



27.05.2013

Kaj/2

§ 621

V 19.6.2013, Vanhankaupungin korttelin 27930 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12158, Forsbyn tilan renkitupa)

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin nro 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12158 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva
- 5 Valokuvaliite: Forsbyn tilan renkitupa
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 5.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7



27.05.2013

Kaj/2

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin nro 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12158 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotuksen tarkoituksena on mahdollistaa Helsingin syntysijoilla, Kellomäen rinteessä sijaitsevan Forsbyn tilan entisen renkituvan muuttaminen asuinkäyttöön ja mahdollistaa palaneen piharakennuksen korvaaminen 1 ½ -kerroksisella asuinrakennuksella. Korttelialueen yhteenlaskettu kerrosala on 450 k-m².

Esittelijä

Alue sijaitsee Kellomäen rinteessä Koskelantien eteläpuolella. Alue on muinaismuistoaluetta ja se kuuluu valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) joukkoon nimellä Helsingin vanhakaupunki.

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on virkistysaluetta. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue on osa Helsingipuistona kehitettävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2003. Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 360 k-m². Alueelle saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m² asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Forsbyn renkitupa ja palanut talousrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.



Asemakaavan muutoksen sisältö

Forsbyn renkitupa on tyhjillään ja pahoin rapistunut, koska sille ei ole löytynyt voimassa olevan kaavan osoittamaa julkista käyttöä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan renkituvan asuinkäyttö ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen.

Tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (ALY). Renkitupa on edelleen suojeltu merkinnällä sr-2.

Koska alue on muinaismuistoaluetta, sen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on lähtökohtaisesti muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa ja rakennusluvasta on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelun vuoksi rakennusten ulkovaipalle on annettu kaavassa äänitasoerovaatimus, jonka täyttämällä varmistetaan ohjearvoihin nähden riittävän alhainen melutaso rakennusten sisällä siten, että ne soveltuvat asuinkäyttöön.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Suojellun renkituvan kunnostaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen eheyttävät Kellomäen rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Uudisrakennus täydentää alueen historiallisesti kerrostunutta rakennuskantaa. Yksityinen pihapiiri rajautuu luontevasti omaksi kokonaisuudekseen keskelle julkista puistoa, mikäli rakennukset tulevat asuinkäyttöön. Villiintynyt piha-alue muuttuu hoidetuksi pihapiiriksi. Korttelialueen vähäinen laajentaminen ei vaikuta puiston käyttöön.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013. Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin



27.05.2013

Kaj/2

seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä, kaupunginmuseon johtokunta, pelastuslautakunta ja ympäristökeskus.

Kaupunginmuseon johtokunta (29.1.2012) katsoo, että asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset rakennetun kulttuuriympäristön ja uudisrakentamisen osalta ovat riittävät, kuitenkin niin, että kaavakarttaan lisätään maininta valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin lisäyksin.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotuksen määräyksiä ja selostusta on täydennetty tekstillä: Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, (RKY 2009, Helsingin Vanhakaupunki).

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva
- 5 Valokuva-liite: Forsbyn tilan renkitupa
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 5.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



27.05.2013

Kaj/2

hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseon johtokunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Pelastuslautakunta
Kiinteistövirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 5.3.2013

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Hankennumero 0944_12

27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelia 27930 ja puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.11.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Forsbyn tilan renkituvan muuttaminen asuinkäyttöön ja mahdollistaa palaneen piharakennuksen korvaaminen 1 ½ -kerroksisella asuinrakennuksella. Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 450 k-m², mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 90 k-m² suurempi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, Helsingin



Energia, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kaupunginmuseon johtokunta, pelastuslautakunta ja ympäristökeskus.

Pelastuslautakunnalla (29.1.2013), yleisten töiden lautakunnalla (29.1.2013), Helen Sähköverkko Oy:llä (1.2.2013), ympäristökeskuksella (5.2.2013), kiinteistövirastolla (6.2.2013), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (7.2.2013) ja Helsingin Energialla (8.2.2013) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kaupunginmuseon johtokunta (29.1.2012) katsoo, että asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset rakennetun kulttuuriympäristön ja uudisrakentamisen osalta ovat riittävät, kuitenkin niin, että kaavakarttaan lisätään maininta valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin lisäyksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt (5.3.2013) asemakaavan muutosehdotuksen kaavakarttaa sekä selostusta merkinnällä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotuksen määräyksiä ja selostusta on täydennetty tekstillä: Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, (RKY 2009, Helsingin Vanhakaupunki).

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2012-009784 T 10 03 03



Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kiinteistövirasto 6.2.2013

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kiinteistökartta H5 R2, Vanhankaupungintie 9

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosalueen tontti 27930/1 on kaupungin omistuksessa ja kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Tontilla sijaitsee Forsbyn tilan renkitupa, joka on rakennettu 1700-luvulla. Rakennus on tyhjillään ja pahoin rapistunut. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen Y-tontin käyttötarkoitus myös asuinkäyttöön sopivaksi, koska tontille ei ole löytynyt nykyisen kaavan osoittamaa julkista käyttöä.

Muutoksessa muodostetaan uusi tontti 27930/2, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (ALY). Korttelialuetta on vähäisessä määrin laajennettu ympärivällä puistoalueelle. Puistoalueen läpi johtava ajoyhteys Vanhankaupungintielle säilyy ennallaan.

Asemakaavan muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 450 k-m². Renkituvan kerrosala on 150 k-m² ja uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m².

Renkitupa on muutoksessa suojeltu merkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana rakennuksena.

Kiinteistövirasto toteaa, että puistoalueiden liittäminen muodostuvaan tonttiin 27930/2 ei vaikuta puiston virkistyskäyttöön. Tontti tullaan varaamaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



27.05.2013

Kaj/2

Yleisten töiden lautakunta 29.01.2013 § 7

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirasto on tehnyt asemakaavan muutosehdotuksessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12158.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 29.01.2013 § 6

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.11.2012

Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12158) seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Forsbyn tilan renkituvan muuttaminen nykyisestä julkisesta käytöstä myös asuinkäyttöön ja mahdollistaa palaneen piha-rakennuksen korvaaminen 1 ½ -kerroksisella asuinrakennuksella. Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 450 k-m².

Alueen arkeologia

Kortteli 27930 sijaitsee Vanhan Helsingin (1550 -1640) kaupunkialueella. Kortteli 27930 kuuluu Museoviraston inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Alueelle on merkitty nykyisen rakennuksen itäpuolelle uudisrakennuksen rakennusala, jonka paikalla sijaitsi aiemmin talousrakennus. Sen ja



muiden syvemmälle menevät maanrakennustyöt vaativat arkeologista valvontaa tai kaivausta.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon arkeologiset näkökohdat: Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että kaavamääräys on arkeologisen kulttuuriperinnön suojelemisen kannalta riittävä. Kaavakarttaan tulee kuitenkin liittää merkintä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä (RKY 2009).

Rakennussuojelu

Tontilla 27930 sijaitseva Spaakin talo on rakennettu arviolta 1700-luvun lopulla Forsbyn tilan renkituvaksi. Nimensä rakennus on saanut siinä 1800-luvun lopulla eläneen konstaapeli Spaakin mukaan. Kellomäen vanhimpiin kuuluva rakennus sijaitsee historiallisesti arvokkaalla paikalla, n. 200 m Helsingin perustamiskivestä. Spaakin talon pihapiirissä on sijainnut myös suurehko piharakennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2003.

Alueen asemakaava on vuodelta 2003 ja siinä Spaakin talo on saanut suojelumerkinnän sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa määräysosaa on muutettu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Pihapiirin uudisrakennukselle on määritelty rakennusoikeutta 300 kerrosalaneliömetriä. Uudisrakennusta koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava punamullalla maalattua puuta. Uudisrakennuksen kattomateriaalina on oltava huopa, konesaumattu pelti tai keraaminen tiili. Uudisrakennuksen kattokulman



on oltava sama kuin vanhassa rakennuksessa. Uudisrakennuksen harjakorkeus saa ulottua enintään 1 m vanhan rakennuksen harjakorkeuden yläpuolelle. Uudisrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan vanhaan rakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset rakennetun kulttuuriympäristön ja uudisrakentamisen osalta ovat riittävät, kuitenkin niin, että kaavakarttaan lisätään maininta valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin lisäyksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Satu Taivaskallio, tutkija, puhelin: 310 79406
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 20

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien asemakaavan muutosta nro 12158.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.01.2013 § 7

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Päätös



27.05.2013

Kaj/2

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2012 § 404

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Ksv 0944_12, Vanhankaupungintie 9, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi



27.05.2013

Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076
juuso.aaltonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.10.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.9.2012

Helsingin kaupunginmuseo on saanut tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen osoitteessa Vanhankaupungintie 9. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta myös asuinkäyttöön sopivaksi. Helsingin kaupunginmuseo on osallinen asemakaavamuutoksen prosessissa ja lausuu kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

Alueen arkeologia

Kortteli 27930 sijaitsee Vanhan Helsingin (1550 -1640) kaupunkialueella. Alueelle on merkitty nykyisen rakennuksen itäpuolelle rakennus, jossa sijaitsi aiemmin talousrakennus. Sen ja muiden syvemmälle menevät maanrakennustyöt vaativat arkeologista valvontaa tai kaivausta.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon arkeologiset näkökohdat, mutta sen voisi muuttaa muotoon: Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Rakennussuojelu



Tontilla 27930 sijaitseva Spaakin talo on rakennettu arviolta 1700-luvun lopulla Forsbyn tilan renkituvaksi. Nimensä rakennus on saanut siinä 1800-luvun lopulla eläneen konstaapeli Spaakin mukaan. Kellomäen vanhimpiin kuuluva rakennus sijaitsee historiallisesti arvokkaalla paikalla, n. 200 m Helsingin perustamiskivestä. Spaakin talon pihapiirissä on sijainnut myös suurehko piharakennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2003.

Alueen asemakaava on vuodelta 2003 ja siinä Spaakin talo on saanut suojelumerkinnän sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa on suojelumerkintä (sr-2) Spaakin talon osalta säilynyt ennallaan. Kaavamääräys kuuluu luonnoksessa seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Kaupunginmuseo ehdottaa kaavamääräyksen muuttamista seuraavanlaiseksi:

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Pihapiirin uudisrakennuksella on luonnoksessa myönnetty rakennusoikeutta 300 kerrosalaneliömetrin verran. Uudisrakennusta koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava punamullalla maalattua puuta. Uudisrakennuksen kattomateriaalina on oltava huopa, konesaumattu pelti tai keraaminen tiili. Uudisrakennuksen kattokulman on oltava sama kuin vanhassa rakennuksessa. Uudisrakennuksen harjakorkeus saa ulottua enintään 1 m vanhan rakennuksen harjakorkeuden yläpuolelle. Uudisrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan vanhaan



rakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin.

Kaupunginmuseon katsoo, että sanan "luonteeltaan" voisi korvata sanalla "ominaispiirteiltään". Muutoin kaavamääräykset ovat uudisrakennuksen osalta riittävät.

Lisätiedot

Satu Taivaskallio, tutkija, puhelin: 310 79406
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Rakennusvirasto 25.9.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 7.9.2012 pyytänyt rakennusvirastolta mielipidettä Vanhankaupungin korttelin 27930 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Kortteli 27930 sijaitsee osoitteessa Vanhankaupungintie 9. Korttelissa on Vanhankaupungin Forsbyn tilan renkitupa. Asemakaavan muutosluonnokseen kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä julkisen lähipalvelurakennusten korttelialue.

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitusta muutetaan siten, että kortteli osoitetaan myös asuinkäyttöön. Kiinteistövirasto valmisteleo renkituvan sekä kortteliin sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusoikeuden myyntiä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi