

HUVILAKATU 3

7. ULLANLINNA, KORTTELI 182, TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 25.4.2023
Diaarinumero HEL 2021-010343
Hankenumero 1541_12
Asemakaavakartta nro 12803

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

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

Kaavan nimi:
Huvilakatu 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.8.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.2.–7.3.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 25.4.2023
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 25.4.2023
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Otso Huhtala, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, vs. tiimipäällikkö

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

Rakennusvalvontapalvelut: Heta Timonen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

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

Hakijataho

Stiftelsen Leschehemmet sr

Hankesuunnittelu

Marcus Ahlman, Ahlman Arkkitehdit Arkitekter

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	7
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto.....	9
Ekologinen kestävyys	9
Suojelukohteet.....	10
Pelastusturvallisuus	12
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	12
Toteutus.....	12
Suunnittelun lähtökohdat.....	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	14

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Ullanlinnan kaupunginosan korttelin 182 tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Huvilakatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen vanhainkodista asuinkerrostaloksi. Rakennuksen suojelumääräys on päivitetty. Tontin uusi kokonaiskerrosala on 1 265 k-m², mikä on 335 k-m² enemmän kuin nykyisessä asemakaavassa. Ullakolle on nykyisen asemakaavan valmistumisen jälkeen rakennettu asuinhuoneita, jotka nyt lasketaan mukaan uuteen kerrosalaan. Kaava ei mahdollista lisärakentamista. Tonttitehokkuus on 2,0.

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

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

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

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

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 628 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin laskennallinen kerrosala kasvaa 335 k-m²:llä. Ullakolle on nykyisen asemakaavan valmistumisen jäl-

keen rakennettu asuinhuoneita, jotka nyt lasketaan mukaan uuteen kerrosalaan. Lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön siirtyy tiloja, joita ei ole aiemmin laskettu kerrosalaan (esim. tekniset tilat). Viitesuunnitelman mukaan uusia asuntoja muodostuu 8 kpl. Tonttitehokkuus on 2,0.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja. Maantasokerrokseen tulee rakentaa vähintään 20 k-m² liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja. Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

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

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

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

Pyöräliikenne

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

Julkinen liikenne

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

Autoliikenne

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

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Kaavaratkaisu ei muuta jalankulun olosuhteita ja ne säilyvät hyvälaatuisina.

Pyöräliikenne

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

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta julkisen liikenteen järjestelyihin.

Autoliikenne

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

Palvelut

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

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

Esteettömyys

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

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään pihan nykyinen ilme.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon.

Ekologinen kestävyys

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

Huvilakatu 3:n piha on kuitenkin vihreä ja maanvarainen, mikä lieventää paikallisesti hulevesistä ja ylikuumenemisesta aiheutuvia ongelmia.

Kaavaratkaisu

Vihreä piha säilyy hulevesien hallintaa auttavana ja kuumuutta lieventävänä elementtinä. Rakennuksen suojeleminen ja käyttötarkoituksen muutos lisää sen käyttöikä ja ehkäisee uudisrakentamisen materiaalituotannosta aiheutuvan päästöpiikin.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

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

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

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

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

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

Rakennus on nykyisin suojeltu asemakaavassa suojelumerkinällä s₀, joka kuuluu: ”Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.” Lisäksi mainitaan muureista: ”Tonteilla olevia kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita muureja ja portteja ei saa hävittää tai tyyllisesti turmella.”

Kantakaupungin alue on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi myös 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä laaditussa Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä (kohde ”Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki”) sekä Helsingin yleiskaavan 2016 valmistelumateriaalissa, jossa tontti kuuluu alueeseen ”Historiallinen keskusta”. Huvilakatu mainitaan tässä Eiran ja Katajanokan ohella erikseen ”intensiteetiltään Helsingin merkittävimpänä arvotihentymäalueena, jonka historialliset piirteet ovat hyvin säilyneet.”

Tontti sijaitsee Suomenlinnan maailmanperintökohteen suoja-alueella.

Kaavaratkaisu

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

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

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

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

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

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

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

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

Toteutus

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

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupunki C2 - aluetta. Merkintä tarkoittaa keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Yleiskaavassa myös painotetaan, että erityisesti kaikkialla kantakaupungin alueella tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä maisemakulttuuriarvot. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7408 (vahvistettu 20.5.1977). Tontin käyttötarkoitus on muista Huvilakadun korttelien tonteista poiketen asuntolarakennusten korttelialue (AKS). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 930 k-m² kolmeen kerrokseen.

Rakennus on suojeltu suojelumerkinnällä s₀, joka tarkoittaa kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokasta rakennusta, jota ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllillisesti muuttaa. Mikäli raken-

nuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.

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

Tontille on sijoitettava 1 autopaikka jokaista täyttä 300 m² kerrosalaa kohti.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto nro 12812 asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.9.–30.9.2022 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.2.-7.3.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa nähtävillä olleista materiaaleista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, kuten korjattu kirjoitusvirheitä.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistuksesta on korjattu kirjoitusvirheitä.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.4.2023 hyväksyä Huvilakatu 3:n asemakaavan muutoksen 25.4.2023 päivätyn piirustuksen numero 12803 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 25.4.2023

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1265	1	1265

Alamerkinnt

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1265	1	1265
Asemakaava	1	1265	1	1265
Ei-asekaava				

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Huvilakatu 3, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 29.8.2022

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

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



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

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

Suunnittelun tavoitteet ja alue

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

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

Osallistuminen ja aineistot

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

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

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

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

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1977) tontti on merkitty korttelialueeksi asuntolaa varten (AKS). Rakennus on suojeltu merkinnällä S₀.

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

Muita suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

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

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

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

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

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

Julkiset ulkotilat, maisema

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



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

Helsingissä 29.8.2022

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

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



Ehdotus

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



Hyväksyminen

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



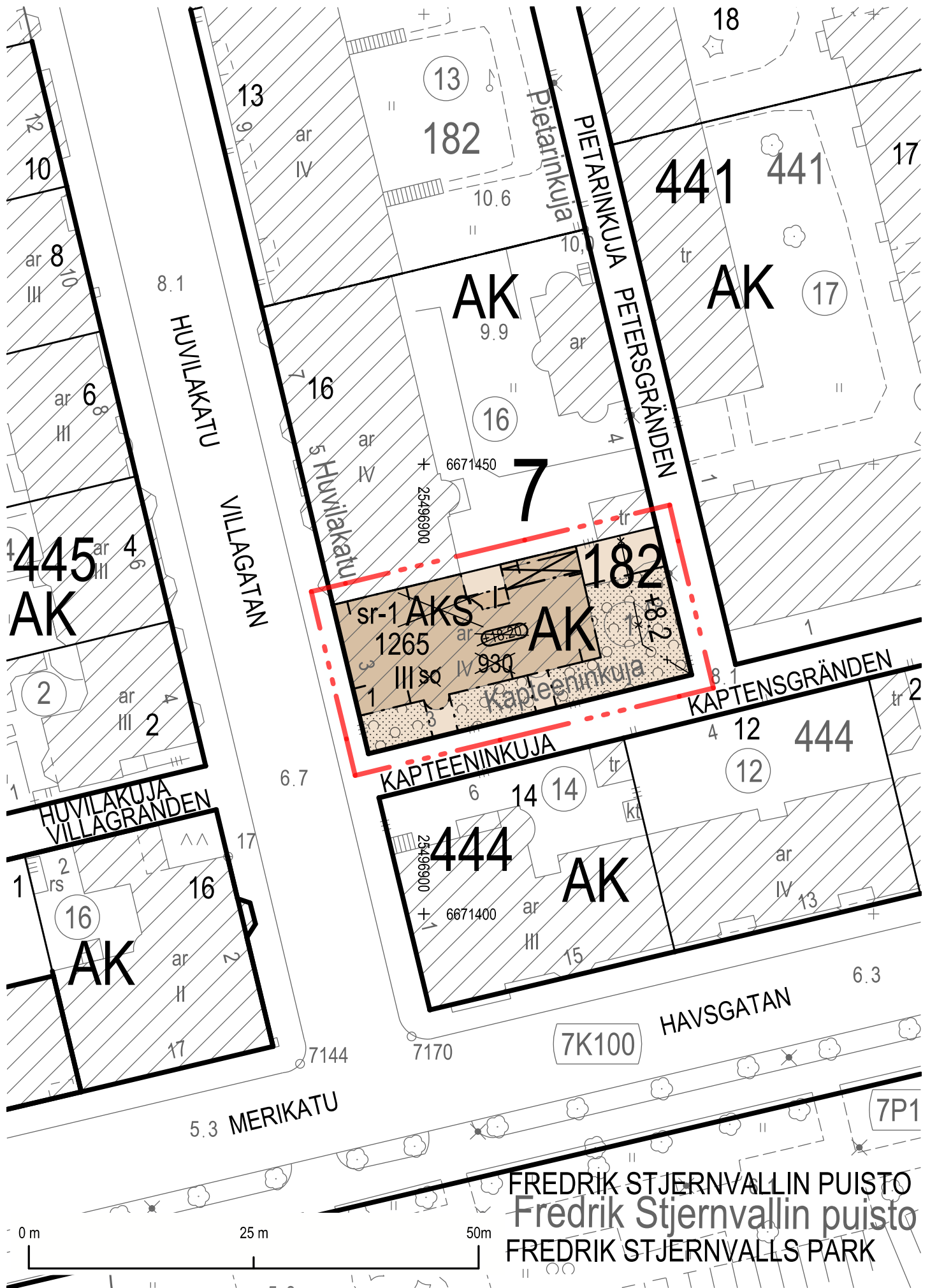
Sijaintikartta
Huvilakatu 3, Ullanlinna

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Huvilakatu 3, Ullanlinna

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

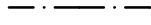
Asuinkerrostalojen korttelialue. Ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja.



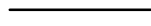
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

7

Kaupunginosan numero.

182

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

1265

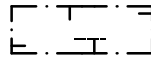
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

+8.2

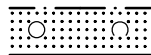
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



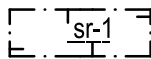
Rakennusala.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



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

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantasokerrokseen tulee rakentaa vähintään 20 k-m² liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

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

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

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

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

PIHA JA ULKOALUEET

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

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

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Tonttia rajaava graniittimuuri on säilytettävä tai tarvittaessa kunnostettava alkuperäistä vastaavaksi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/ 150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/ 250 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²

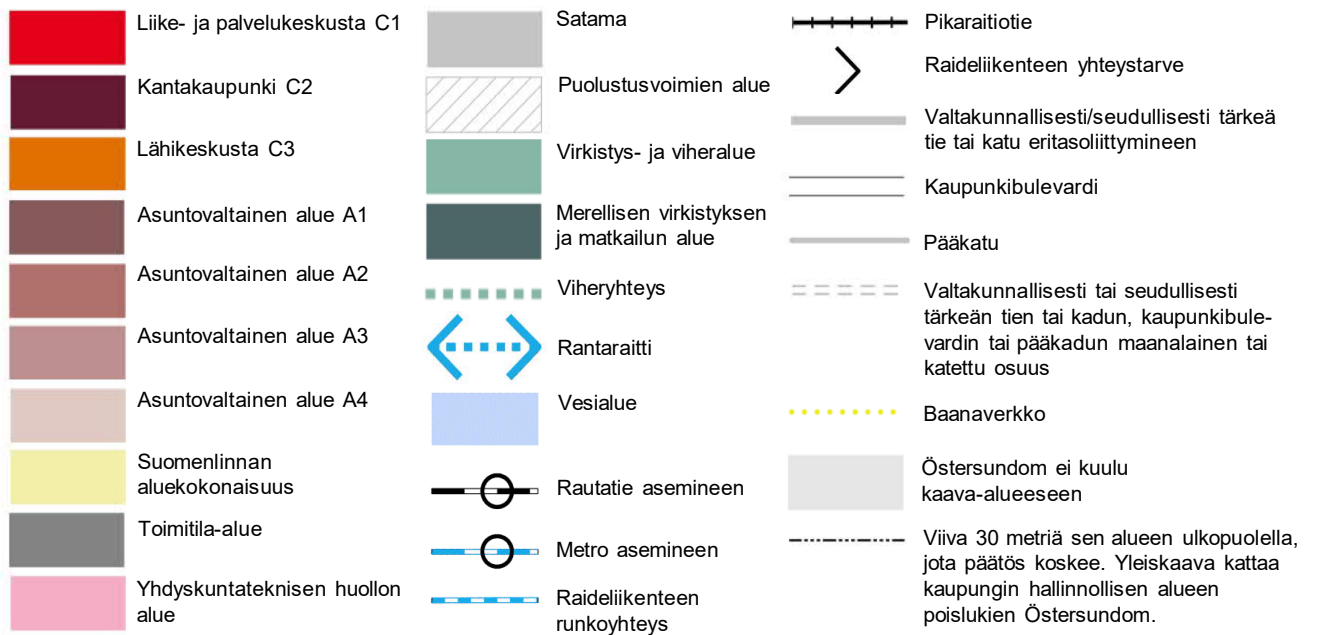
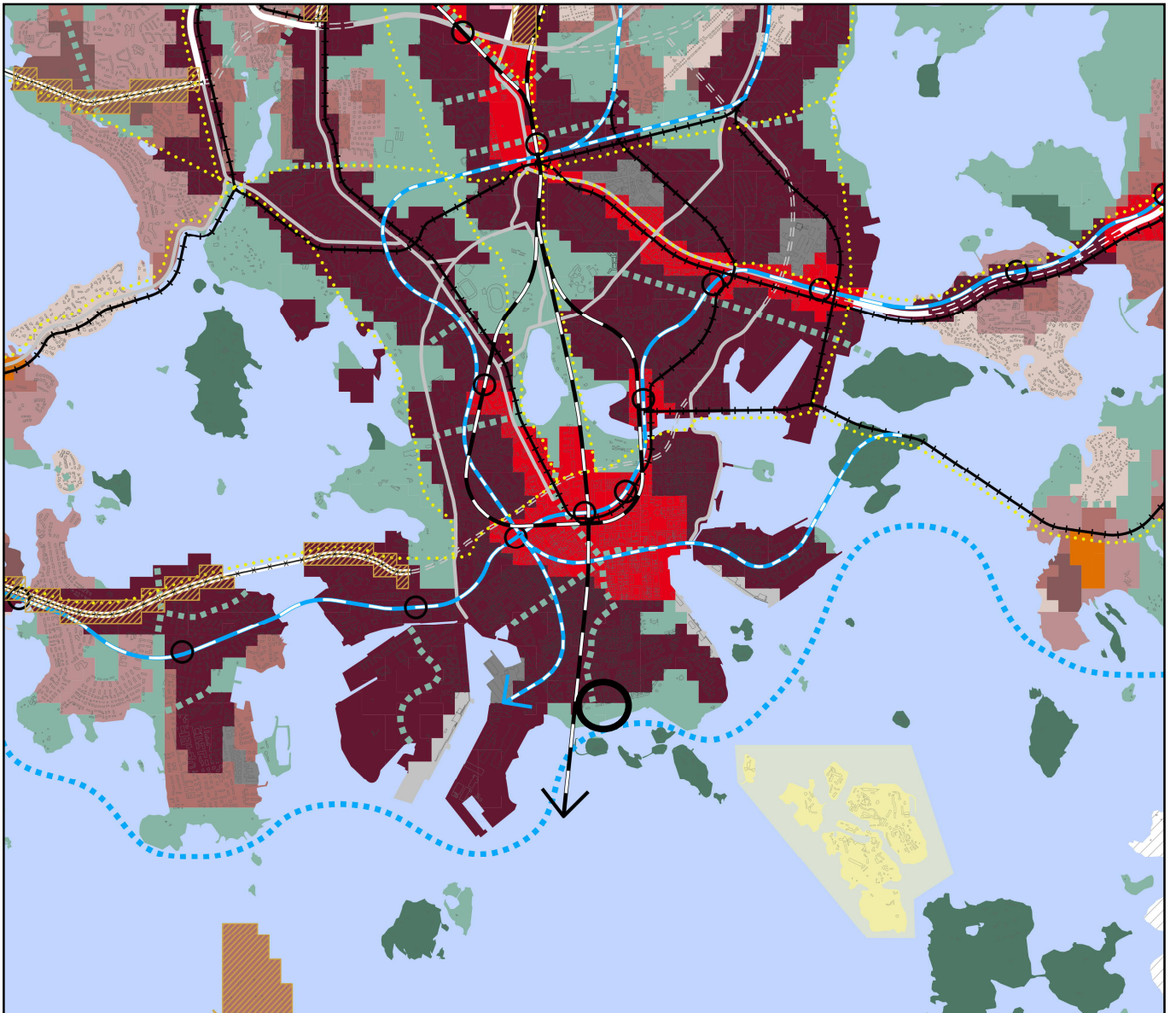
Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asunnot vähintään 1 pp/ 30 k-m²
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/ 50 k-m²

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





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

Huvilakatu 3, kuvaliite suojelekohteista

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

Rakennukseen on sen valmistumisen jälkeen tehty muutoksia lähinnä sisätiloissa. Toiseen

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

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



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



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



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



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



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

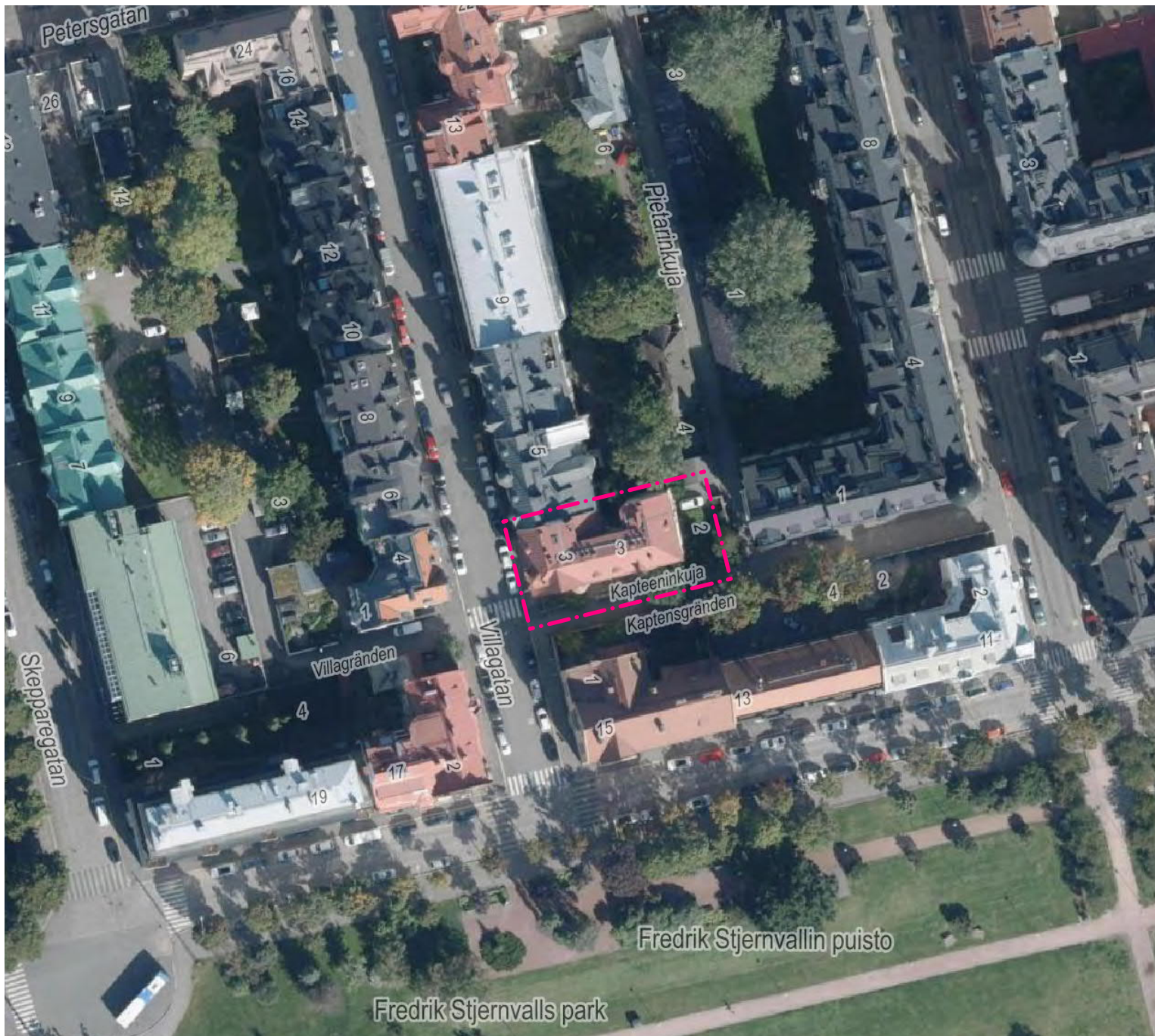


Porrashuone A. (Kuva: Varpu Pahta Ahlman 2.8.2021)




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



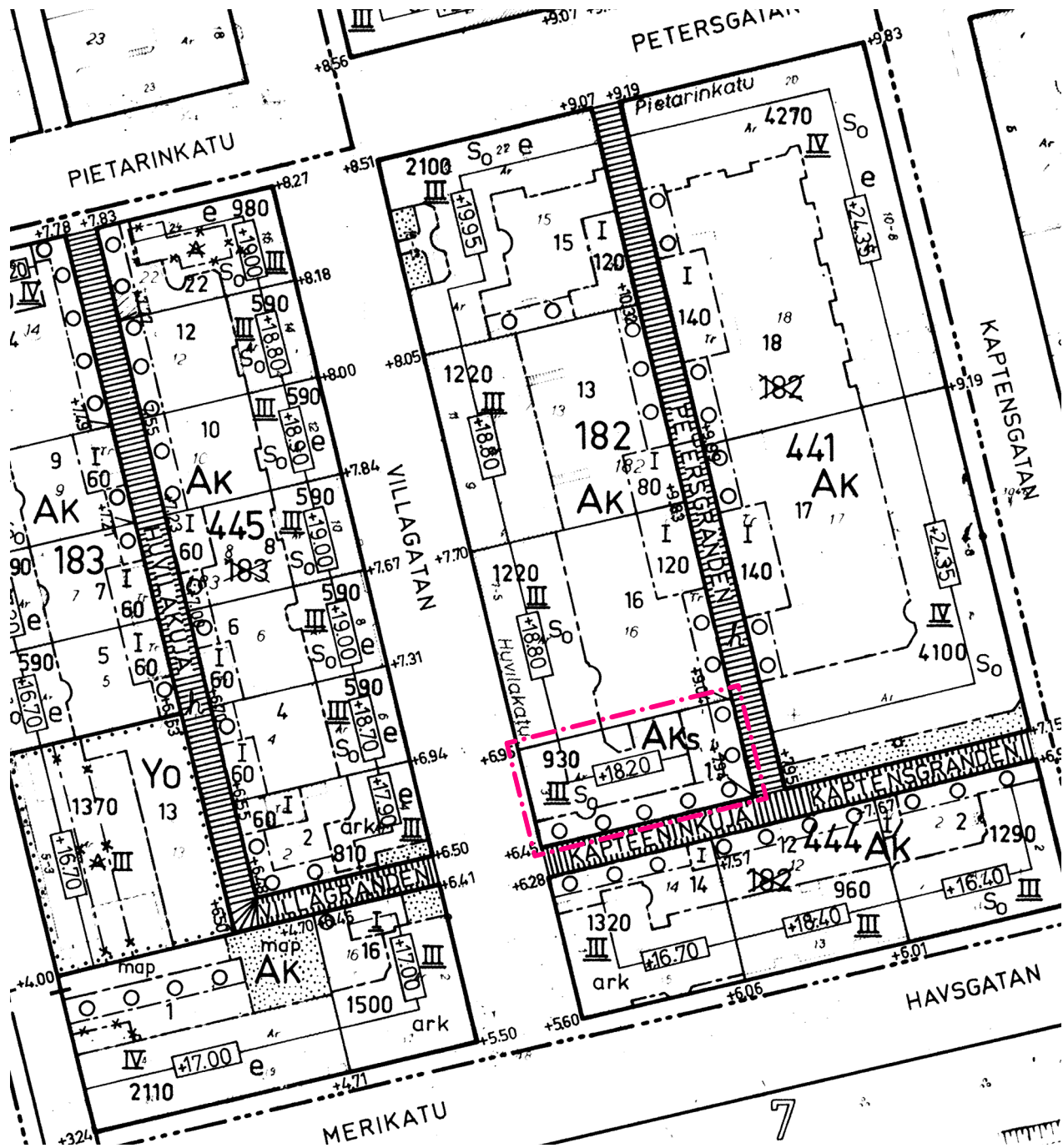


Ortoilmakuva nimistöellä 2020 Helsingin kaupunki















Leschehemmet
Ilmakuva-ote 1:750 · 07.09.2021

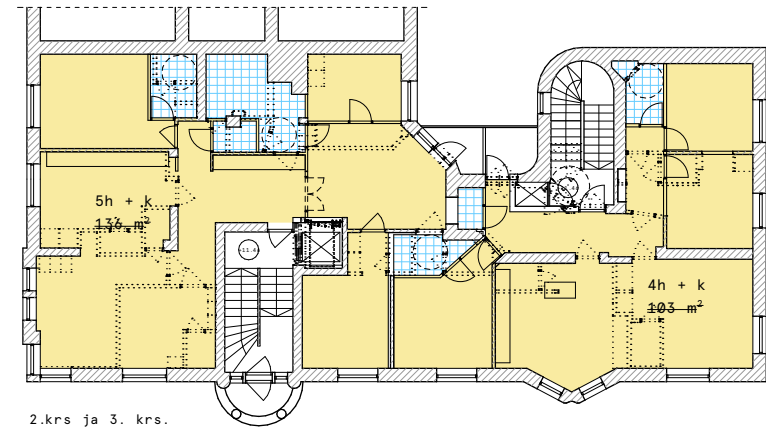
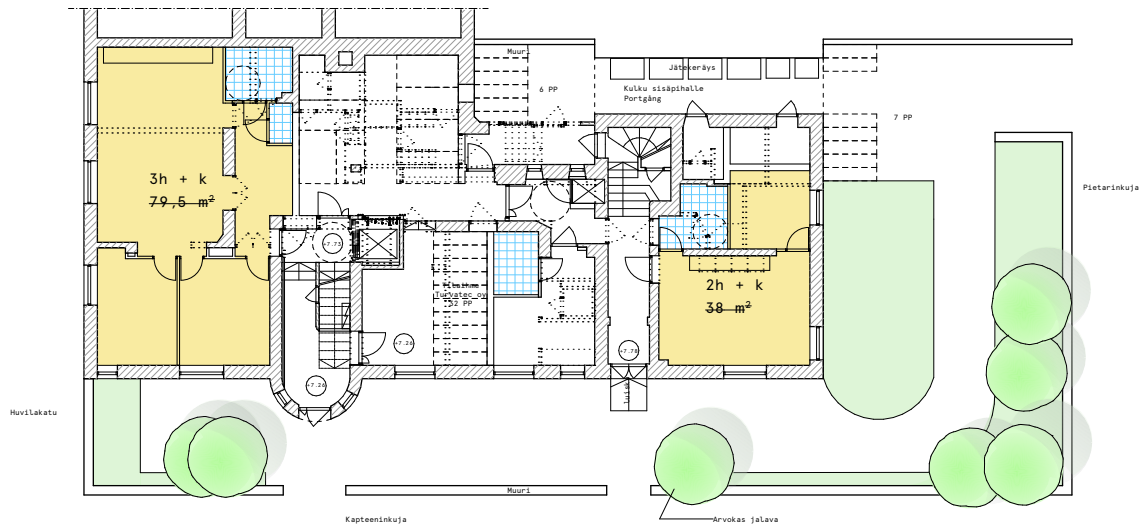
 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektit

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



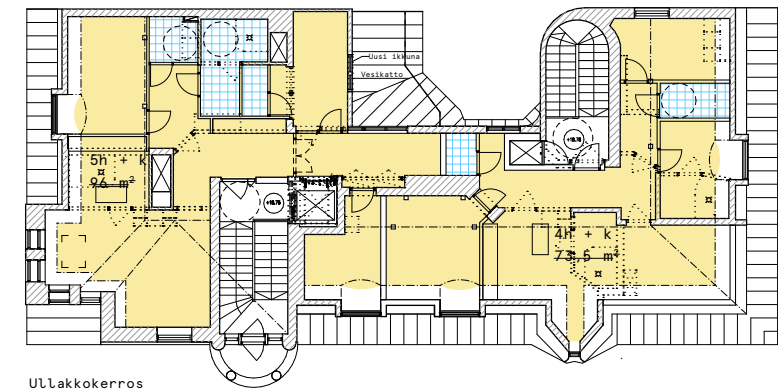
Asemakaavamääräyksiä:

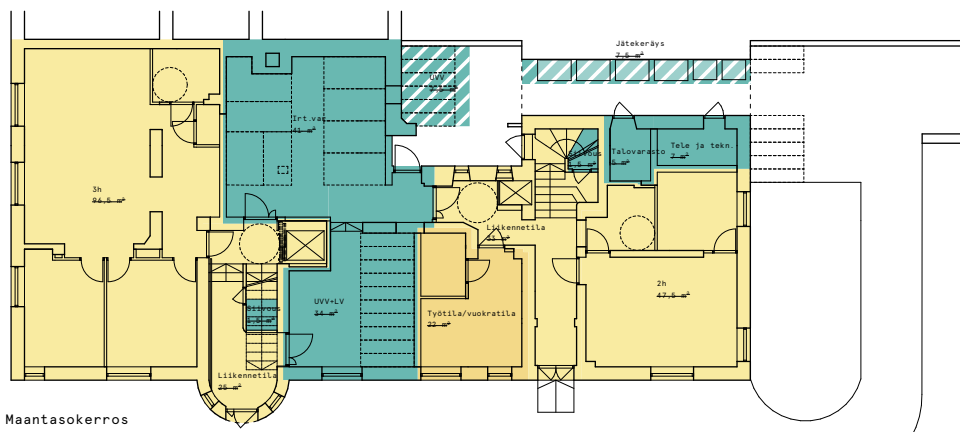
-  3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
-  Tontin raja
-  Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja ja ulkoinen rakennusraja
- 180** Korttelin numero
- 17 Tontin numero
- LAIVURIN Kadun nimi
- +10.32 Likimääräinen korkeusasema
- Vahvistusrajan sisäpuolella olevat alueet ovat kaupunkikuvan kannalta kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta aluetta
-  Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllillisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla
-  Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu
-  Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun
-  Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- 670 Arabialainen luku, joka osoittaa kuinka monta neliometriä kerrosalaa rakennuslupalle saa rakentaa
-  Rakennusala
-  Maanalainen pysäköimistila
-  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema
-  Korttelialue asuntolaa varten
- Rakennuksen ullakkotilaan saa sisustaa saunatilan rakennuksen asukkailla varten**
- Kujan varrella sijaitsevilla rakennuksilla saa olla pääikkunoita myös kujalle päin
- Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteihin, on istutettava ja järjestettävä leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi
-  Istutettava tontin osa. Istutuksissa on käytettävä puita tai pensaita
-  Istutettava puurivi
- Tontilla olevia kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita muureja ja portteja ei saa hävittää tai tyyllillisesti tumella
- Kortteleiden 182, 183, 441, 444 ja 445 tontit on kujaa vasten aidattava 1,0 - 2,0 m korkealla tiili- tai luonnonkivimuurilla
- Kullekin tontille on sijoitettava 1 autopaikka jokaista täyttä 300 m² kerrosalaa kohti



Huoneistoalalaskelma (m²):

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

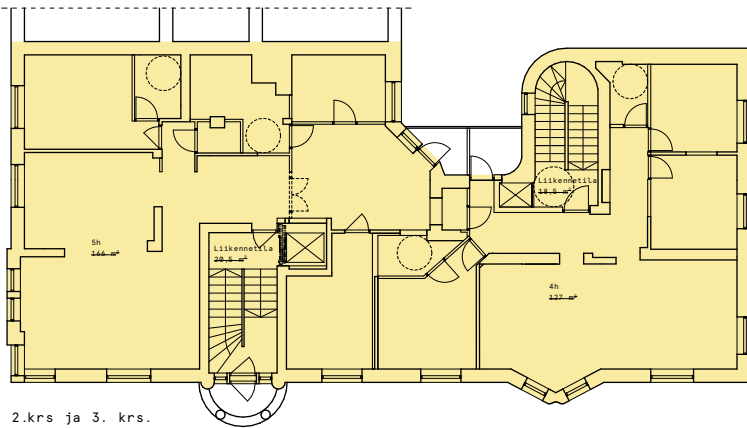




Maantasokerros

Kerrosalalaskelma:

	<u>Kerrosala</u>	<u>Kylmät aputilat</u>
Maantasokerros	310,5	15
2. krs	332	-
3. krs	332	-
Ullakko	279,5	-
yht.	1254	15



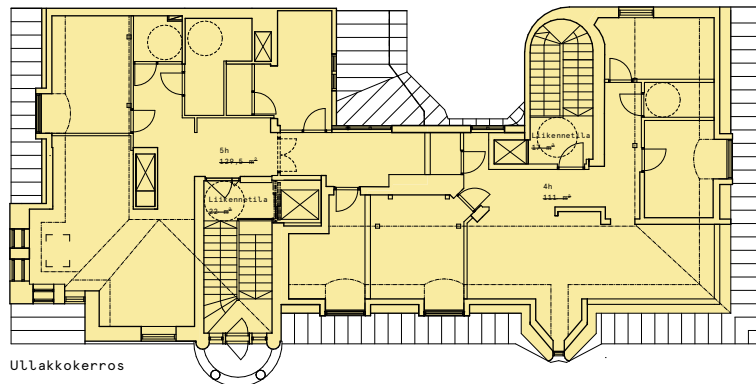
2.krs ja 3. krs.

Pyöräpaikat:

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

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

Aputilamitoitus (m²):



Ullakkokerros

PKS-RAVA ohje

Asuntojen varastot	1-2h+k 2 m²/as. 3h+k.. 3 m²/as.
UUV	1-2h+k 1,5 m²/as. 3h+k.. 2 m²/as.
LV	1-2h+k 0,3 m²/as. 3h+k.. 0,5 m²/as.
Siivous talovarasto	n.2m² 5m²

Aputilatarve

2 m² (1kpl)
21 m² (7kpl)

1,5 m²
14 m²

0,3 m²
3,5 m²

2 m²
5 m²

yht. 49,5 m²