



25.04.2023

Asia/11

## § 231

### Huvilakatu 3, asemakaavan muuttaminen (nro 12803)

HEL 2021-010343 T 10 03 03

Hankenumero 1541\_12

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 25.4.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12803 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 182 tonttia 1
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Stiftelsen Leschehemmet sr: 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 31037296  
otso.huhtala(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12803 kartta, päivätty 25.4.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12803 selostus, päivätty 25.4.2023, päivitetty Kylk:n 25.4.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Rakennushistoriallinen selvitys
- 6 Pysäköintiselvitys
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.2.2023, täydennetty 25.4.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee vuonna 1910 valmistunut, rakennusmestari Emil Svenssonin suunnittelema kolmikerroksinen rakennus. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on asuinkeuhkotalo, 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”. Rakennuksen ja Pietarinkujan ja Kapteeninkujan väliin jää runsaasti istutettu piha. Tontti on aidattu kujia vasten luonnonkivimuurilla.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1977, jossa tontin käyttötarkoitus on muista Huvilakadun kortteleiden tonteista poiketen asuntolarakennusten korttelialue (AKS) ja tontille on osoitettu rakennusoikeutta 930 k-m<sup>2</sup> kolmeen kerrokseen.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei ollut huomautettavaa.

#### Mielipiteet

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

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 ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.



Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 31037296  
otso.huhtala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12803 kartta, päivätty 25.4.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12803 selostus, päivätty 25.4.2023
- 5 Rakennushistoriallinen selvitys
- 6 Pysäköintiselvitys
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.2.2023, täydennetty 25.4.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mieliipide

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-



25.04.2023

Asia/11

to

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoit-  
teensa  
Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus  
(ELY-keskus)

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 8

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 8

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 20.2.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 16.9.2022