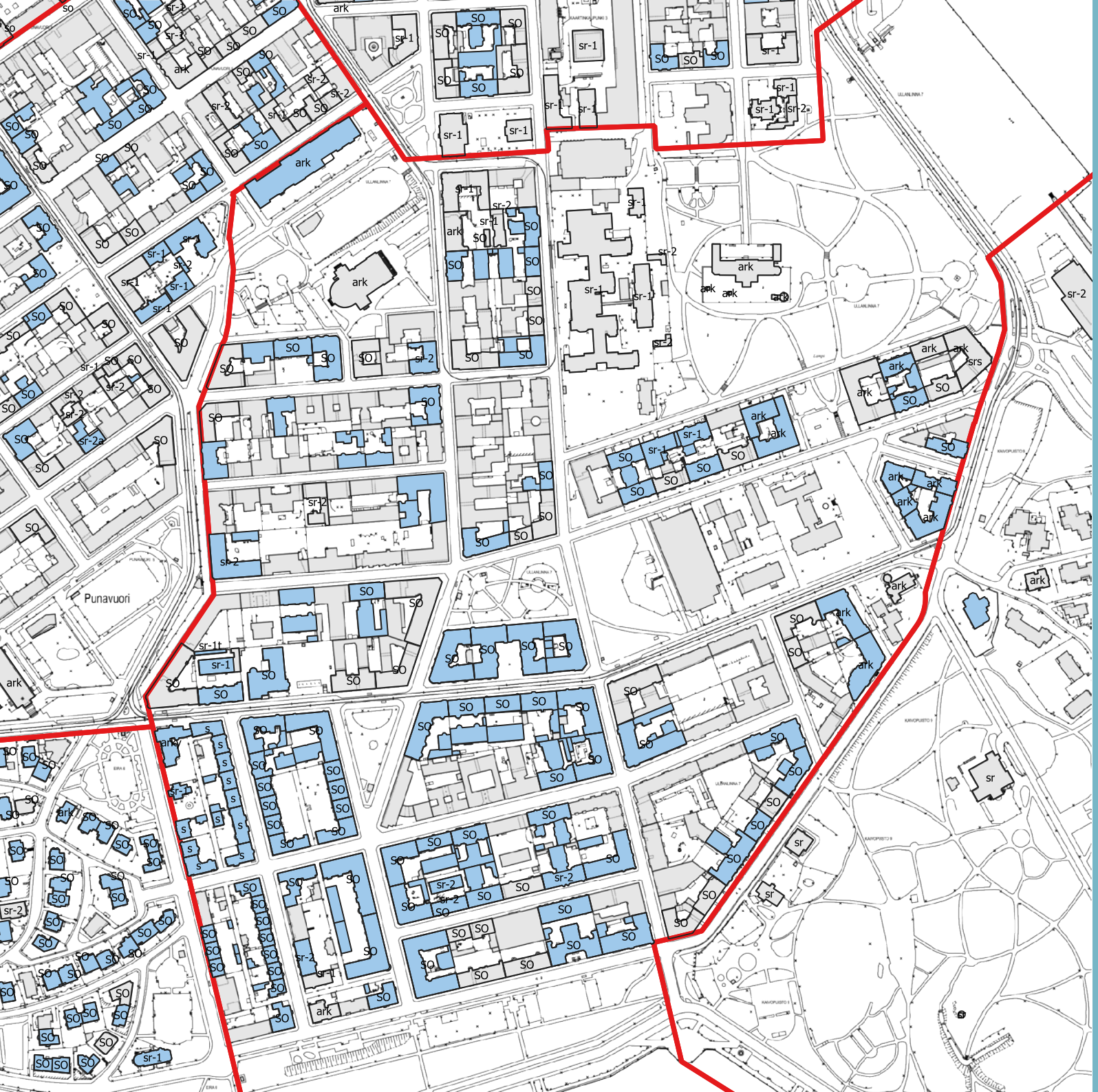
Helsinki teollistui 1870-luvulla ja alkoi samalla kasvaa ja kehittyä suurkaupungiksi. Muuttoliike maalta kaupunkeihin oli käynnistymässä, ja uusiin teollisuuslaitoksiin tarvittiin työntekijöitä. Helsingin väkiluku, joka oli vuonna 1880 noin 40 000 henkeä, ylitti 100 000 asukkaan rajan 1900-luvun alkuvuosina. Kasvu jatkui 1910-luvun loppuun saakka ja sai aikaan myös kiivaan uudisrakentamisvaiheen. Kulttuurielämä oli vilkasta ja suomalaisten arkkitehtien yhteydet ulkomaille 1900-luvun alussa erityisen tiiviit: jugendarkkitehtuurissa näkyvät kansainvälisinä vaikutteina sekä keskieurooppalainen art nouveau että englantilainen Arts and Crafts-liike. Suomalainen arkkitehtikoulutus käynnistyi vuonna 1879.

1900-luvun ensimmäisen vuosikymmenen jugendarkkitehtuurissa etsittiin omaleimaista kansallista kulttuuri-identitettiä ja lainattiin julkisivuihin ja rakennusosiin kansankulttuurin muotoja. Edellisen vuosisadan loppuun saakka jatkuneeseen klassismin perinteeseen haluttiin tehdä selkeä ero; rakennusten massoittelussa ja julkisivusommittelussa kartettiin symmetriaa ja kertaustyyleissäkin usein käytetyt kulmatornit, frontonit ja erkkerit sijoitettiin vapaasti. Varhaiselle jugendille oli ominaista pyrkimys aitoihin materiaaleihin vastareaktiona uusrenessanssijulkisivujen runsaiden kipsikoristeiden pintapuolisuudelle. 1910-luvun kuluessa suomalainen jugend sai klassistisempia piirteitä, osin pohjoismaisen arkkitehtuurin innoittamana, ja julkisivuarkkitehtuurissa palattiin yksinkertaisempaan sommitteluun. Symmetria, klassismin pylväsjärjestelmät ja suorat ikkuna-akselit palasivat julkisivuihin.

Kerrostalorakentamiseen vaikutti myös talonrakennustekniikan kehitys ja uudistuminen; ensimmäiset teräsbetonivälipohjat rakennettiin 1900-luvun alussa. Asuinkerrostalojen varustetasoa kohensi vesi- ja viemäritekniikan kehittyminen ja ensimmäiset hissit otettiin käyttöön. Rapattujen tiilipintojen ohella jugendrakennusten julkisivuissa suosittiin luonnonkiveä, paikoin myös metallisia koristeosia. Kotimaisten tiilten laatu ei vielä 1900-luvun alussa ollut riittävän korkea puhtaaksimuurattuihin julkisivuihin; ne yleistyivät vasta 1920-luvulla.

Ullanlinnassa 1900-luvun ensimmäinen vuosikymmen oli erityisen merkittävä rakennusvaihe. Alueen asemakaavoitus, joka oli 1800-luvun lopulla edennyt ristiriitaisesti, saatiin valmiiksi koko alueen osalta ja suuri osa Tehtaankadun eteläpuolisesta Ullanlinnasta rakennettiin vuoteen 1910 mennessä. Vuoden 1895 rakennusjärjestys mahdollisti tehokkaan maankäytön: suurin osa kadunvarsirakennuksista oli viisikerroksisia ja kortteleiden sisäosat käytettiin hyödyksi sijoittamalla pihoille korkeita siipirakennuksia tai itsenäisiä, kadunvarsirakennuksia matalampia asuintaloja. Intensiivisen rakennusvaiheen tuloksena Tehtaankadulla, Pietarinkadulla ja Lavanvarustajankadulla on nykyisin arkkitehtonisesti erityisen yhtenäisiä korttelijulkisivuja ja katunäkymiä.





Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

1900-1919

- 1899
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1949
- 1950-1959
- 1960-1979
- 1980-

Toteutus: EJa, MAKA/ASKA
2024


EIRA

Viereinen sivu: Huvilakatu 32, Eiran sairaala (Lars Sonck 1905) muodostaa viereisen Villa Johannan kanssa erityisen arvokkaan 1900-luvun alun arkkitehtuurikokonaisuuden. Luonnonkiven ja poltetun tiilen runsas käyttö sekä rakennuksen vaihteleva massoittelu ovat 1900-luvun alun jugendarkkitehtuurille ominaisia piirteitä.

Oikealla: Villa Johanna, Selim A. Lindqvist 1905. Rakennuksen monimuotoiset julkisivut edustavat Helsingissä harvinaista saksalaistyylistä jugendia. Materiaalina on käytetty rapattua ja puhtaaksimuurattua punatiiltä ja luonnonkiveä. Rakennuksen edustan jalkakäytävä on päällystetty luonnonkivimosaiikilla. Rakennuksen sisätilat ovat erityisen arvokkaat ja sen epäsymmetrinen pohjakaava mukailee englantilaisen yksityistalon periaatteita.

Alla: Helsingin normaalilyseo, Ratakatu 6 (Jac. Ahrenberg 1903). Suomenkielisen normaalilyseon siirtämistä Hämeenlinnasta takaisin Helsinkiin ryhdyttiin suunnittelemaan 1880-luvun alussa ja senaatti muutti alkeisopiston Suomalaiseksi normaalilyseoksi vuonna 1886. Normaalilyseo toimi Ratakatu 2:ssa vuoteen 1905, jolloin viereisen tontin uudisrakennus valmistui.







Vasemmalla: Pietarinkatu 19 (Elia Heikel 1903).

Alla: Tähtitorninkatu 16-18 (Karl August Wrede 1905) rakennettiin alun perin asuinrakennukseksi. Rakennukseen lisättiin vuonna 1945 arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema ullakkokerros.



Pietarinkatu 7 (G. W. Nyberg 1904).



Puistokatu 1 b (Waldemar Aspelin 1900).



Huvilakadun rakennuksia korttelissa 183: ylhäällä vasemmalta oikealle Huvilakatu 4 (von Essen, Kallio ja Ikäläinen 1910), Huvilakatu 6 (Heikki Kaartinen 1904) ja Huvilakatu 8 (Oskar Helenius 1910).
Allla Huvilakatu 10 (G. W. Nyberg 1910), Huvilakatu 12 (G. W. Nyberg 1910) ja Huvilakatu 14 (G. W. Nyberg 1910). Vuonna 1902 vahvistetun, erityisesti Huvilakatuun rajautuvia kortteleita varten laaditun rakennusjärjestyksen vaikutus kaupunkikuvaan on huomattava.













Huvilakadun rakennuksia kortteleissa 183 ja 185: vasemmalla ylhäällä Huvilakatu 16 / Pietarinkatu 24 (Nyberg ja Löppönen 1905, Huvilakatu 18 / Pietarinkatu 23 (Waldemar Wilenius 1905), Huvilakatu 24 (Juho Rinne 1906). Alhaalla: Huvilakatu 26 (Juho Rinne 1907) ja Huvilakatu 28 (Johan Roine 1907).



















Viereinen sivu, ylärivi: Merikatu 3 (Wilho Lekman 1908) ja Merikatu 1 (Waldemar Wilenius 1900)
Alarivi: Merikatu 9 (Lumiaho ja Jaakkola 1907) ja Neitsytpolku 12 (Josef Stenbäck 1902)

Alla: Pietarinkatu 5 - Neitsytpolku 7 (Onni Tarjanne 1901-1902)

Oikealla ylhäällä: Tehtaankatu 1a (Armas Lindgren 1914)
Oikealla alhaalla: Pietarinkatu 9, Kointähti (Nyström, Petrelius ja Penttilä 1907)







Tehtaankatu 14 (Wilho Lekman 1908).



Korkeavuorenkatu 8 (Wilho Lekman 1908).



Tarkk´ampujankatu 6 (Emil Svensson 1911).



Tarkk´ampujankatu 1 (Väinö Toivio 1914).





Vasemmalla: Tähtitorninkatu 10-12 (Armas Lindgren/ Bertel Liljequist 1917)

Alhaalla vasemmalta oikealle: Tehtaankatu 5 (Wilho Lekman 1910), Tehtaankatu 7 (K. Oila 1909) ja Pietarinkatu 19 (Nyström, Petrelisu, Penttilä 1912).

Viereinen sivu, ylhäällä: Johanneksentie 4 (Jung & Bomansson 1905) ja Tehtaankatu 9 (Usko Nyström 1902).

Viereinen sivu, alhaalla: Puistokatu 7 (Walter Thomé 1912) ja As.Oy Mielikki, Kapteeninkatu 20 (Usko Nyström 1906).















ARKKITEHTUURI: 1920-1929

1920-luvun klassisismi yleistyi arkkitehtuurityylinä Suomessa myöhemmin kuin Ruotsissa tai Tanskassa, ja se omaksuttiin Suomessa muita pohjoismaita pintapuolisemmin. Pohjoismaisen klassismin suunnitteluperiaatteisiin kuului yksinkertainen ja ankaran aksiaalinen julkisivusommittelu sekä antiikin arkkitehtuurin muotoaiheiden vapaa tulkitseminen koristeaiheina. Rakennusten julkisivujen matala reliefi, koristeaiheet ja voimakkailla väreillä maalatut ulkonevat räystäslistat toistuvat silloin tällöin myös 1930-luvun alkupuolen rakentamisessa, ja Ullanlinnassakin on useita 1930-luvun alkuvuosina suunniteltuja kerrostaloja, jotka tyylillisesti kuuluvat selkeästi edelliselle vuosikymmenelle.

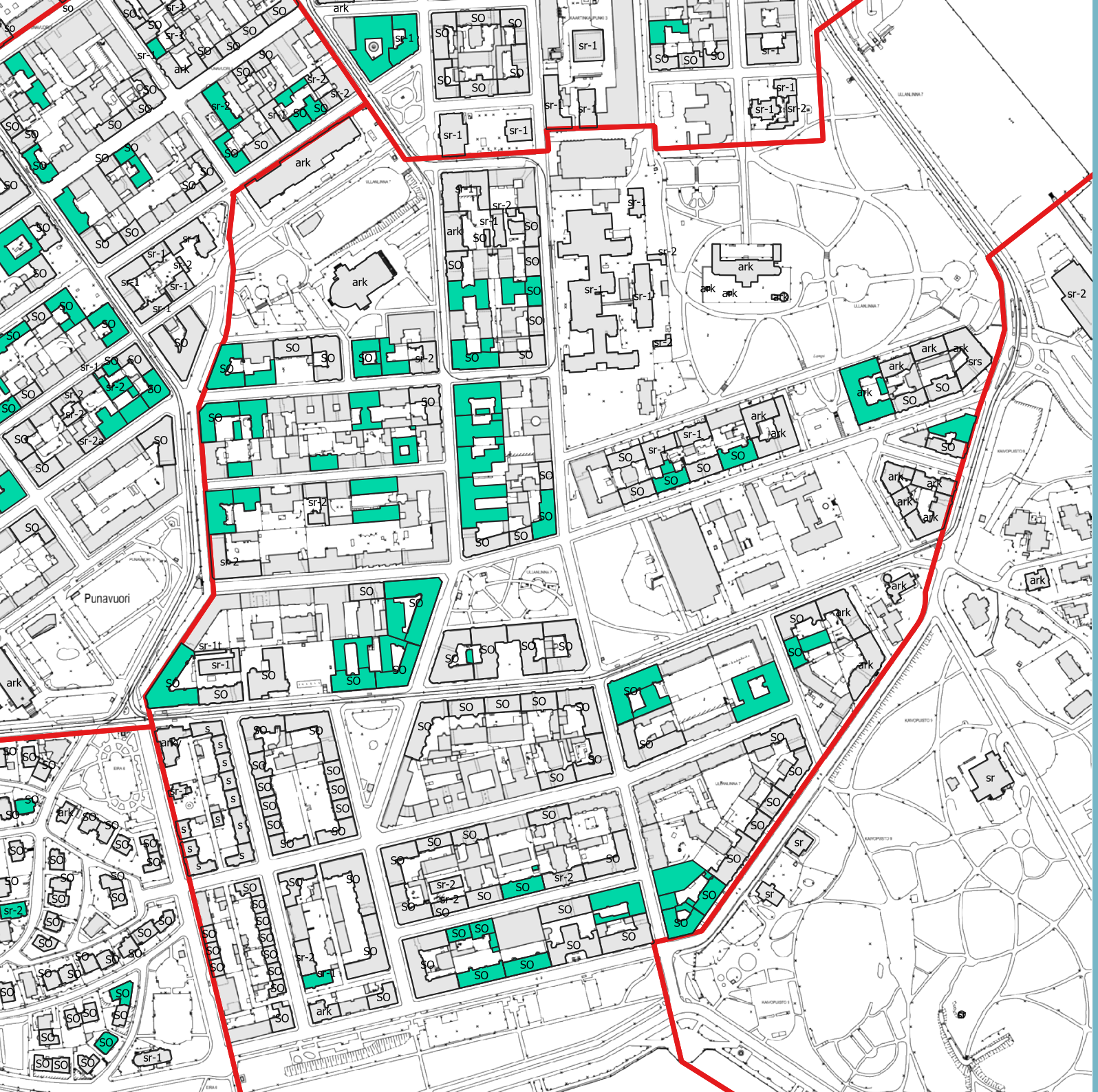
Rakentaminen kaupungeissa, myös Helsingissä, oli 1920-luvun alun pulakaudella vähäistä. Asuinrakentaminen vilkastui vuodesta 1924 alkaen ja oli laajimmillaan 1920-luvun viimeisinä vuosina; suuri osa Helsingin kantakaupungin 1920-luvun kerrostaloista on rakennettu vuosikymmenen viimeisinä vuosina.

1920-luku ei Ullanlinnassa ollut edelliseen vuosikymmeneen verrattava dramaattinen käännekohta; uudet kerrostalot syntyivät yksittäisille tonteille eri puolille kaupunginosaa ja korvasivat aikaisemmat vaatimattomat puutalot. Kapteeninkadun ja Korkeavuorenkadun varrella on yhtenäisiä 1920-luvun korttelijulkisivuja. Tarkk'ampujankadun länsipään rakennuksilla on suuri merkitys Viiskulman kaupunkitilassa.

Väinö Vähäkallion laajasta tuotannosta ovat mainitsemisen arvoisia Kapteeninkatu 26 ja Laivurinkatu 43. Lars Sonckin ja Matti Finellin Tehtaankatu 11-13 on näyttävä ja eklektistinen kokonaisuus, jonka arkkitehtuurissa on piirteitä myös aikaisemmilta vuosikymmeniltä. Ole Gripenbergin ja Sigurd Frosteruksen sotilaallinen Merikatu 5 edustaa varhaisempaa 1920-lukua.

Laivurinkatu vuonna 1928. Kuva: Foto Roos / HKM





Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

1920-1929

- 1899
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1949
- 1950-1959
- 1960-1979
- 1980-

Toteutus: EJa, MAKA/ASKA
2024






VIISKULMA



Viereinen sivu, ylhäällä vasemmalla: Merikatu 5 (Ole Gripenberg 1924). Rakennuksen julkisivun aiheiltaan sotilaalliset reliefit sekä katonharjalla sijaitseva kahdeksankulmainen ampumatorni kertovat yhteydestä suojeluskuntaan. Ylhäällä oikealla: Jääkärinkatu 5 (Palmqvist & Sjöström 1912)

Viereinen sivu, alhaalla vasemmalla: Laivurinkatu 43 - Tarkk'ampujankatu 20 (Väinö Vähäkallio 1926). Alhaalla oikealla: Jääkärinkatu 15 (Taavetti A. Elo 1922)

Oikealla: Asunto-osakeyhtiö Johanneslinna, Tarkk'ampujankatu 17 - Laivurinrinne 1 - Johanneksentie 8 (Yrjö Armas Waskinen 1927). Rakennus on kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas.





Tehtaankatu 11 ja Tehtaankatu 13 (Lars Sonck ja Matti Finell 1929) muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Kapteeninpuiston pohjoissivulle.



Tehtaankatu 21 - Laivurinkatu 33 (Taavetti A. Elo 1928)



Vuorimiehenkatu 7 (Frosterus & Gripenberg 1928).



Pietarinkatu 1 - Raatimiehenktu 4 (Robert Tikkanen 1929)



Vuorimiehenkatu 2 (W. G. Palmqvist 1929)



Jääkärinkatu 10 - Laivurinkatu 39 (Yrjö Waskinen 1929)



Asunto Oy Joukola, Vuorimiehenkatu 10 - Kapteeninkatu 26. (Väinö Vähäkallio 1929).



Puhdaspiirteinen funktionalismi on Helsingin kantakaupungissa harvinaista. 1930-luvun asuin- ja liikerakentaminen oli tyylillisesti maltillista, eikä rakennustapakaan muurattuine kantavine ulkoseinineen olennaisesti poikennut edellisten vuosikymmenien rakennustekniikasta. Reliefiltään matalat muuri/aukko-julkisivut ja ulkonevat räystäslistat kuuluvat myös jo edellisen vuosikymmenen pohjoismaisen klassismin tyylikeinoihin. 1930-luvun kerrostalojen yksinkertaista katutason arkkitehtuuria värittävät usein huolellisesti suunnitellut sisäänkäynnit ja porrashuoneet, joissa on käytetty korkeatasoisia rakennusmateriaaleja.

1930-luvun rakentaminen oli Ullanlinnassa mittakaavaltaan maltillista; Pietarinkadun kuusikerroksiset asuinkerrostalot ja Vuorimiehenkatu 4:n seitsemänkerroksinen ns. silitysrautatalo ovat vuosikymmenen rakennuksista korkeimmat. Ullanlinnalainen funktionalismi on myös tyylillisesti varovaista; 1930-luvun lopullakaan ei vielä täysin luovuttu symmetrisestä ja aksiaalisesta julkisivusommittelusta. Parvekkeet ilmestyvät katujulkisivuihin funktionalismin myötä. Puhtaaksi muuratut punatiilijulkisivut ja ulkonevat, selkeästi artikuloidut räystäslistat ovat puolestaan muotoaiheina lähellä 20-luvun arkkitehtuuria.

Alla: ns. Silitysrautatalo, Vuorimiehenkatu 4, sai nykyisen asunsa Max Frelanderin suunnitelmien mukaan tehdyssä muutos- ja laajennustyössä vuosina 1936-1937. Selim A. Lindqvistin vuonna 1888 suunnitteleman nelikerroksisen uusrenessanssitalon seinärakenteet sisältyvät kokonaisuuteen.





Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

1930-1949

- \- 1899
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1949
- 1950-1959
- 1960-1979
- 1980-

Toteutus: EJa, MAKA/ASKA
2024

Korkeavuorenkatu 10 (Albert Nyberg 1930) edustaa tyylillisesti edellisten vuosikymmenien arkkitehtuuria; varovainen lähestymistapa voi mahdollisesti liittyä Nybergin (1877-1952) pitkään työuraan, joka ulottui 1900-luvun alusta 1940-luvun lopulle.



Kasarmikatu 10 (Jalmari Peltonen 1938).



Kasarmikatu 8:n (Eino Forsman 1935) pohjaratkaisun erityispiirre on rakennusrungon keskelle sijoitettu pyöreä valopiha.



Pietarinkatu 15 (Nillo Kokko ja Arvo O. Aalto 1937).



Pietarinkatu 13 (Väinö Vähäkallio 1931)



Tarkk´ampujankatu 12 (Jalmari Peltonen 1935).



Alla: Raatimiehenkatu 3b - Tehtaankatu 6 (Runar Finnilä 1931). Alun perin tontilla oli kaksi kaksikerroksista uusrenessanssityylistä rakennusta (Theodor Höijer 1888). Vuonna 1931 rakennuksissa tehtiin Finnilän suunnittelema mittava muutos- ja korjaustyö, jonka yhteydessä rakennettiin lisärakennus, rakennukset liitettiin yhdeksi kokonaisuudeksi ja niitä korotettiin. Muutosten jälkeen alkuperäisistä julkisivumuodoista ei ole säilynyt muuta kuin kivijalka ja muutamia aukkoja.



Jääkärinkatu 13 (Runar Finnilä 1931).



ARKKITEHTUURI: 1950-1959

Toisen maailmansodan jälkeen arkielämän käytännöllisyys korostui arkkitehtuurissa, erityisesti asuntojen suunnittelussa. Rakennusten tilankäyttö tehostui, kun huonekorkeutta laskettiin ja runkosyvyyttä kavennettiin. Nauhaikkunat palasivat käyttöön ja parvekkeet (aluksi ulokkeina, myöhemmin sisäänvedettyinä) nähtiin osana asuntoa.

1950-luvulla Helsingin kantakaupungissa rakennettiin erityisesti toimisto- ja liikerakennuksia, joiden julkisivuissa ja pohjaratkaisuissa käytettiin hyväksi uuden rakennetekniikan mahdollisuuksia. Ullanlinna oli jo rakennettu täyteen, eikä uudisrakennuksille enää ollut tilaa laajoina kokonaisuuksina. Harvalukuiset toteutuneet uudisrakennukset ovat asuinkerrostaloja; ainoa poikkeus on Laivurinkadun eteläpäähän rakennettu entinen ranskalais-suomalaisen koulun rakennus.

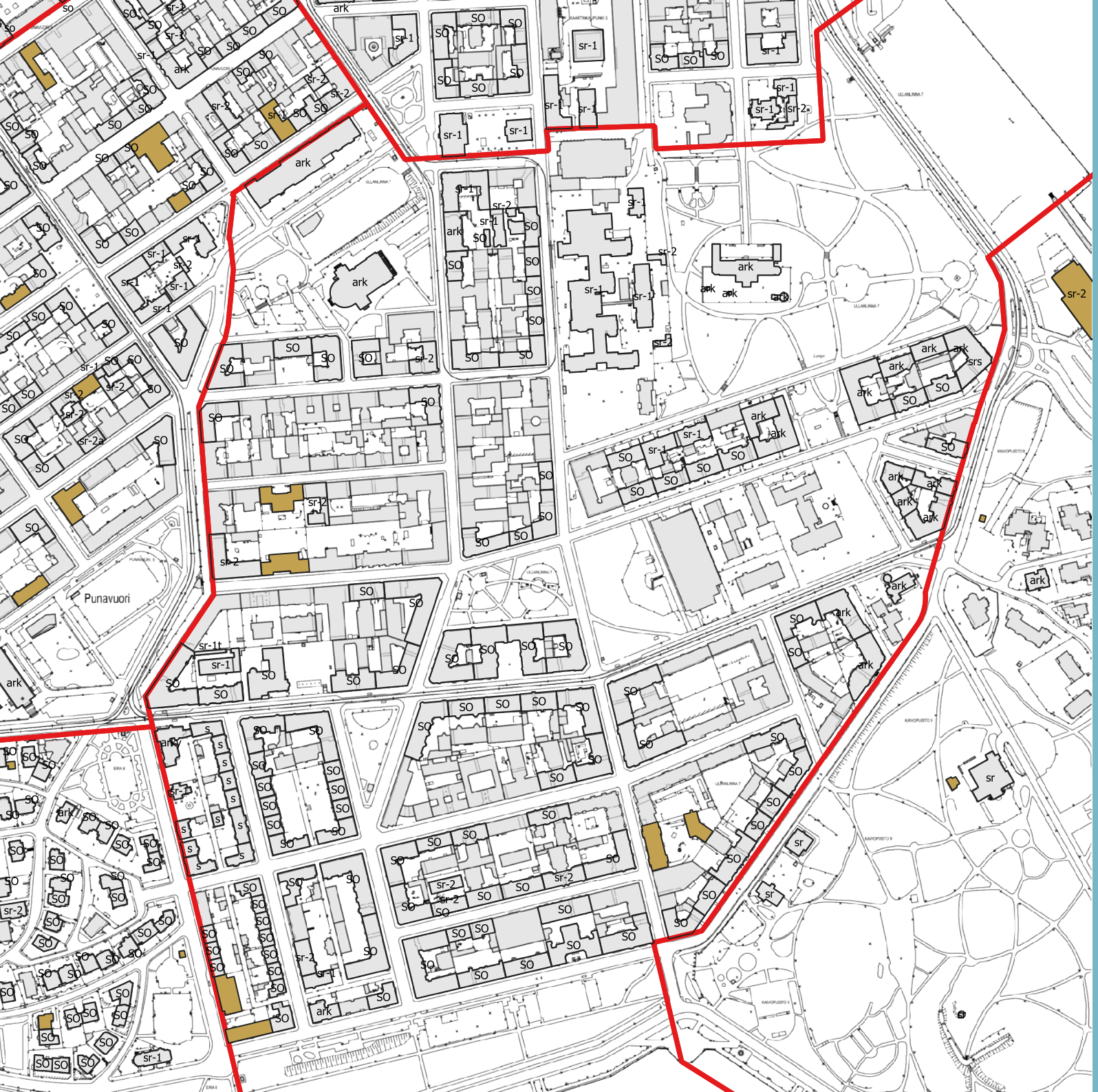
Korttelin 109 asemakaavamuutoksessa (1952) pyrittiin kaupunkisaneerauksen hengessä katkaisemaan yhtenäinen korttelijulkisivu rakennusmassan sisäänvedolla, johon on sijoitettu yksikerroksinen liikerakennus.



Oikealla: Jääkärinkatu 8 (Hilkka Särkijärvi ja Ilmari Ahonen 1957)
Alla: Vuorimiehenkatu 33 (Einari Teräsvirta 1953)
Alhaalla oikealla: Eiran aikuislukion rakennus, entinen ranskalais-suomalainen koulu, Laivurinkatu 3 (Aino Kallio-Ericsson 1956)







Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

1950-1959

- - 1899
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1949
- 1950-1959
- 1960-1979
- 1980-

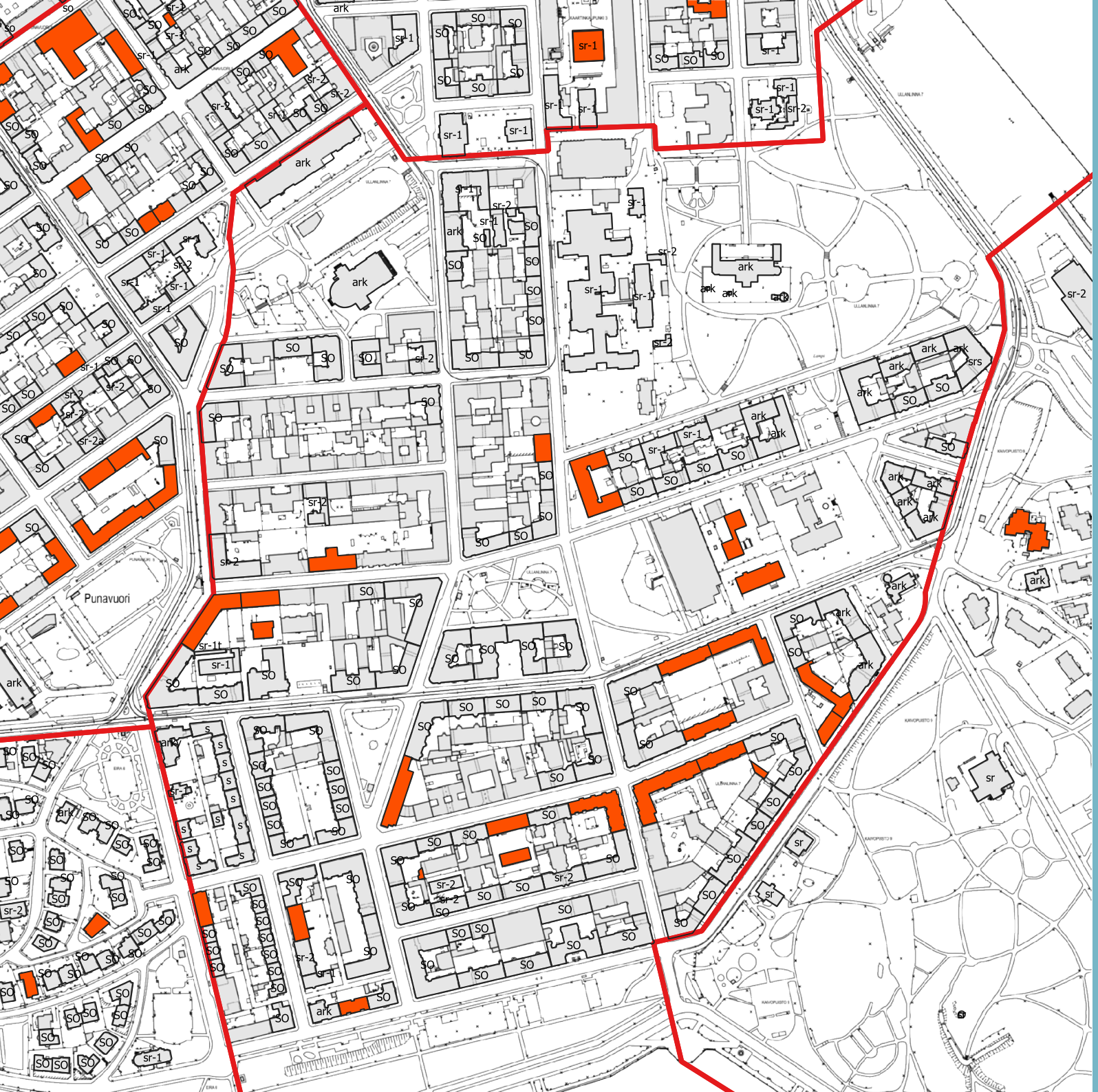
Toteutus: EJa, MAKA/ASKA
2024

ARKKITEHTUURI: 1960-1979

1960-luvusta alkaa teollisen modernismin kausi. Ullanlinnan 1960- ja 1970-lukujen asuinkerrostalojen arkkitehtuurissa kuvastuu alueen kasvanut arvostus sekä materiaalivalinnoissa että rakennusten mitoituksessa. Uudisrakennuksia syntyy erityisesti Pietarinkadun länsiosaan, jossa ne korvaavat jäljellä olleen pienimittakaavaisemman rakentamisen. Tyypillinen aikakauden julkisivumateriaali on tummanruskea tiili. Jonkin verran vaatimattomampia kerrostaloja rakennetaan myös Vuorimiehenkadun yksittäisille tonteille.



Raatimiehenkatu 1 (Teuvo Lindfors ja Torsten Nygård 1962).



Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

1960-1979

- - 1899
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1949
- 1950-1959
- 1960-1979
- 1980-

Toteutus: EJa, MAKA/ASKA 2024



Edellinen sivu: Tähtitorninkatu 22 (Kaj Salenius 1962).

Alla: Vuorimiehenkatu 18 (Tauno Salo ja Mauri Karkulahti 1961).

Oikealla ylhäällä: Pietarinkatu 4 (Eino Tuompo 1962).

Oikealla alhaalla: Pietarinkatu 17 (Matti Lieto 1961).

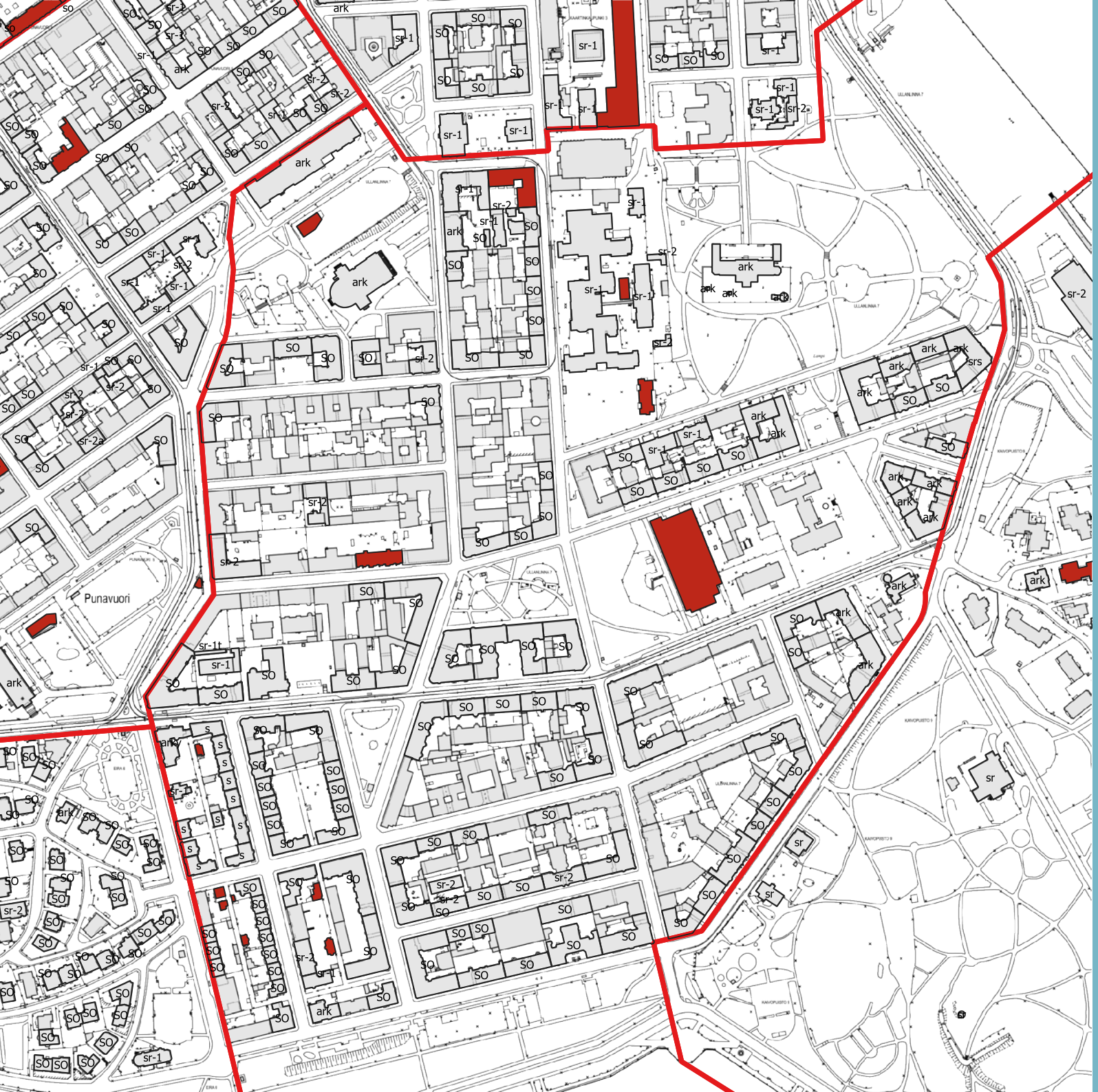












Ullanlinna

Rakennusten rakentamisajankohdat

1980-

- - 1899
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1949
- 1950-1959
- 1960-1979
- 1980-

Toteutus: EJa, MAKA/ASKA
2024



Punanotkonkatu 2:n vaiheita: Nils Salinin vuonna 1875 suunnittelema puutalo (kuva:Constantin Grünberg 1961/HKM), viereisellä sivulla Toivo Korhosen vuonna 1965 suunnitteleman Kaartin poliisitalo, entinen Valmetin pääkonttori (kuva:Juho Nurmi 2006/HKM) ja Arkkitehdit NRT:n vuonna 2013 suunnittelema asuinkerrostalo.





Opetusministeriö asettaman sisätilatyöryhmän muistiossa (OPM:n työryhmämuistioita ja selvityksiä 2003:18) todettiin, että sisätiloja koskeva tietopohja on puutteellinen eivätkä kaavoitusta varten laaditut rakennuskannan inventoinnit sisällä tietoa sisätiloista. Lainsäädännössä painotettu kaavoituksella tapahtuva suojelu todettiin riittämättömäksi keinoksi.

Laki rakennusperinnön suojelusta (498/2010) antaa mahdollisuuden suojella rakennuksen osan tai sen kiinteän sisustuksen. Sisätilojen kattava suojelu lain nojalla on silti ongelmallista; suojelupäätös kirjataan aina erikseen, ja se tavallisimmin kohdennetaan huonejakoon ja kiinteään sisustukseen. Päätöksellä pyritään turvaamaan rakennuksen säilyminen kokonaisvaltaisesti, mukaan lukien sen sisustukset. Suojelu voidaan myös rajata vain tiettyyn osaan sisätiloista, kuten seinä- tai kattomaalausten säilyttämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla toteutettu suojelu voi koskea ”*myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Kiinteällä sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita.*” (MRL 57§ ja LaRS 3§). Edellä mainitussa sisätilatyöryhmän muisiossa todetaan, että ”*Helsinki on edelläkävijä varsin pitkälle vietyjen sisätiloja koskevien suojelumääräysten laatimisessa ... Suojelun ulottaminen sisätiloihin on 1990-luvulla muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi, kun on kyse julkisista tiloista. Yli sadassa asemakaavassa on sekä sr- että ARK- suojelumääräyksiin sisältyviä sisätiloja koskevia määräyksiä, jotka koskevat kaikkiaan 422 rakennusta. Vakiintuneen tavan mukaan suojelumääräykset perustuvat kaupunginmuseon laatimiin suojelutavoitteisiin.*”

Sisätilojen suojelun käytännöt eivät kantakaupungin uudelleenkaavoituksen yhteydessä tule olennaisesti muuttumaan; uudet rakennuskohtaiset suojelumerkinnät ovat sisällöltään tiiviitä, mutta ne kattavat myös arvokkaiden sisätilojen suojelun. Tarkemmat ja yksilöidymmät kaavamääräykset tulevat edellyttämään koko aluetta koskevaa sisätilainventointia.

Ullanlinna on asuntovaltainen kaupunginosa, jonka arvokkaimmat julkiset sisätilat sijaitsevat kirkoissa ja kouluissa. Johanneksen kirkon (Adolf Emil Melander 1891) sisätilojen huoliteltu uusgoottilainen arkkitehtuuri ulottuu yksityiskohtiin saakka. Muutamia vuosikymmeniä varhaisemman Pyhän Henrikin katedraalin (Ernst Bernhard Lohrmann 1860) kirkkosali on arkkitehtuuriltaan yksinkertaisempi.

Tähtitorninmäen observatorion (C. L. Engel ja F. W. Argelander 1834) arvokkaista sisätiloista merkittävimpiä ovat havaintosalit, joiden sisätilat ja laitteisto ovat erityisen hyvin säilyneitä.

Tehtaankadun ala-asteen (Albert Nyberg 1908) huolellisesti detaljoidut aulat ja porrashuoneet ovat edelleen alkuperäisessä käytössään ilman merkittäviä muutoksia.

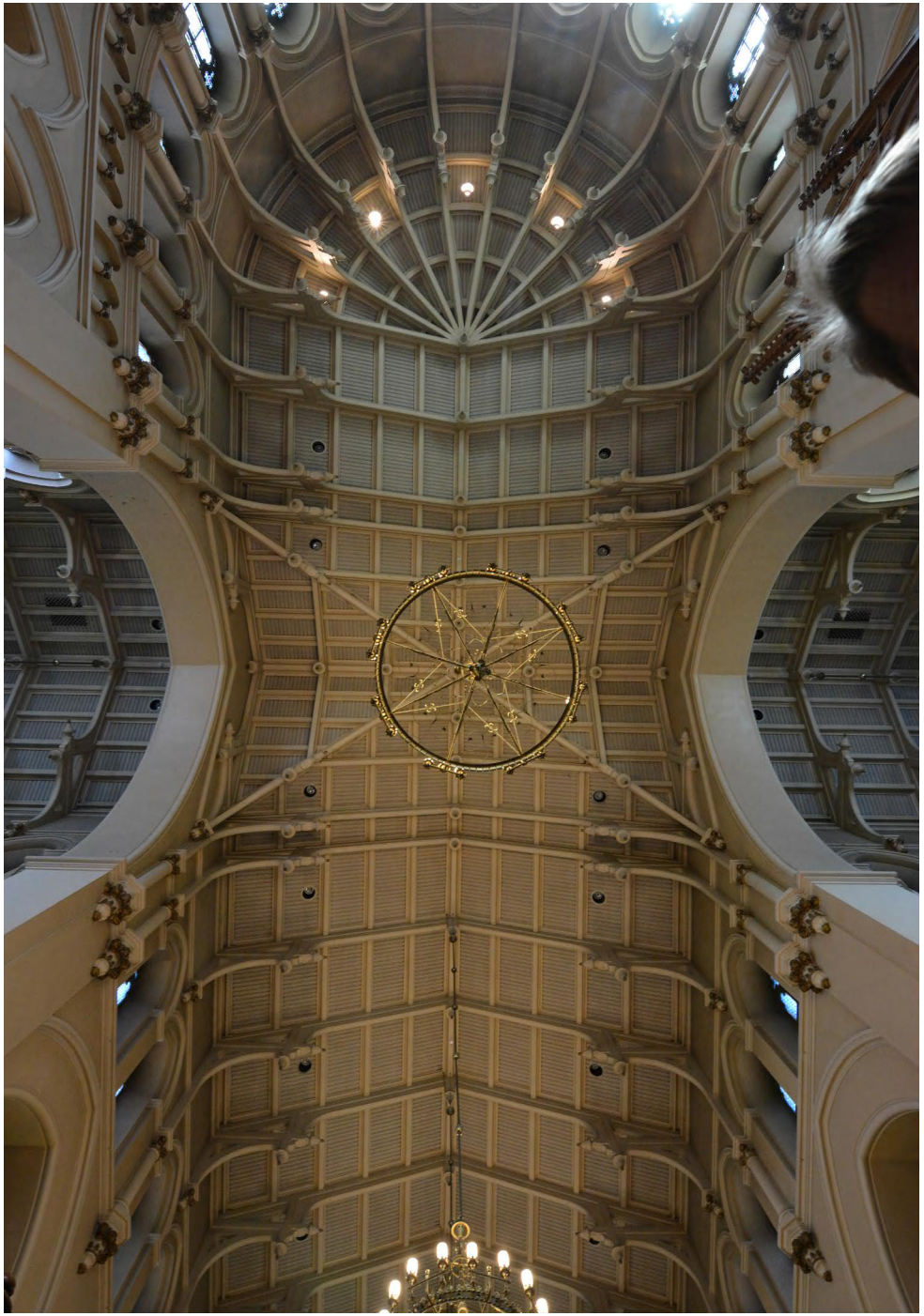
Ullanlinnan kerrostalojen porrashuoneiden rikas maalauskoristelu, sisustuksen yksityiskohdat ja materiaalivalinnat kuvastavat alueen arvostusta 1900-luvun alkupuolella.

Viereinen sivu: ravintola Sea Horse on toiminut Kapteeninkatu 11:n katutason liikehuoneistossa vuodesta 1933 alkaen. Ravintolasalin takaseinän merihevosia esittävä seinämaalaus, jonka taideopiskelijat Oili Syvälahti ja Kaj Brandt maalasivat vuonna 1970, on yleisesti tunnettu.









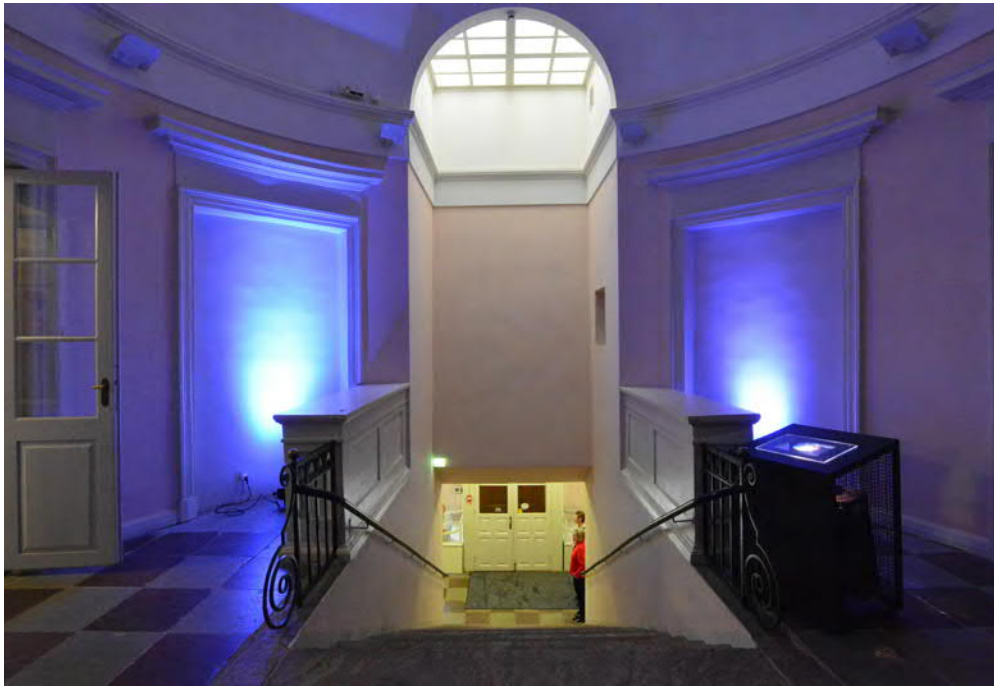
Tämä ja edellinen sivu: Johanneksen kirkon (Adolf Emil Melander 1891) krkkosali. Alla: Pyhän Henrikin kirkon (Ernst Bernhard Lohrmann 1860) sisätila.







Tämä ja seuraava sivu: Tähtitorninmäen observatorio (Engel ja Argillander 1834). Vasemmalla ja seuraavalla sivulla observatorion havaintosalit, yllä itärotundan holvikaton maalauskoristelua, alla toisen kerroksen aula.




Varatie

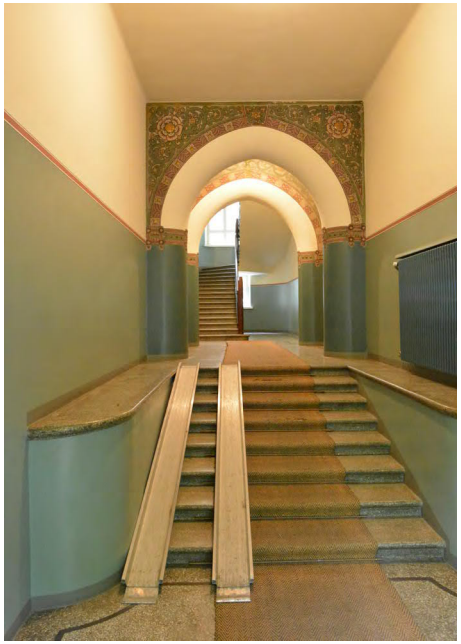




Tämä ja edellinen sivu: Tehtaankadun ala-aste (Albert Nyberg 1908).







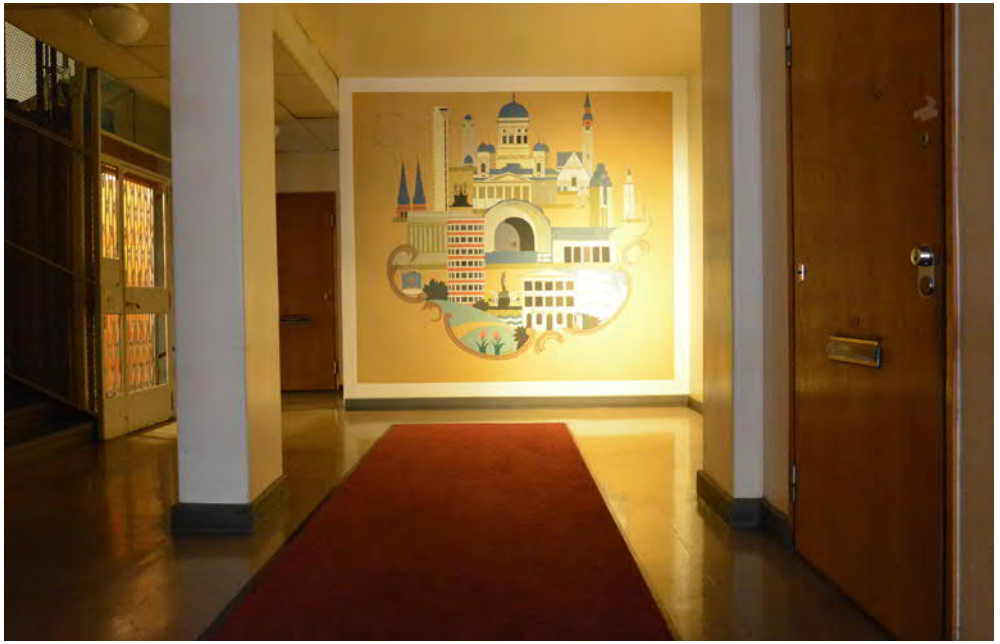




Ullanlinnan porrashuoneita: yllä Laivasillankatu 10, alla Pietarinkatu 18 ja Vuorimiehenkatu 12. Seuraava sivu: ylhäällä Pietarinkatu 1, Pietarinkatu 10, Pietarinkatu 24 ja Tähtitorninkatu 14, alhaalla Pietarinkatu 1 ja Kapteenkinkatu 26.
















ANNO DOMINI 1929




RE/MAX
RE/MAX

Viiskulmassa (Laivurinrinne 1) vuosina 1928-1986 toimineen elokuvateatteri Meranon tilat ovat nykyisin toimisto-käytössä, mutta julkisivun mainosteksti, sisäänkäynti, lattian verhous ja eteisen kattomaalaus on säilytetty.





ULLANLINNAN OMINAISPIIRTEET

Asemakaavoitus ja rakentaminen alkoi Ullanlinnassa vasta 1800-luvun jälkipuolen väestönkasvun myötä, sillä kivisen ja epätasaisen maaston rakennettavuus oli huono. Kulkuyhteyksien järjestäminen korkean mäen yli oli vaikeaa.

Ensimmäiset rakennustyöt liittyivät Suomenlinnan merilinnoituksen pariksi suunniteltuun Helsingin maalinnoitukseen, jonka oli tarkoitus kattaa koko 1700-luvun puolivälin kaupunkialue. Tähtitorninmäelle oli suunnitelman mukaan tarkoitus sijoittaa varustus, jonka nimeksi annettiin kruununprinsessa Loviisa Ulrikan kunniaksi Ulricasborg (Ullanlinna). Linnoituksen rakentaminen (1748-1757) jäi kesken maalinnoitushankkeen lopettamisen myötä, mutta tuleva kaupunginosa sai kuitenkin nimensä sen mukaan. Keskeneräiset linnoitusmuurit ja työmaata varten pystytetyt rakennukset purettiin, eikä niistä jäänyt jälkiä ympäristöön; Ullanlinnassa oli 1700-luvun lopulla ainoastaan viljelypalstoja ja pieniä tuotantorakennuksia.

Kaivopuiston kylpylä oli 1800-luvun puolivälissä hyvin suosittu; sitä käyttivät sekä suomalaiset säätyläiset että venäläinen aatelisto. Kylpylän lähiympäristöön syntyi huvila-alue, jota 1830-luvulta lähtien kutsuttiin kylpyläkaupungiksi. Ullanlinnan varhaisin pysyvä asutus sai alkunsa näistä kylpyläyhtiön vuokraamista huvilatonteista, joita oli myös Tähtitorninmäen etelärinteellä. G. A. Kajanuksen vuonna 1863 laatima Ullanlinnan kaakkoisosan kaavaluonnos otsikoitiin ”kylpyläkaupungin laajentamissuunnitelmaksi”.

Vanhimman ja kaupunkikuvallisesti tärkeän rakennetun kokonaisuuden Ullanlinnassa muodostavat Tähtitorninmäen 1800-luvun alkupuolella rakennetut julkiset rakennukset: observatorio ja kirurginen sairaala. Observatorio on kansainvälisestikin merkittävä oman aikansa observatoriorakennuksena.

Ullanlinnan länsiosa oli lähes asumaton 1880-luvulle saakka. Asuinalueen kaavoitus eteni vasta Helsingin teollistumisen ja siitä seuranneen nopean väestönkasvun myötä. 1870-luvun kuluessa Helsingin väkiluku yli kaksinkertaistui ja 1900-luvun vaihteessa lähestyttiin sadan tuhannen asukkaan rajaa. Asuntojen kysynnän kasvu oli riittävän voimakas kannustin katuverkon ja asemakaava-alueen laajentamiselle kohti Helsingin niemen etelärantaa. Ullanlinnan pohjoiset asuinkorttelit rajautuivat suoraan Punavuoreen ja Kaartinkaupunkiin. Asemakaavoitusta vaikeuttivat hankalan maaston lisäksi kunnallispoliittiset ristiriidat, ja erityisen paljon kiisteltiin teollisuuskortteleiden sijainnista ja määrästä. Viranomaiset hylkäsivät vuoden 1875 asemakaavassa esitetyn rantaan johtavan leveän puistokadun toteuttamisen ja laadituttivat uuden kaavaluonnoksen, jossa Kapteeninkadun länsipuoli varattiin kokonaan teollisuudelle. Hankkeesta luovuttiin vasta vuonna 1896.

Suuri osa Ullanlinnan länsiosan kortteleista sai nykyisen hahmonsa vasta 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä. Katuverkkoa oli suunniteltu jatkettavaksi kohti etelää Korkeavuorenkadun ja Kasarmikadun linjassa jo 1850-luvun alussa. Kapteeninkadun lopullinen murtoviivamainen linjaus vahvistettiin vasta vuonna 1886. Itä-länsisuuntaisen pääkadun toteuttaminen osoittautui myös vaikeaksi: Eteläsatamasta Munkkisaareen suorana johtavaksi suunniteltu Vuorimiehenkatu pysyi mukana kaavaluonnoksissa 1870-luvulle saakka, kunnes sen 1880-luvulla korvasi realistisemmin linjattu ja lievästi taitteinen Tehtaankatu.

Neitsytpolun länsipuolinen alue Ullanlinnasta kaavoitettiin 1800- ja 1900-lukujen taitteessa ja rakennettiin suureksi osaksi 1900-luvun ensimmäisillä vuosikymmenillä. Rakentamista jouduttivat sekä vuonna 1895 voimaan tullut osakeyhtiölaki että samana vuonna uudistettu rakennusjärjestys, joka salli tehokkaan rakentamisen; vuosina 1890–1910 Helsingin keskustaan rakennettiin 740 uutta asuintaloa. Korkeasuhdanteen aikana syntyneet Tehtaankadun eteläpuolella sijaitsevat korttelit ovat arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä.

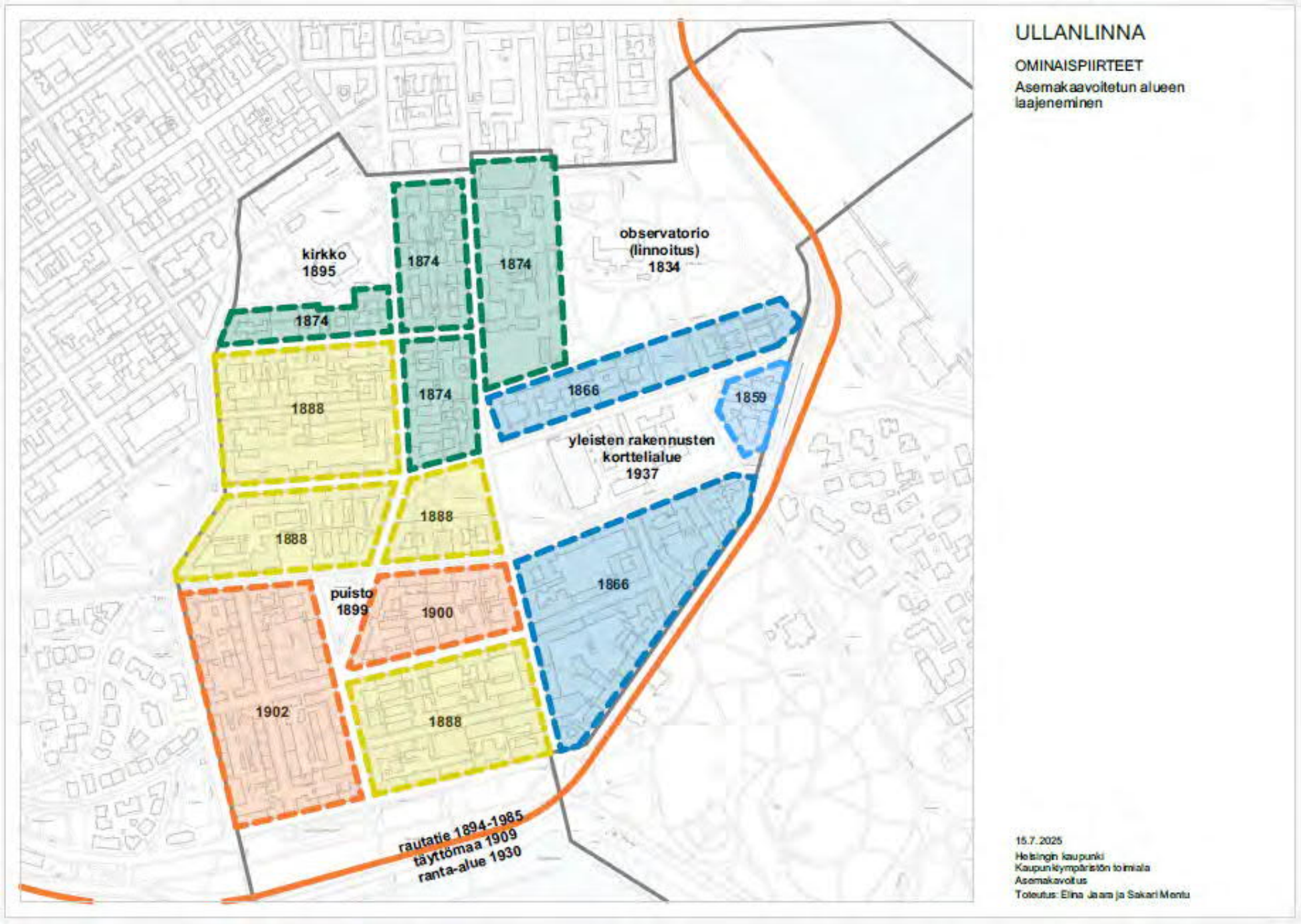
Ullanlinnan katukuvan tasapainoisuuteen on - kuten muissakin Helsingin kantakaupungin kaupunginosissa - vaikuttanut kaupungin rakennusjärjestyksissä tarkoin määrätty rakentamisen korkeus ja katutilan muoto. Rakentaminen lyhyen ja intensiivisen ajanjakson puitteissa 1900-luvun alkuvuosikymmeninä on tuonut kaupunkikuvaan myös tyylillistä yhtenäisyyttä; jugend ja 1920-luvun klassismi hallitsevat Tehtaankadun eteläpuolen rakennusten julkisivuarkkitehtuuria.

Ullanlinnan teollisuuskäytöstä vapautuneille kortteleille Laivurinkadun ja Kapteeninkadun välissä laadittiin 1900-luvun alussa uusi asemakaava. Kaavoitusta valmistellut toimikunta esitti laadittavaksi kaupungin yleisestä rakennusjärjestyksestä tarpeellisilta osin poikkeavat, erityisesti tätä aluetta koskevat määräykset. Rakennusjärjestys kortteleille 180, 182, 183 ja 185 vahvistettiin heinäkuussa 1902. Rakennusjärjestys edellytti, että kortteleiden halki kulkevat kujat tehdään ja pidetään kunnossa. Uudet asuinkorttelit erityisesti Huvilakadun varrella ovat Helsingin kantakaupungissa ainutlaatuinen, yhtenäinen ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus.

Ullanlinnaan rakennettiin vuosien 1930 ja 1949 välillä yli kaksikymmentä asuintaloa, mutta rakentamisen kokonaismäärä jäi edeltäviä vuosikymmeniä pienemmäksi. Viimeiset matalat puurakennukset Tehtaankadulla ja Pietarinkadulla korvattiin tehokkaamilla uudisrakennuksilla 1970- ja 1980-luvuilla. 1900-luvun kahden ensimmäisen vuosikymmenen rakentaminen hallitsee Ullanlinnan kaupunkikuvaa.

Ullanlinnassa ei ole merkittäviä aukioita tai toreja; katolisen kirkon itäpuolella oleva risteysalue on nimetty ”Pyhän Henrikin aukioksi”. Alueen sisäiset julkiset puistot (Vuorimiehenpuistikko, Kapteeninpuistikko, Ullanpuisto ja Neitsytpuisto) ovat kaupunkitiloina erityisen tärkeitä. Lisäksi Ullanlinna rajautuu lähes koko alueeltaan puistoihin: Tähtitorninmäki, Armi Ratian puisto, Kaivopuisto, Meripuisto, Fredrik Stjernvallin puisto, Ensipuistikko, Eiran puisto, Tehtaanpuisto ja Johanneksenpuisto muodostavat kaupunginosalle yhtenäisen vihreän kehyksen.




ULLANLINNA
OMINAISPIIRTEET
Asemakaavoitetun alueen laajeneminen
kirkko 1895
1874
1874
1874
1874
observatorio (linnoitus) 1834
1888
1874
1866
1859
yleisten rakennusten korttelialue 1937
1888
1888
1866
puisto 1899
1900
1902
1888
rautatie 1894-1985
täyttömaa 1909
ranta-alue 1930
15.7.2025
Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus
Toteutus: Elina Jaara ja Sakari Mentu



ULLANLINNA

OMINAISPIIRTEET

Maamerkit, näkymät ja reunavyöhykkeet

SELITTEET:

- Maamerkit
- Paikalliset maamerkit
- Kaupunginosien välinen näkymäakseli
- Kaupunginosien sisäinen näkymäakseli tai -sektori
- Korttelin/korttelikokonaisuuden sisäinen näkymäakseli
- Merkittävä kaupunkikuvallinen reunavyöhyke
- Merkittävä asemakaavallinen akseli
- Merkittävä puistomainen julkisivu
- Julkiset rakennukset / muu merkittävä erityistoiminto

15.7.2025

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus
Toteutus: Elina Jaara ja Sakari Mentu



ULLANLINNA

OMINAISPIIRTEET

Kaupunkikuva, korttelit ja tontit

SELITTEET:

- Kaupunkikuvallisesti merkittävä yhtenäinen julkisivu
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä yhtenäinen julkisivu, jossa on eroavia piirteitä
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä julkisivualihe tai korostus
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Katuaukio/katualueeseen liittyvä julkinen tila
- Korttelin läpi kulkeva kävelyreitti
- Merkittävä kaupunkirakenteellinen solmukohta
- Vanhin osa Ullanlinnaa
- Myöhempi vaihe Ullanlinnasta
- Korttelit, joita kaupunkisaneeraus on muuttanut
- Arvokas korttelikokonaisuus
- Historiallinen kokonaisuus, julkisten rakennusten ryhmä
- Katutilaan avautuva tai puoliavoin puistomainen piha tai eduspiha
- Puisto

15.7.2025

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus
Toteutus: Elina Jaara ja Sakari Mentu

LÄHTEET

Painetut

Björkman, Johanna; Kummala, Petteri; Lindqvist, Mikko; Salminen, Anne; Saresto, Sari; Taylor, Marikit: Arkkitehtuuriopas Helsingin jugend. Helsingin kaupunginmuseo 2019.

Bonsdoff, Bengt; Gardberg, Carl Jacob; Lindberg, Bo; Kruskopf, Erik; Nummelin, Rolf; Ringbom, Sixten; Ringbom, Åsa; Schalin, Mona: **Konsten i Finland. Från medeltid till nutid.** Schildts 1998

Brunila, Birger ja af Schultén, Marius: Asemakaava ja rakennustaide. Teoksessa **Helsingin kaupungin historia IV**, 1875-1918, Helsinki 1956

Ensipuistikko, ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämisperiaateet. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:23

Hakkarainen, Helena; Putkonen, Lauri: **Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, teollisuusrakennusten inventointiraportti.** Helsingin kaupunginmuseo 1995

Herranen, Timo: **Helsingin historia vuodesta 1945, 1. osa.** Helsingin kaupunki 1997

Helsingin kaupungin historia, 3. osa. Helsingin kaupunki 1951

Helsingin kantakaupungin rakennuskulttuuri, Kaivopuiston kaupunginosan inventointi. Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 1/2002

Ilonen, Juha: Toinen Helsinki: kortteleiden kääntöpuolen arkkitehtuuri. The other Helsinki: the reverse face of architecture in the city. Rakennustieto 1996

Ilonen, Juha: Kolmas Helsinki: kerroksia arjen arkkitehtuurissa. AtlasArt 2013

Iltanen, Jussi: **Radan varrella. Suomen rautatieliikennepaikat.** Karttakeskus 2010

Kervanto Nevanlinna, Anja: **Voimat jotka rakensivat Helsinkiä 1945-2010. Helsingin historia vuodesta 1945, 4. osa.** Otava 201

Klinge; Matti: Pääkaupunki. Helsinki ja Suomen valtio 1808-1863

Kostet, Juhani: Helsingin kaupunkimittauksen vaiheita. Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto 1992.

Lehmuskallio, Klaus (toim.): Kantahelsingin väestö ensimmäisen muuttoaallon aikana 1870-1900. Entisaikain Helsinki IX, Helsinki-seura 1976

Lilius, Henrik; Kärki, Pekka (toim.): **Suomen kaupunkirakentamisen historia 2**. SKS kirjat 2014

Lindberg, Carolus ja Rein, Gabriel: Asemakaavoittelu ja rakennustoiminta. Helsingin kaupungin historia III, ajanjakso 1809-1875, Helsinki 1950

Nikula, Riitta: Yhtenäinen kaupunkikuva 1900-1930. Societas Scientiarum Fennica H. 127. Helsinki 1981

Nokea ja pilvenhattaroita. Helsinkiläisten ympäristö 1900-luvun vaihteessa. Narinkka 1999, Helsingin kaupunginmuseo

Ollila, Kaija; Toppari, Kirsti: **Puhvelista Punatulkkuun. Helsingin vanhoja kortteleita.** Sanoma Osakeyhtiö 1975

Standertskjöld, Elina: **Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1900-1920, 1930-1950 ja 1960-1980.** Suomen rakennustaiteen museo / Rakennustietosäätiö RTS / Rakennustieto Oy 2006 / 2008 / 2011

Sundman, Mikael: **Kaupungin rakentumisen vaiheet**. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu YB 1/83

Suolahti, Eino: Helsingin neljä vuosisataa. Otava 1949

Muut lähteet

Hannula, Pirita; Salonen, Marja: Rakennukset kertovat - perustietoa asukkaille. Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto 2007

Ns. Hanssonin inventointi, Helsingin kantakaupungin rakennusinventointi 1990-1991

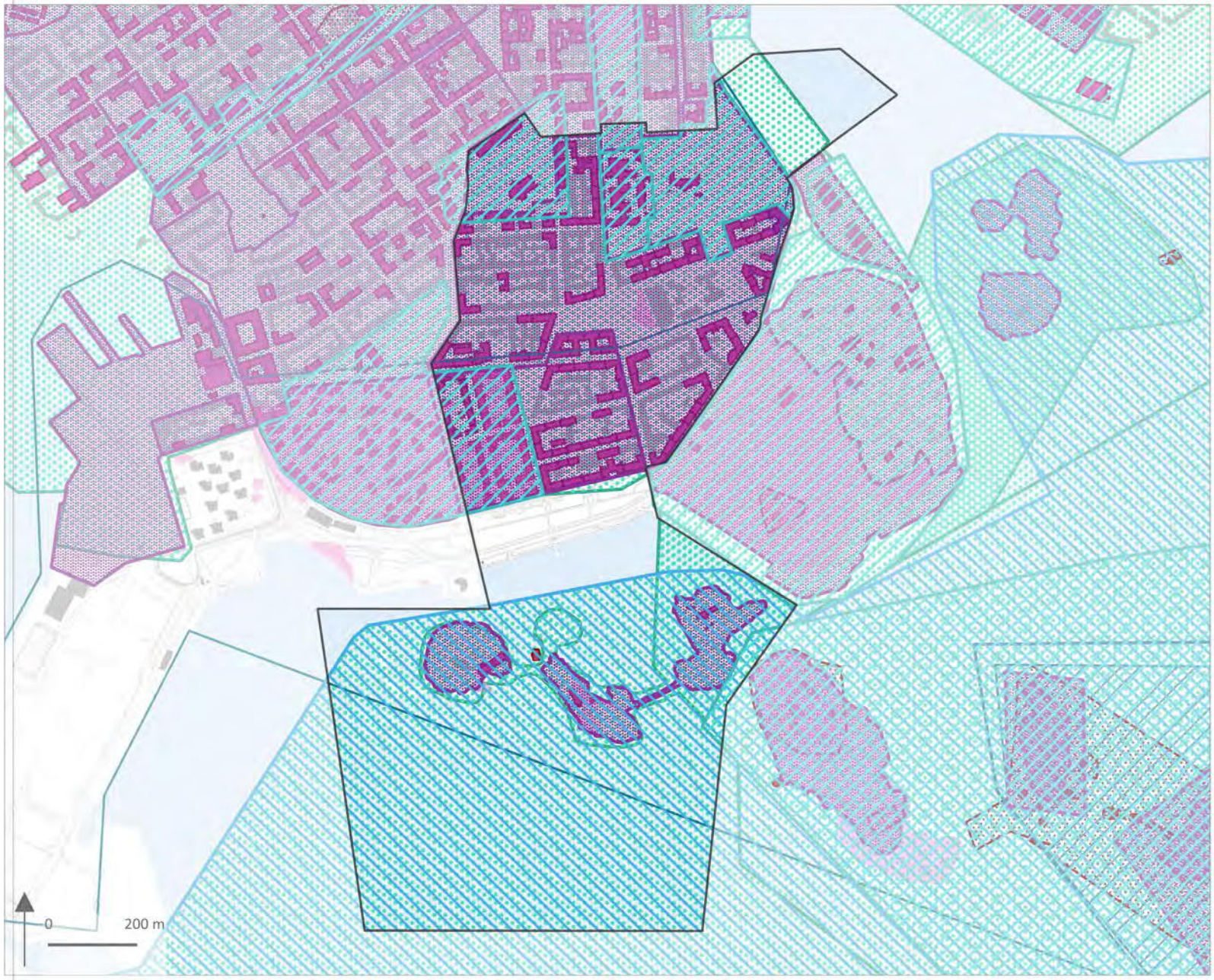
Kansallisarkiston digitaaliarkisto

Kansalliskirjaston digitaalinen lehtiarkisto

Helsingin kaupunginarkisto / Sinettiarkisto

- Kiinteistökortisto
- Tonttikirjat, tonttirekisterit
- Yleiskaavat ja asemakaavat
- Kertomukset Helsingin kaupungin kunnallishallinnosta
- Kaupunginhallituksen muistiot
- Kunnallisasetuskokoelmat

KULTTUURIYMPÄRISTÖT OSA-ALUEELLA
- Ullanlinna



Kulttuuriympäristöt

Huomioitavat erityisalueet

- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue
- RKY-alue
- Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
- Helsingin kulttuuriympäristöt (2002)
- Unesco:n maailmanperintökohde
- Docomomo-kohde

Suojellut kohteet ja alueet

- Rakennussuojelulailla suojeltu rakennus
- Muut erityssuojelulaeilla suojellut alueet
- Mut erityissuojelilaeilla suojellut kohteet
- Asemakaavalla suojeltu alue
- Asemakaavalla suojeltu rakennus
- Muinaisjäännösalue
- Muinaisjäännöskohde
- Osa-alueen rajaus

Huom. Katso ajantasainen tieto rakennussuojelulailla suojelluista rakennuksista ja muinaisjäännöksistä Museoviraston aineistoista sekä asemakaavalla suojellut ajantasaisista asemakaavoista.



© Helsingin kaupunki
Aineistot: Museovirasto 2009, Uudenmaan liitto 2022, Unesco 2017, Docomomo 2018, Yleiskaavoitus 2002, Ympäristöministeriö, Syke 2021, Asemakaavoitus 2024, Kaupunkimittaus 2024
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2025
Toteutus: Kymp/Asemakaavakoordinointi
Päivitetty: Iida Karevesi 2.7.2025

ULLANLINNAN OMINAISPIIRRESELVITYS

Katuvihreän ja puistoalueiden ominaispiirteet

Sisällys

Ullanlinna 2
Katuympäristön kannalta merkittävä puusto, puurivit ja istutukset 2
Puistot ja viheralueet 3
Ullanlinnan puistoalueiden suunnitelmat ja suunnittelijat 3
Puistojen kuvaukset 4
Johanneksenpuisto 4
Kapteeninpuistikko 5
Meripuisto, Fredrik Stjernvallin puisto ja Merisatamanrannanpuisto 5
Tähtitorninvuori 6
Ullanpuistikko 8
Vuorimiehenpuistikko ja Neitsytpuisto 8

ULLANLINNA

KATUYMPÄRISTÖN KANNALTA MERKITTÄVÄ PUUSTO, PUURIVIT JA ISTUTUKSET

Ullanlinnassa katutilaan keskeisimmin vaikuttava kasvillisuus sijaitsee puistoalueilla. Erityisesti korttelirakenteen sisäisillä kaupunkipuistikoilla (Kapteeninpuistikko, Vuorimiehenpuistikko, Neitsytpuisto ja Ullanpuistikko) on keskeinen vaikutus katutilan yleisilmeelle. Esimerkiksi Kapteeninpuistikkoa reunustavat täysikasvuiset lehmukset sitovat visuaalisesti yhteen eri aikakausien arkkitehtuurityylejä ilmentävää kaupunkiympäristöä.

Ullanlinnan korttelirakenne perustuu suurelta osin umpikorttelimalliin, jonka myötä katutilaan avautuvat pihat ovat alueella poikkeuksia. Muutamia katutilaan avautuvia istutettuja sisäpihoja sijoittuu kaupunginosan keskeisimmän katuakselin Tehtaankadun varrelle, jossa ne yhdessä korttelipuistikoiden (Kapteeninpuistikko ja Neitsytpuisto) kanssa luovat kadulle ominaisen, tunnistettavan luonteen.

Ullanlinnaa luoteessa rajaava Johanneksenpuisto, Johanneksen kirkon ympäristö sekä Kaartinkaupungin puolelle sijoittuva Koulupuistikko muodostavat kaupunkikuvallisesti keskeisen ympäristökokonaisuuden, jossa puistoalueita rajaava reunapuusto, pensasistutukset ja nurmialueet kehystävät katutilaa. Katutilaan vaikuttavan kasvillisuuden kannalta erityinen on myös Annankadun, Merimiehenkadun ja Laivurinrinteen rajaama katutila Johanneksenpuiston luoteispuolella, jossa korttelirakenne on mahdollistanut pienimuotoisten, osin tonttialueille sijoittuvien istutusalueiden toteuttamisen. Merimiehenkadun, Fredrikinkadun ja Laivurinteen rajaaman korttelin koillispääty on istutettu, Annankatua puolestaan rajaa koira-aitaus.

Merkittävää katutilaan vaikuttavaa puustoa ja istutusalueita sijoittuu erityisesti Neitsytpolun itäpuolisille katu- ja tonttialueille. Vuorimiehenkadulle alun perin jo 1850-luvulla suunnitellut kapeat etupihat puuistutuksineen, pensasaitoineen ja nurmialueineen ovat säilyneet nykypäivään asti alueelle tunnusomaisena piirteenä. Ullanlinnan itäosa muodostaakin kaupunginosan yleisilmeestä poikkeavan kokonaisuuden, jossa puistikot ja pääosin tonttialueille sijoittuvat istutusaiheet vaikuttavat katutilan luonteeseen keskeisesti.

Toinen Ullanlinnan erityinen katutilan ominaispiirre on Laivurinkadun ja Kapteeninkadun välisten kortteleiden 1900-luvun alussa vahvistettu rakennusjärjestys, joka edellytti kortteleiden halki kulkevien kujien toteuttamista. Huvilakadun kortteleissa nämä kujat ja yhteispihat muodostavat Helsingin kantakaupungissa ainutlaatuisen, pienimittakaavaisen ja vehreän kokonaisuuden. Huvilakadun kortteleissa pihojen ominaispiirteitä ovat runsas kasvillisuus ja yhtenäiset pihajulkisivut.

Kasvillisuuden kannalta huomionarvoiset katutilat:

- **Tehtaankatu**: Punavuorta, Ullanlinnaa ja Kaivopuistoa yhdistävän katuakselin varrelle sijoittuu lukuisia puistikoita ja puistoalueita: Tehtaanpuisto, Eiranpuisto, Kapteeninpuistikko, Neitsytpuisto ja katuakselin itäinen päätepiste Kaivopuisto. Kadulle avautuu myös muutamia korttelipihoja, joiden kasvillisuudella on merkittävä vaikutus katutilan luonteelle.
- **Vuorimiehenkatu:** Vuorimiehenpuistikon ja Laivasillankadun välisen kadun itäisen osuuden korttelien eduspihat puu- ja pensasistutuksineen ovat katuosuudelle tunnusomainen ominaispiirre.
- **Merimiehenkatu:** Johanneksenpuiston pohjoisreunan puurivit, ja Helsingin normaalilyseon katutilaan avutuva piha-alue puuistutuksineen ovat katuosuuden ominaispiirre.
- **Merikatu:** Meripuiston ja Fredrik Stjernvallin puiston rajaaman jalkakäytävän pohjoispuolelle istutetut vaahterat muodostavat yhdessä puistoalueiden reunapuuston kanssa katutilan luonteelle tunnusomaisen kujanteen.
- **Merisatamanranta:** katutilaa kehystävä lehmuskujanne.

PUISTOT JA VIHERALUEET

Ullanlinnan kaupunginosa rajautuu lähes kauttaaltaan laajoihin puistoihin – Tähtitorninvuoreen, Kaivopuistoon, Meripuistoon, Tehtaanpuistoon ja Johanneksenpuistoon. Kaupunginosaa rajaavien suurempien puistojen ohella sen kaupunkirakennetta rytmittävät useat kortteliraken teen keskellä sijaitsevat, rakennusten reunustamat pienehköt puistikot (Ullanpuistikko, Kapteeninpuistikko, Vuorimiehenpuistikko ja Neitsytpuisto). Ullanlinnan viheralueet ilmentävät monipuolisesti puistosuunnittelun ihanteita 1800-luvun maisemapuistoista (Tähtitorninvuori) aina 2000-luvun toiminnallisuutta painottaviin puistoympäristöihin (Meripuisto).

Tähtitorninvuori ja siihen liittyvät observatorio ja kirurginen sairaala muodostavat Ullanlinnan vanhimman ja kulttuurihistoriallisesti merkittävimmän kokonaisuuden. Tähtitorninvuorelta avautuu koko kaupungin kontekstissa olennaisia panoraamanäkymiä kaupunkiin ja merelle. Tähtitorninvuoren kokonaisuuteen liittyy myös sen eteläpuolinen, rakennusten kahdelta sivulta rajaama Ullanpuistikko, josta alkaa keskeinen Ullankadun ja Ison Puistotien muodostama, Kaivopuistoa halkova katu- ja puistoakseli.

Helsingin teollisuushistorialla on ollut keskeinen rooli Ullanlinnan eteläpuolta nykyisin rajaavan puistovyöhykkeen muodostumiselle. Alueen nykyinen 2000-luvulla suunniteltujen puistojen ketju on syntynyt vaiheittain 1900-luvun lopulta alkaen, kun täyttömaalle perustetut satama- ja teollisuuskäytöstä vapautuneet ranta-alueet on muutettu kaupunkilaisten virkistyskäyttöön. Nykyisin tämä puistojen kokonaisuus muodostaa Helsingin eteläisen ranta-alueen yhtenäisen vihervyöhykkeen, joka kytkee toisiinsa Eiran, Ullanlinnan ja Kaivopuiston kaupunginosat sekä vasta rakentumassa olevan Hernesaaren alueen. Vuosikymmenien aikana alun perin luonnontilainen Merisatamanranta on suoristunut ja rantaan on täytetty alueet Kahvila Caruselille ja Kompassitorille.

Ullanlinnan puistoalueiden suunnitelmat ja suunnittelijat

Suunnittelija	Työt Ullanlinnan alueella
Lindh (puutarha-arkkitehti)	Tähtitorninvuori, 1888, ensimmäinen puistosuunnitelma (ei toteutettu)
Svante Olsson	Tähtitorninvuori,1890, puiston yleissuunnitelma (toteutus muutosten jälkeen 1903)
Väinö Aaltonen	Tähtitorninvuori, 1923, Kahlaaja-veistos (kuvanveistäjä)
Paul Olsson	Tähtitorninvuori, 1929, muotopuutarha (puutarhanäyttelyä varten)
Lars Liljefors	Tähtitorninvuori, 1981, pienten lasten leikkipaikka (Lippuaukion laidalle)
Lars Liljefors	Tähtitorninvuori, 1988, päiväkoti ja leikkipiha puiston reunalle
Robert Stigell	Tähtitorninvuori, 1898, Haaksirikkoiset-veistos (kuvanveistäjä)
Rafael Wardi, Niels Haukeland	Tähtitorninvuori, 2000, Juutalaispakolaisten muistomerkki
Gretel Hemgård	Tähtitorninvuori, 2011, hoito- ja kehittämissuunnitelma
Svante Olsson	Johanneksenpuisto, 1901–1906 (suunnittelu, sommittelun muokkaus kaavamuutoksen yhteydessä)
Lars Liljefors	Johanneksenpuisto, 1983 (suunnittelijatieto)
Lars Liljefors	Johanneksenpuisto, 1985, kunnostus (mm. leikkipaikka rinteille)
Näkymä Oy	Johanneksenpuisto, 2011, peruskorjaussuunnitelma (toteutus meneillään)
Svante Olsson	Vuorimiehenpuistikko, 1906, leikkikenttä notkoon
Svante Olsson	Vuorimiehenpuistikko, 1911, “lepopaikka” / oleskelualue kummun päälle
Svante Olsson	Vuorimiehenpuistikko, 1912–1913, istutukset istutussuunnitelman mukaan
Lars Liljefors	Vuorimiehenpuistikko, 1989, peruskorjaus (mm. istutukset, leikkikenttä ja käytäväverkosto)
Svante Olsson	Kapteeninpuistikko, 1906, suunnitelmaehdotus (ei säilynyt)
Lars Liljefors	Kapteeninpuistikko, 1978, kunnostussuunnitelma (toteutettu ilmeisesti samana vuonna)
Näkymä Oy	Kapteeninpuistikko, 2007–2012, peruskorjaussuunnitelma
Svante Olsson	Ullanpuistikko, 1889–1890, varhaisimmat suunnitelmat (osana Tähtitorninvuoren kokonaisuutta)
Svante & Paul Olsson	Ullanpuistikko, 1916, arkkitehtonisen sommitelman hahmottelu (vesiaiheineen)
(Suunnittelija ei mainittu)	Ullanpuistikko, 2011, Tähtitorninvuoren ja Ullanpuistikon hoito- ja kehittämissuunnitelma
Ramboll Oy, Aino-Kaisa Nuotio	Eiranrannan puistojen kokonaisuus; Meripuisto 2008-2014

PUISTOJEN KUVAUKSET

Johanneksenpuisto

Johanneksenpuisto sijaitsee Ullanlinnan pohjoisosassa Johanneksen kirkon ympärillä, osana kaupunginosaa kehystävää puistovyöhykettä. Puisto on syntynyt kaupunkirakenteelliseen taitekohtaan, jossa Ullanlinnan Punavuoren katuverkoston koordinaatistot kohtaavat. Topografisesti vaihtelevaan maastoon rakennettu Koulupuistikon, Johanneksenpuiston ja puistoa pohjoisessa rajaavien rakennusten eduspihojen rajaama ympäristökokonaisuus toimii koko kaupunginosan pohjoisena porttiaiheena. Johanneksenpuisto ja Annankadun ja Laivurinrinteen pikkupuistikot ovat osa Johanneksen kirkon valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kaupungin arvoympäristötietokannassa Johanneksenpuisto on luokiteltu toisiksi korkeimpaan 2. luokkaan.

Johanneksenpuiston keskeinen ominaispiirre on sen selkeä tilallinen suhde Johanneksen kirkkoon. Puisto toimii kirkon ympärille levittäytyvänä vihreänä kehänä, joka korostaa rakennuksen asemaa kaupunkikuvallisena dominanttina. Puiston avoimet nurmialueet, käytävälinjaukset ja istutukset jäsentävät näkymiä kirkkoon eri suunnista ja muodostavat selkeitä näkymäakseleita ympäröiviltä kaduilta.

Puisto ja lehmukset kehystävät Johanneksen kirkkoa, joka on uusgoottilaisen arkkitehtuurin tunnetuimpia esimerkkejä Suomessa. Johanneksenpuiston keskeisimpiin arvoihin kuuluu Svante Olssonin puutarhataiteellisesti painottunut sommitelma, joka yhdistää mäkiseen maastoon sovitetun maisemapuiston ja kirkkorakennuksen ja eteläpuolelle sommitellun urheilukentän.

Kaupunkirakenteellisesti Johanneksenpuisto on osa viheralueiden ketjua, jonka muodostavat Vanha kirkkopuisto, Dianapuisto (Kolmikulma), Koulupuistikko, Tehtaanpuisto, Eiranpuisto ja Engelin aukio. Puistokokonaisuuden osaksi hahmottuu myös Johanneksen kirkkoa ympäröivä eduspuistikko näyttävine lehmusistutuksineen. Aluetta etelässä rajaavat Johanneksentie ja -kuja sekä niiden takaa kohoavat julkisivurintamat ovat olennainen osa puiston ympäristön kaupunkikuvallista identiteettiä.

Puistoa kunnostettiin 1980-luvulla, jolloin sen rakenteita ja istutuksia uudistettiin, mutta alkuperäinen sommitelma säilyi pääpiirteissään. Puistoon laadittiin peruskorjaussuunnitelma 2011 Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:n toimesta.

Vaalittavat ominaispiirteet

- 1910-luvun kaupunkipuistosommitelma ja 1900-luvun alun kaupunkisuunnittelun ihanteita edustava rakenne
- Merimiehenkadun täyteen mittaansa kasvanut vanha lehmusrivi
- Pääpiirteissään säilynyt alkuperäinen sommitelma
- Johanneksenkirkon asema puiston hallitsevana maamerkkinä ja näkymien päätepisteenä
- Osa poikkeuksellisen edustavaa ja yhtenäistä kaupunkirakenteellista kokonaisuutta
- Kirkkoa korostava avoin puistotila ja näkymäakselit
- Historiallinen käyttö ja tapahtumaperinne julkisena kaupunkitilana
- Puiston virkistys- ja käyttöarvo lähialueen asukkaille
- Puiston alkuperäisen rakenteen ja tilallisen jäsentelyn säilyminen

Kapteeninpuistikko

Kapteeninpuistikko sijaitsee Ullanlinnassa Tehtaankadun ja Kapteeninkadun rajaamassa kolmiossa. Puistikko on syntynyt 1800-luvun lopun asemakaavamuutoksessa ruutukaavojen liitoskohtaan, jossa korttelirakenteen sovittaminen maastoon ja eri suuntaisiin koordinaatistoihin jätti kolmionmuotoisen aukiotilan. Aukio muutettiin puistikoksi 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä. Kaupungin arvoympäristötietokannassa Kapteeninpuistikko on luokiteltu toisiksi korkeimpaan 2. luokkaan.

Kapteeninpuistikko kuuluu Helsingin kantakaupungille tyypillisiin kolmiopuistikoihin – ruutukaavojen saumakohtiin syntyneisiin, rakennusten rajaamiin, puurivien kehystämiin pieniin kaupunkitiloihin. Sen alkuperäinen perusratkaisu oli avoin sorapintainen kenttä, jota reunustivat kapeat nurmikaistat ja lehmusrivit. Tilallinen perusidea oli selkeä ja huonemainen: puurivien rajaama avoin aukiotila osana tiivistä umpikorttelikaupunkia.

Puistikon keskeinen kaupunkikuvallinen arvo liittyy sen asemaan solmukohtana sekä pitkien katunäkymien päätteenä. Yli satavuotiaat lehmusrivit muodostavat vihreän kehyksen, joka sitoo puistikon osaksi ympäröivää korttelirakennetta. Puistikko muodostaa kaupunkikuvallisen parin Vuorimiehenpuistikon kanssa.

1970-luvun peruskunnostuksessa puistikko muutettiin pääosin suljetuksi leikkipaikaksi, mikä heikensi alkuperäistä avoimuutta ja tilallista läpinäkyvyyttä. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeinen ominaispiirre on kuitenkin puurivien ympäröimä avoin, monikäyttöinen kolmiomainen kaupunkitila. Puistikko muodostaa selkeärajaisen, historiallisesti kerroksellisen ja kaupunkikuvallisesti tunnistettavan kokonaisuuden.

Vaalittavat ominaispiirteet

- Puurivien ja avoimen sora-aukion muodostama selkeä puistosommitelma
- Avoin, aukiomainen tilarakenne
- Tilallinen läpinäkyvyys ja näkymäyhteydet katuympäristöön
- Alkuperäisen 1900-luvun alun perusratkaisun säilyneisyys
- Perustamisajankohdan lehmusrivit
- Historiallista kerroksellisuutta ilmentävä kasvillisuus (mm. 1980-luvun istutukset)
- Pienen kantakaupunkipuistikon mittakaava ja rajautuminen umpikortteleihin

Meripuisto, Fredrik Stjernvallin puisto ja Merisatamanrannanpuisto

Meripuisto (*Havsparken*) on Ullanlinnan eteläosassa sijaitseva pitkä ja kapea puistoalue, joka sijoittuu Merikadun ja Merisatamanrannan väliin. Itä–länsisuunnassa puisto ulottuu Neitsytpolulta, aivan Kaivopuiston rajalta, aina Wecksellintielle saakka. Meripuiston luoteisosassa sijaitsee erillisenä hankkeena suunniteltu **Fredrik Stjernvallin puisto**, joka kuitenkin käytännössä hahmottuu osaksi Meripuiston kokonaisuutta. Meripuiston eteläpuolella sijaitsee **Merisatamanrannanpuisto**, joka on kapea puistovyöhyke Meripuiston eteläpuolisen katualueen **Merisataman promenadin** välissä. Edellä mainittuja kolmea puistoaluetta käsitellään tässä kappaleessa yhtenä kokonaisuutena, sillä ne ovat rakenteellisesti tiiviisti toisiinsa kytköksissä. Puistokokonaisuudesta vain eteläisin Merisatamanrannanpuisto on luokiteltu arvoympäristöksi (*Kaivopuiston ranta ja muuri*, korkein arvoympäristöluokitus 1).

Ennen kehittämistään puistoksi sijoittui Meripuiston alueelle 1890-luvulla valmistuneen Helsingin eteläisen satamaradan ratapiha- ja varastoalueita. Satamarata kiersi lähes koko Helsingin eteläisen niemen, ja vaikutti ratkaisevasti ranta-alueiden kaupunkikuvaan aina 1980-luvulle saakka, jolloin rata purettiin Merisataman itäpäästä alkaen. Meripuiston nykyasu on peräisin vuosien 2008-2011 välillä toteutetusta Eiranrannan puistot -suunnittelukokonaisuudesta, johon kuuluvat sen lisäksi **Pyhän Birgitan puisto**, **Pyhiinvaeltajan puisto**, **Ursininkallion puisto**, **Rantakallion puisto** sekä **Merisatamanrannan** kävelytiet. Kaivopuiston länsipuoliselle rantavyöhykkeelle toteutettujen puistojen ketju ilmentää kokonaisuutena 2000-luvun suunnittelutarpeita ja -ihanteita.

Meripuisto avautuu merelle ja saaristoon, ja sen avoimet nurmikentät, rantareitit ja istutukset muodostavat kaupunkirakenteen ja meren välisen istutetun siirtymävyöhykkeen. Puistolle tunnusomainen ominaispiirre on sen kaksijakoinen tilarakenne: puiston pohjoispuoliset alueet ovat luonteeltaan toiminnallisia, ja niissä sijaitsee mm. leikkipaikka ja puuston sekä pensasistutusten rajaamia istuskelualueita. Sommitelmallisesti keskeinen on puiston eteläosan pitkä, puuvartisista istutuksista vapaa itä-länsisuuntainen nurmialue, jolta avautuu merkittäviä näkymiä länteen Ursininkalliolle sekä itään Kaivopuistoon. Kaupunkikuvallisesti Meripuisto liittää Ullanlinnan ja Eiran tiiviin umpikorttelirakenteen osaksi laajempaa eteläisen Helsingin rantapuistojen ketjua, ja toimii sekä maisemallisena kehyksenä että tärkeänä julkisena oleskelu- ja virkistystilana.

Meripuiston pohjoisosassa sijaitsevan Fredrik Stjernvallin puiston luonteelle ominainen on pienimittakaavaisten kivituhkapintaisten istuskelukalusteiden ja kasvillisuuden rajaama tilarakenne, joka on vahvan kontrastinen Meripuiston laajaan ja avoimeen luonteeseen nähden. Puistoa rajaavat vanhat, kookkaat puut ja pensaat (esimerkiksi kirsikka, tammi ja syreeni). Puiston poikki kulkee pohjois-eteläsuuntainen puuistutusten kehystämä näkymälinja Kapteeninkatua pitkin kohti Merisatamaa, aallonmurtajia ja avomerta. Merinäkymään päättyy myös Huvilakadulta puistoa pitkin kulkeva näkymälinja. Merikadun puoleisten istuskeluaukioiden reunoilla mainitaan pionit, kuunliljat ja kukkivat kirsikkapuut. Istutuksissa painottuu näyttävä perenna- ja koristepuukasvillisuus (kausivaihtelua, kukintaa, lehtimuotoja).

Vaalittavat ominaispiirteet

- 2000-luvun puistosuunnittelun ihanteita ja arvoja ilmentävä kokonaisuus
- Avoimena säilytetty entisen satamaradan alue; satamaradan linjausta noudatteleva kivituhkapintainen pääkäytävä
- Pitkä avoin näkymälinja idästä länteen kohti Ursininkalliolle sijoittuvaa Merenkulkijoiden ja mereen menehtyneiden muistomerkkiä
- Näkymä puiston itäisenä päätteenä olevaan Kaivopuistoon
- Puiston rooli osana Eiranrannan puistojen kokonaisuutta
- Puistosta avautuvat laajat näkymät Merisatamaan
- Merisatamanrannan lehmuskujanne
- Merisataman promenadin laaja panoraamanäkymä kohti Merisataman saaria ja niiden lomitse kohti avomerta
- Merisatamanrannanpuiston rantaraittiin liittyvä kapeampi puistovyöhykkeen puukujanne ja korotettu ja graniittireunakivellä rajattu rannan nurmialue
- Fredrik Stjernvallin puiston kirsikkapuut

Tähtitorninvuori

Tähtitorninvuori on Ullanlinnan ja koko Helsingin vanhimpia ja merkittävimpiä puistoympäristöjä. Se muodostaa korkean kallioisen selänteen Helsingin eteläosassa ja toimii kaupunkirakenteessa vahvana maisemallisena ja symbolisena maamerkkinä. Puisto rajautuu tiiviisti rakennettuihin 1800–1900-lukujen kivitalokortteleihin, mutta sen sisäinen luonne on säilynyt selvästi luonnonmukaisempana ja maisemapuistomaisena verrattuna ympäröivään kaupunkiin. Tähtitorninvuori kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön *Tähtitorninmäen observatorio ja puisto* (RKY 2009). Kaupungin arvoympäristötietokannassa Tähtitorninvuori on luokiteltu korkeimpaan 1. luokkaan.

Nykyasussaan Tähtitorninvuori näyttäytyy kerroksellisena maisemapuutarhana, jossa kallioinen perusmuoto, polveilevat kävelyreitit, avautuvat näkymät ja varttunut puusto muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Puiston korkeimmilta paikoilta avautuu koko kaupungin kontekstissa keskisiä näkymälinjoja Eteläsatamaan, Kaivopuistoon ja Suomenlahdelle, kun taas rinteet ja alemmat osat ovat suojaisempia ja intiimimpiä. Korkeuserot, luonnonkalliot ja paikoin jyrkät rinteet ovat keskeinen osa puiston identiteettiä.

Tähtitorninvuoren kasvillisuus on monimuotoista ja osin hyvin iäkästä. Varttuneet lehmukset, vaahterat, jalavat ja muut lehtipuut muodostavat voimakkaan latvuskerroksen, jonka lomassa kallioiden paljastumat ja aluskasvillisuus rytmittävät tilaa. Puusto noudattaa maisemapuutarhan periaatteita, joissa luonnonmukaisuus ja vaihtelevuus ovat keskeisiä.

Kaupunkikuvallisesti Tähtitorninvuori toimii vihreänä vastapainona tiiviille kivikaupungille ja on keskeinen osa Ullanlinnan ja Kaivopuiston välistä vihreää kokonaisuutta (Ullanlinnan ominaispiirreselvitys 4.11.2025, s. 20–23). Se kytkeytyy suoraan Ullanpuistikkoon ja edelleen Kaivopuiston laajoihin avoimiin puistoalueisiin muodostaen yhtenäisen historiallisen puistojen ketjun (Arvoympäristötietokanta, Tähtitorninvuori; Ullanlinnan ominaispiirreselvitys 4.11.2025, s. 22).

Muutosvaiheet ja suunnitteluhistoria

- 1700-luvulla Tähtitorninvuori (Kasavuori) varattiin osaksi Helsingin merilinnoitussuunnitelmia (Ullanlinnan ominaispiirreselvitys 4.11.2025, s. 22). Linnoitustyöt (Ulricasborg) jäivät keskeneräisiksi.
- Vuonna 1833 valmistui Carl Ludvig Engelin suunnittelema tähtitieteellinen observatorio, joka antoi alueelle sen nykyisen nimen ja merkityksen (Ullanlinnan ominaispiirreselvitys 4.11.2025, s. 22–23). Observatorio muodosti pitkään hallitsevan maamerkin ja ohjasi ympäröivän alueen kaupunkikuvallista kehitystä.
- 1800-luvun jälkipuoliskolla vuoren ympäristö alkoi vähitellen muotoutua puistoksi, ja alue kytkeytyi osaksi Kaivopuiston laajempaa maisemallista kokonaisuutta (mt., s. 22–24). 1800–1900-lukujen vaihteessa Ullanlinnan kivikorttelit rakentuivat vuoren ympärille asemakaavojen ja rakennusjärjestysten ohjaamina (mt., s. 25–35).
- 1900-luvulla puiston perusluonne säilyi, vaikka ympäröivä kaupunkirakenne tiivistyi (mt., s. 20–21). Nykyisin Tähtitorninvuori kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ja on Helsingin kaupungin arvoympäristötietokannassa korkeimmassa arvoluokassa (Arvoympäristötietokanta, Tähtitorninvuori).

Vaalittavat ominaispiirteet

- Alkuperäinen 1800-luvun maisemapuutarhasommitelma ja siihen liittynyt muotokieli, tilarakenne, käytävien linjaukset, istutusten sommittelu ja kasvilajit sekä näkymälinjat
- Poikkeuksellisen monilajinen kasvillisuus, sisältäen harvinaisuuksia (mm. Puistokäenrieska)
- Observatorion pohjoispuolinen lehmuskujanne
- Näköalatasanteilta avautuvat panoraamanäkymät Eteläsatamaan, Katajanokalle ja Suomenlinnaan.
- Pensaslajisto, joka muodostaa merkittävän osan puiston sommitelmaa.
- Syreenit ja kuusamat ovat puistolle tunnusomaisia kasveja
- Tähtitieteellisen observatorion asema historiallisena ja maisemallisena kiintopisteenä

Ullanpuistikko

Vuorimiehenkadun ja Tähtitorninkadun väliin sijoittuva rinnepuisto kuuluu Tähtitorninvuoren puistokokonaisuuteen. Puistikko rajautuu idässä ja lännessä suoraan 1910-20-luvun alussa rakentuneisiin umpikortteleihin, ja se kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kaupungin arvoympäristötietokannassa Ullanpuistikko on luokiteltu korkeimpaan 1. luokkaan. Kahden kortteliin väliin sijoittuva puistikko muodostaa yhdessä Tähtitorninvuoren maisemapuutarhatyylisen sommitelman kanssa yhden koko maan merkittävimmistä historiallisista kaupunkipuistokokonaisuuksista.

Kaupunkirakenteellisesti Ullanpuistikko toimii siirtymävyöhykkeenä ja näkymäakselina Kaivopuiston ja Tähtitorninvuoren suuntaan. Se on osa laajempaa viheryhteyttä, joka sitoo Ullanlinnan sisäiset puistikot ympäröiviin puistoihin. Näkymien kannalta puistikko on merkittävä erityisesti osana Tähtitorninvuorelta etelää kohti suuntautuvaa viheralueiden jatkumoa.

Puistikon kasvillisuus on monilajista, kokonaiskuvaa hallitsevat kookkaat lehmukset, rinteen yläosan kartiojalavat, vanhat syreenit ja orapihlajat. Yläosassa pääkäytävä haarautuu rinteen y-muotoon, jonka keskitasanteen alapuolella sijaitsevat alkuperäiset portaat ja niiden alapuolella loivat rinneportaat.

Vaalittavat ominaispiirteet

- Svante Olssonin suunnitelman mukainen tilallinen perusrunko
- Alkuperäinen 1900-luvun alun ja 1920-luvun puistosommitelma
- Alkuperäiset portaat
- Keskeisen nurmialueen kuvioistutukset
- Kartiojalavat
- Leikatut pensasaidat sekä runsas pensaslajisto

Vuorimiehenpuistikko ja Neitsytpuisto

Vuorimiehenpuistikko sijaitsee Ullanlinnassa Vuorimiehenkadun, Kapteeninkadun ja Neitsytpolun rajaamassa korttelissa. Korttelin hankalimmin rakennettavissa ollut osa varattiin alun perin istutusalueeksi jo vuoden 1888 asemakaavassa. Idässä puistikkoa rajaa avokalliopaljastumaan idässä rajautuva Neitsytpuisto. Vuorimiehenpuistikko on pieni mutta kaupunkikuvallisesti merkittävä 1910-luvulla rakennettu kaupunginosapuistikko, joka on tiiviin umpikorttelirakenteen rajaama. Puistikon nykyasu on peräisin 1980-luvun lopulla toteutetusta uudistuksesta, ja vain vähän alkuperäisen sommitelman elementtejä on säilynyt. Kaupungin arvoympäristötietokannassa Vuorimiehenpuistikko on luokiteltu toisiksi matalimpaan 3. luokkaan; Neitsytpuistolla ei ole arvoympäristöluokitusta.

Vuorimiehenpuistikon tilarakenne perustuu geometriseen, selkeästi jäsenneltyyn kokonaisuuteen, jossa käytäväverkko, istutusalueet ja avoimet nurmiosat muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden. Puistikon tilarakenne on kaksijakoinen: länsipuolinen alue luonteeltaan avoin, ja liittyy saumattomasti ympäröiviin katualueisiin. Muurit ja rajauskivet ovat peräisin 1900-luvun alusta, ja ne kehystävät puistotilaa suhteessa ympäröivään katuverkkoon. Puistikon itäpuolella on nurmialueen ja pensasaidanteen rajaama kivituhkapintainen leikkipaikka. Mainittava erityispiirre on myös puistikon eteläreunan kivituhkapintainen boskettisommitelma ja puistokäytävän rajautuminen suoraan sitä reunustavien rakennusten julkisivuun.

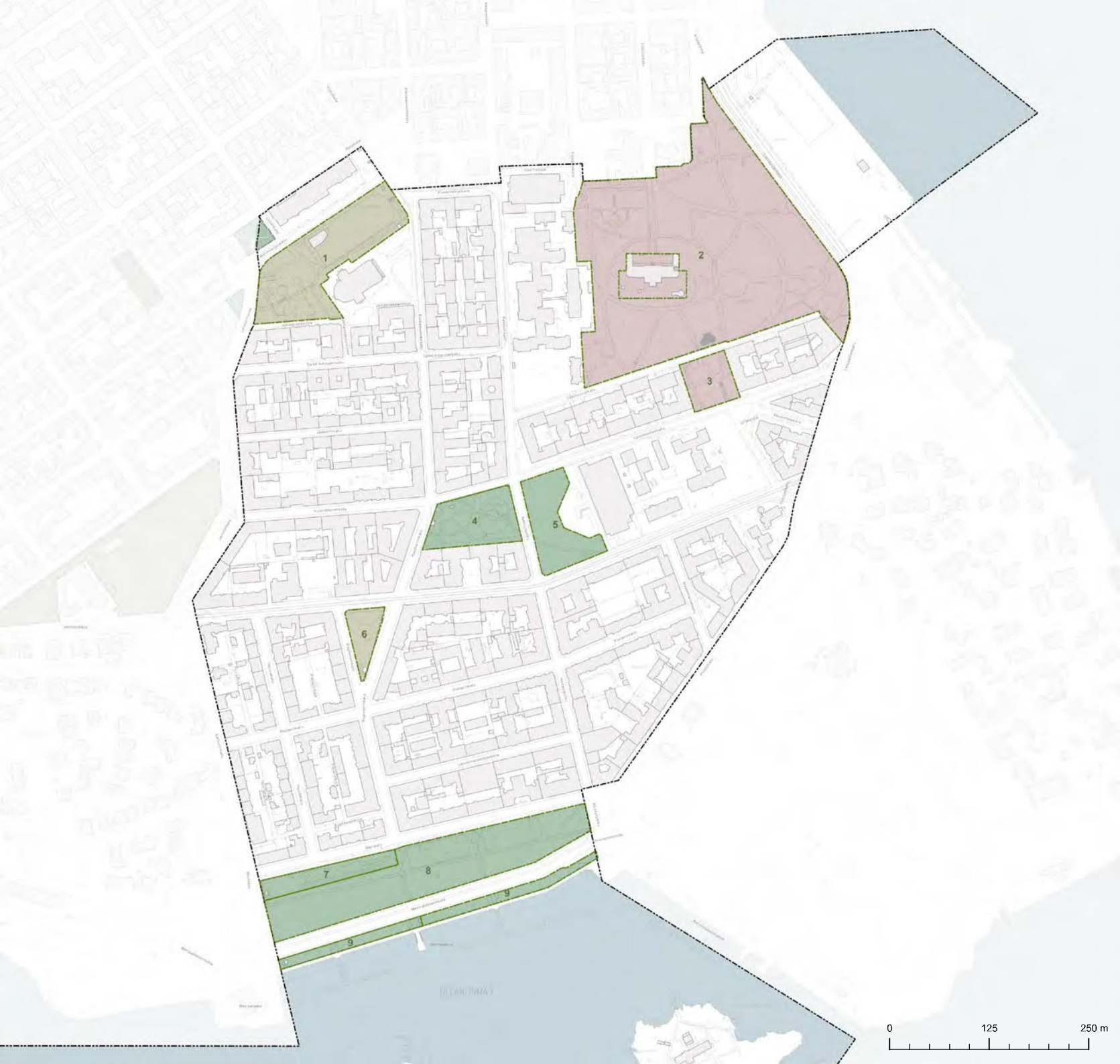
Kasvillisuus on yksi puistikon keskeisimmistä arvoista. Pääosa puustosta on alkuperäistä, ja erityisesti kookkaat, yli satavuotiaat jalavat ovat merkittävä osa sen identiteettiä. Ne muodostavat vehreän latvuskerroksen, joka antaa puistikolle suojaisan ja lähes puutarhamaisen luonteen. Puistikon alkuperäinen kasvillisuussommitelman piirteitä on säilynyt, vaikka sommitelmallisesti puistikko onkin muuttunut huomattavasti suhteessa alkuperäiseen luonteeseensa.

Kaupunkikuvallisesti Vuorimiehenpuistikko on tärkeä osa Ullanlinnan rakennettua ympäristöä. Se toimii sekä näkymäpäätteenä että kaupunkitilaa jäsentävänä elementtinä, pehmentäen alueen tiivistä

umpikorttelirakennetta. Pieni koko ja puistikon rajautuminen suoraan sitä ympäröivään katutilaan korostaa Vuorimiehenpuistikon merkitystä lähivirkistyspaikkana ja kaupunkikuvan vihreänä solmukohtana.

Vaalittavat ominaispiirteet

- Alkuperäiset muurit ja rajauskivet
- Avokalliopaljastumat; Neitsytpuistoa idässä rajaava avokallioesiintymä
- Kookkaat, yli satavuotiaat jalavat
- Säilyneet alkuperäiset kasvillisuussommitelman aiheet: jalavarivit sekä pyöreän oleskelutasanteen ympärille keskittyvät havuistutukset
- Kaupunkikuvallinen merkitys osana Ullanlinnan historiallista umpikorttelirakennetta
- Alkuperäisestä sommitelmasta säilyneet käytäväyhteydet ja pyöreä oleskelutasanne
- Puistikon eteläreunan lehmussommitelma
- Leikatut pensasaidat sekä runsas pensaslajisto



Luonnos 8/26

ULLANLINNA

AUKIOIDEN JA PUISTOJEN HERKKYYSTARKASTELU: MUUTOKSET SUHTEESSA OMINAISPIIRTEISIIN

MERKINTÖJEN SELITYKSET

HERKKYYSTARKASTELU

Alue on herkkä muutoksille. Ei kestä arvokaita ominaispiirteitä muuttavia toimenpiteitä. Muutosten tulee olla kohteen historiallisia ominaispiirteitä palauttavia.

Alue kestää vähäisiä muutoksia. Muutosten tulee olla kohteen ominaispiirteitä vahvistavia.

Alue kestää muutoksia. Muutosten tulee olla sopusoinnussa ympäröivän alueen ilmeen kanssa ja parantaa alueen yleisilmettä.

PUISTOALUEIDEN KESKEISET VAALITTAVAT NYKYISET OMINAISPIIRTEET

1 **Johanneksenpuisto:** Tilasommitelma; avoin, päistään pyöristetty kenttä ja vehreä mäkipuisto pyöreine katselutasanteineen. Puistoa rajaavat lehmusrivit ja mäkipuiston havuistutukset ja koivut. Taidokkaat luonnokivimuurit ja portaat.

2 **Tähtitorninvuori:** Alkuperäinen 1800-luvun maisemapuutarhasommiltelma ja siihen liittynyt muotokieli, tilarakenne, käytävien linjaukset, istutusten sommittelu ja kasvilajit sekä keskeiset näkymälinjat.

3 **Ullanpuistikko:** Alkuperäiset 1900-luvun alun ja 1920-luvun puistosommitelmat ja niihin liittyneet rakenteet sekä istutukset, mm. keskeisen nurmialueen kuvioistutukset ja kartiojalavat, leikatut pensasaidat sekä runsas pensaslajisto.

4 **Vuorimiehenpuistikko:** Säilyneet alkuperäiset kasvillisuussommitelman aiheet, eli jalavarivit sekä pyöreän oleskelutasanteen ympärille keskittyvät havuistutukset. Alkuperäisestä sommitelmasta säilyneet käytäväyhteydet ja pyöreä oleskelutasanne. Puiston sommitelmaan alun perin liittynyt läpinäkyvyys. Lippakioski.

5 **Neitsytpuisto:** Puistikkoa idässä rajaava kallio ja arvokkaat vanhat puut. Neitsytpolun puoleinen jalavarivistö on muodostaa Neitsytpuiston puurivin kanssa Neitsytpolulle lyhyen mutta komean kujanteen.

6 **Kapteeninpuistikko:** Puurivien ja avoimen sora-aukion muodostama puistosommitelma. Läpinäkyvyys. Puistikon historiallinen olemus kaupunginosaa palvelevana leikkipaikkana. Puistikko muodostaa kaupunkikuvallisen parin Vuorimiehenpuistikon kanssa. Sen puut näkyvät pitkissä katunäkymissä Kapteeninkadulla ja Tehtaankadulla.

7 **Fredrik Stjernvallin puisto:** Puistoalueen arvokkaat puut (vanha tammi), syreeni-istutukset sekä sommitelman intiimiys ja pienimittakaavaisuus.

8 **Meripuisto:** Puistosommitelman satamaratahistoriasta muistuttava avoimuus. Helsingin satamaradalla oli poikkeuksellisen merkittävä vaikutus Helsingin teollistumisen, kaupan, sataman ja rautatiehistorian kannalta.

Maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Part of Sweco



Luonnos 8/26

ULLANLINNAN OMINAISPIIRTEET

KATUTILAT, AUKIOT, PUISTOT JA KATUTILAAN VAIKUTTAVA KASVILLISUUS

KAUPUNKIKUVA

- Kaupunkikuvallisesti merkittävät torit ja katuaukiot
- Katutilaan liittyvät tonttialueilla sijaitsevat aukiot tai aukiomaiset tilat
- Kävelykatu
- Kaupunkitilassa oleva aukiomainen risteysalue
- Luonteeltaan avoin tai katutilaan näkyvä piha-alue
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä puistojulkisivu
- Rakennukset, jotka ovat osa kaupungin merellistä julkisivua
- Helsingille tunnusomaiset antiikkikaiteet (insinööri, arkkitehti, pormestari)
- Avokallio
- Tukimuuri
- Tiilimuuri
- Helsingin eteläisen satamaradan linjaus vuoden 1925 tilanteen mukaan (rataosuus purettu 1980-luvun loppuun mennessä)

KULTTUURIPERINTÖ JA ARVOYMPÄRISTÖT

- Luonnonkivipintaiset kadut -selvityksessä inventoitu ajoradan päällyste, arvoluokka 1
- Luonnonkivipintaiset kadut -selvityksessä inventoitu ajoradan päällyste, arvoluokka 2a ja 2b

PUISTOT JA KASVILLISUUS

- Puistoalueen raja
- Puistoalueilla sijaitsevat istutusalueet (nurmi, leiaktut pensasaidat, pienpuut ja pensasryhmät tai yksittäispuut)
- Lammet ja muut puistoalueiden vesiaiheet
- Katualueella sijaitsevat istutusalueet (nurmi, leikatut pensasaidat, pienpuut ja pensasryhmät tai yksittäispensaat)
- Tonttialueilla sijaitsevat katutilaan vaikuttavat istutusalueet (nurmi, leikatut pensasaidat, pienpuut ja pensasryhmät tai yksittäispensaat)
- Katutilaan vaikuttavat kaupunkikuvallisesti merkittävät puurivit katu-, tontti- ja puistoalueilla
- Muu kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto katu- ja puistoalueilla
- Sisäpihojen puusto

KAUPUNKIKUVALLISET KOKONAISUUDET

- Kapteeninkadun länsipuoliset, ympäristöään pienipiirteisemmät korttelit
- Johanneksen puiston, Johanneksen kirkon ja Koulupuistikon muodostama avoimen kaupunkitilan kokonaisuus
- Kasarmikadun ja Neitsytpolun itäpuoliset korttelit kortteleihin liittyvine eduspihoineen ja puuriveineen

Luonnos 8/26

ULLANLINNAN OMINAISPIIRTEET

PUISTO- JA VIHERALUEIDEN LUOKITTELU, KESKEISET NÄKYMÄLINJAT

MERKINTÖJEN SELITYKSET

TÄRKEÄT NÄKYMÄT

- Unioninakseli, koko kaupungin merkittävimpiä katunäkymäakseleita
- Ympäristöhistoriaan perustuva kaupunkikuvallisesti merkittävä katunäkymälinja
- Merinäkymään päättyvä kaupunkikuvallisesti merkittävä näkymälinja
- Avoin näkymä katualueeltata sisäpihalle
- Puistojen katutilaan avautuvat sisäänkäynnit
- Näköalatasanteelta, puistoalueelta tai korkealta paikalta avautuva merkittävä panoraamanäkymä
- Puistonäkymään päättyvä katuakseli
- Puistoalueen sisäinen kaupunkikuvallisesti merkittävä näkymälinja

MAAMERKIT

- Merkittävä paikallinen maamerkki
- Koko kantakaupungin mittakaavassa merkittävä maamerkki

PUISTO- JA VIHERALUEIDEN LUOKITTELU

1 **Johanneksenpuisto**: Vuosien 1908-1914 välillä kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin suunnitelmien mukaan rakennettu puisto on osa Johanneksen kirkon valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Peruskorjaus 1980-luvun puolivälissä ja 2020-luvulla.

2 **Tähtitorninvuori:** 1890-luvulla korkealla kallioiselle mäelle perustettu maisemapuutarhatyylinen puisto on Suomen merkittävimpiä historiallisia kaupunkipuistoja. Nimetty kallion laelle 1833 valmistuneen yliopiston tähtitieteellisen observatorion mukaan.

3 **Ullanpuistikko**: 1900-1902 valmistunut Vuorimiehenkadun ja Tähtitorninkadun väliin sijoittuva rinnepuisto on osa Tähtitorninvuoren puistokokonaisuutta. Puistikko rajautuu idässä ja lännessä suoraan 1910-20-luvun alussa rakentuneisiin umpikortteleihin.

4 **Vuorimiehenpuistikko**: Vuosien 1912-1913 välillä istutettu Vuorimiehen-, Kapteeninkadun ja Neitsytpolun välissä sijaitseva 1900-luvun alun kivitaloihin rajautuva puistikko, jonka nykyinen ilme on pääosin peräisin 1980- luvun kunnostuksesta.

5 **Neitsytpuisto:** 1900-luvun alussa muodostunut, avokallion idässä rajaama Vuorimiehenpuistikkoon liittyvä puistoalue.

6 **Kapteeninpuistikko:** Vuonna 1910 valmistunut kolmion muotoinen, yli satavuotiaiden lehmusten rajaama kaupunkipuistikko. Puistikkoon perustettin kaksi leikkipaikkaa vuonna 1978. Peruskorjattu 2012.

7 **Fredrik Stjernvallin puisto:** 2000-luvulla valmistuneelle Fredrik Stjernvallin puiston luonteelle ominainen on pienimittakaavaisten kivituhkapintaisten istuskelukalusteiden ja kasvillisuuden rajaama tilarakenne, joka on vahvan kontrastinen Meripuiston laajaan ja avoimeen luonteeseen nähden.

8 **Meripuisto:** 2000-luvulla Helsingin eteläisen satamaradan ratapihan paikalle perustettu puistoalue. Puistosommitelman avoimuus on alueen keskeinen turvattava arvo. Helsinhin satamaradalla oli poikkeuksellisen merkittävä vaikutus Helsingin teollistumisen, kaupan, sataman ja rautatiehistorian kannalta.

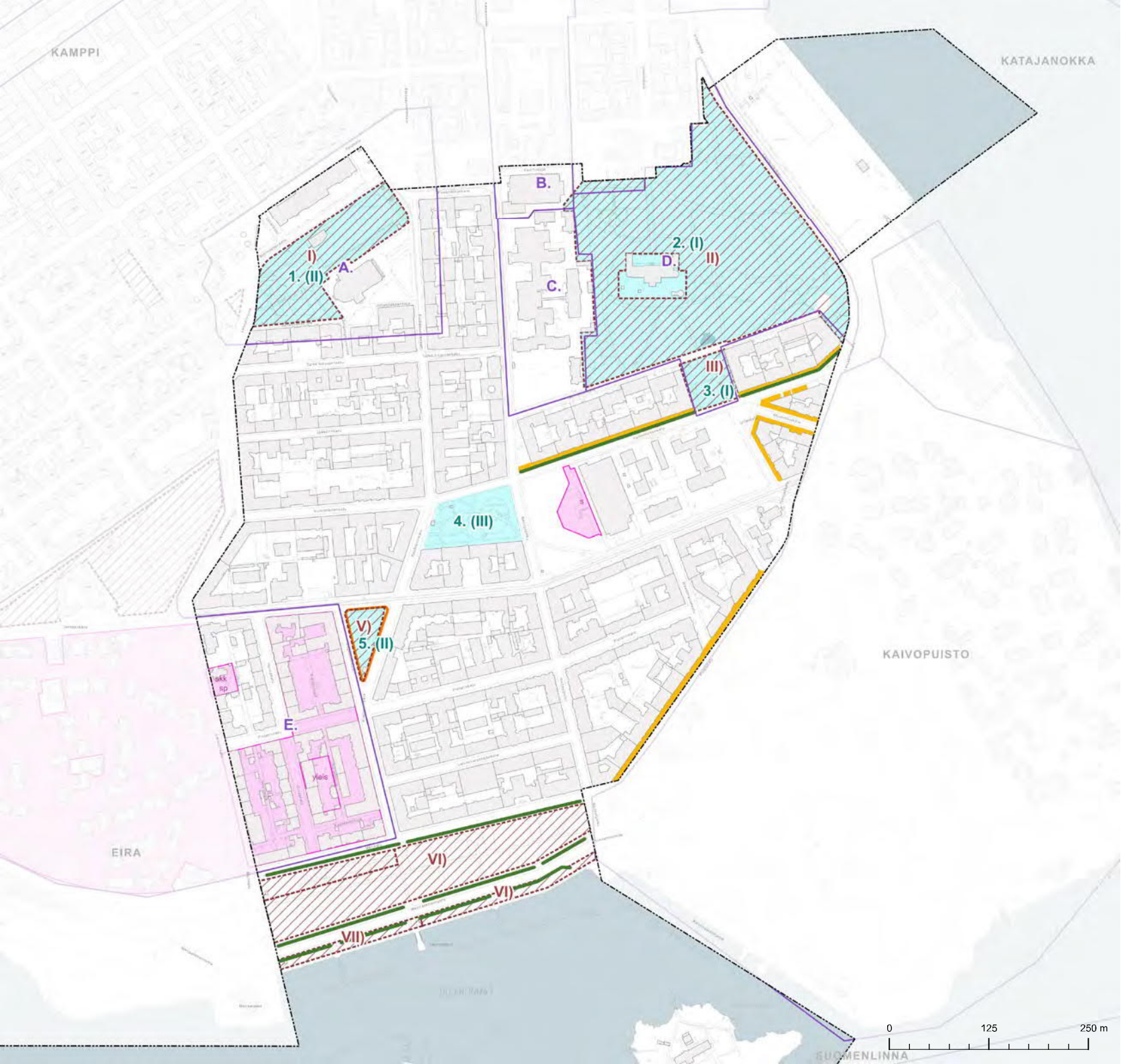
PUISTOALUEIDEN TOPOGRAFINEN LUONNE

0 mpy + 35 mpy

Tiedot perustuvat Helsingin kaupungin vuoden 2011 korkeusmalliin.

0 125 250 m

Maisema-arkkitehtitoimisto NÄKYMÄ Oy Part of Sweco



Luonnos 8/26

ULLANLINNA

ALUEEN ARVO- JA SUOJELUTILANNE SEKÄ SUOJELUTAVOITTEET

MERKINTÖJEN SELITYKSET

ARVOTETUT YMPÄRISTÖT

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT (RKY), Museovirasto 2009.

Alueella on seuraavat RKY-alueet:
A. Johanneksen kirkko ympäristöineen
B. Kaartin kasarmi
C. Kruunun sairaala
D. Tähtitorinmäen observatorio ja puisto
E. Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko

HELSINGIN ARVOYMPÄRISTÖT (Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden rekisterin arvoympäristötietokanta)
Arvoympäristöllä tarkoitetaan historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohteita tai seltaisia kohteita, jotka edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluhanteita tai tunnettujen suunnittelijoiden työta esimerkillisellä tavalla. Arvoympäristötietokanta ei ole kattava, vaan luokittelua on toteutettu merkittävimpien kohteiden osalta. Arvoympäristöt on jaettu kolmeen luokkaan (I, II ja III, I = arvokkain)

Arvoympäristöihin kuuluvat tarkastelualueella seuraavat puistot ja kadut:
1. (II) Johanneksenpuisto
2. (I) Tähtitorinmäki
3. (I) Ullanpuistikko
4. (III) Vuorimiehenpuistikko
5. (II) Kapteeninpuistikko

ASEMAKAAVASSA SUOJELLUT ALUEET
yleis kaupunkikuvallisesti arvokkaat muurit ja portit, yleismääräys ilman merkintää
sp. Suojeltava alue. Alueella olevan puutarhan entisöityä perusrakennetta ei saa muuttaa.
s Istutettava alueen osa, jonka kaltaisuus on säilytettävä. Alueita on hoidettava siten, että alueen kaupunkikuvallinen merkitys puistoalueeseen liittyvänä kaltaisuuden korkeampana osana säilyy.

Helsingille tunnusomainen historiallinen kolmiopuistikko

SUOJELUTAVOITTEET

ASEMAKAAVALLA SUOJELLUIKSI EHDOTETAAN SEURAAVIA PUISTOALUEITA:

I) Johanneksenpuisto: Tilasommitelma; avoin, päistään pyöristetty kenttä ja vehreä mäkipuisto pyoreine kalselutasanteineen. Puistoa rajaavat lehmuskuja ja mäkipuiston havuistutukset ja koivut. Tadolikaat luonnonkivimuuri ja portaat.

II) Tähtitornimvuori: Alkuperäinen 1800-luvun maisemapuutarhasommitelma ja siihen liittynyt muotokieli, tilarakenne, käytävien linjaukset, istutusten sommittelu erityisesti kaupunkikuvallisesti keskeisillä reunavyöhykkeillä, tunnusomaiset kasvilajit ja keskeiset näkymälinjat.

III) Ullanpuistikko: Alkuperäiset 1900-luvun alun ja 1920-luvun puistosommitelmat ja niihin liittyneet rakenteet sekä istutukset, mm. keskeisen nurmialueen kuvoistutukset ja kartiojalavat, leikatut pensasaidat sekä runsas pensaslajisto.

V) Kapteeninpuistikko: Puurivien ja avoimen sora-aukion muodostama puistosommitelma. Läpinäkyvyys. Puistikon historiallinen olemus kaupunginosaa palvelevana leikkipaikkana. Puistikko muodostaa kaupunkikuvallisen parin Vuorimiehenpuistikon kanssa. Sen puut näkyvät pitkissä katunäkymissä Kapteeninkadulla ja Tehtaankadulla kokonaisuuden.

VI) Meripuisto: Puistosommitelman satamaratahistoriasta muistuttava avoimuus. Helsingin satamaradalla oli poikkeuksellisen merkittävä vaikutus Helsingin teollistumisen, kaupan, sataman ja rautatiehistorian kannalta.

ASEMAKAAVALLA SUOJELTAVAKSI EHDOTETUT PUURIVIT
ASEMAKAAVALLA SUOJELTAVAKSI EHDOTETUT PUUT
SUOJELTAVAKSI EHDOTETUT PUURIVIT JA ETUPUUTARHAT

Maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Part of Sweco

Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi