



FORSBYN TILAN RENKITUPA

KORTTELI 27930

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12158 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12158
PÄIVÄTTY 20.11.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
27. kaupunginosan (Vanhakaupunki)
korttelia 27930 ja puistoaluetta

Kaavan nimi: Forsbyn tilan renkitupa
Hankennumero: 0944_12
HEL 2012-009784

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.9.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 20.11.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.12.2012–21.1.2013
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 5.3.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Vanhassakaupungissa Kellomäen rinteessä Koskelantien
eteläpuolella.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Meluselvitys
Kuvaliite suojelukohteesta

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla. Muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotusta on täydennetty merkinnällä valtakunnallisesti merkitävistä kulttuuriympäristöstä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on virkistysaluetta. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue on osa Helsinki-puistona kehitettävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10950 (saanut lainvoiman 10.10.2003). Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m² asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.8.2012.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Kellomäen rinteessä, Helsingin syntysijoilla. Tontilla oleva rakennus, Forsbyn renkitupa, on rakennettu 1700-luvulla ja on alueella ainoa Forsbyn tilan ajalta säilynyt rakennus. Pihapiirissä sijainnut puinen talousrakennus paloi 2000-luvun alussa. Lähiympäristön olemassa oleva rakennuskanta muistuttaa kokonsa puolesta 1700-luvulla olleita rakennuksia. Koskelantien pohjoispuolella uusi kerrostalo nuorisotasuntoineen edustaa 2000-luvun rakennuskantaa.

Ympäröivän puiston kasvillisuus on rehevää ja kalliainen Kellomäki peittyi puuston taakse.

Palvelut

Lähimmät julkiset palvelut, koulu, kirjasto ja päiväkodit ovat Arabianrannassa. Hämeentiellä on päivittäistavaramyymälä, kioski, ravintoloita sekä muita liiketiloja.

Luonnonympäristö

Alue sijoittuu Kellomäen alarinteeseen, joka laskee Vanhankaupunginajan laaksoon. Kallioisen Kellomäen alarinne ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan jo keskiajalta lähtien muovattua kulttuuriympäristöä. Tällä hetkellä lähiympäristö on päässyt villiintymään melko reheväksi puustoksi ja aluskasvillisuudeksi.

Suojelukohteet

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

Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Helsingin Vanhaankaupunkiin, joka on RKY 2009 kohde.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen välittömässä läheisyydessä on vesihuollon, kaukolämmön, sähkön ja tietoliikenteen verkostoja. Kaava-alueella sijaitseva rakennus on liitetty nykyisiin verkostoihin.

Maaperä

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Lahdenväylän sekä Koskelantien ja Viikintien liikenteestä aiheutuu ton-tille päiväaikana noin 55 dB keskiäänitaso.

3 TAVOITTEET

Forsbyn tilan renkitupa on yksi Helsingin vanhimmista rakennuksista. Se on rakennettu 1700-luvulla ja on ainoa muistuma aluetta tuolloin hallinneesta Forsbyn tilasta. Tyhjilleen jäänyt rakennus on päässyt melko huonoon kuntoon ja alun perin pihapiirissä sijainnut talousrakennus on palanut. Renkitupa tulisi kunnostaa piakkoin jotta se säilyisi osana alueen historiallista rakennuskantaa. Koska julkisen käyttötarkoituksen löytäminen on osoittautunut erittäin haasteelliseksi, esitetään kortteliin käyttötarkoituksen muutosta siten, että rakennuksen alkuperäinen asuinkäyttö on mahdollista.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Forsbyn renkitupa on tyhjillään ja pahoin rapistunut, koska sille ei ole löytynyt voimassaolevan kaavan osoittamaa julkista käyttöä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan renkituvan ja kortteliin osoitetun uudisrakennuksen asuinkäyttö.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 190 m².

Renkituvan kerrosala on 150 k-m² ja palaneen talousrakennuksen paikalle osoitetun uudisrakennuksen ala on 300 k-m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (ALY)

Kaavamerkinnällä halutaan mahdollistaa keskelle puistoaluetta sijoittuvan korttelin monipuolinen käyttö. Palaneen talousrakennuksen paikalle on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle. Uudisrakennus ja renkitupa rajaavat väliinsä suojaisan pihapiirin, rakentuva kokonaisuus perustuu korttelin vanhaan historialliseen asetelmaan. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ulkoarkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaleiltaan, mitta-kaavaltaan ja hahmoltaan suojellun Forsbyn renkituvan arkkitehtuuriin siten, että rakennukset muodostavat yhdessä luontevan parin.

Korttelialuetta on vähäisessä määrin laajennettu ympäröivälle puistoalueelle. Puistoalueen läpi johtava ajoyhteys Vanhankaupungintielle säilyy ennallaan.

Renkituvan kerrosala on 150 k-m² ja palaneen talousrakennuksen paikalle osoitetun uudisrakennuksen ala on 300 k-m².

Suojelukohteet

Forsbyn renkitupa on suojeltu merkinnällä sr-2. 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.

Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, (RKY 2009, Helsingin Vanhakaupunki).

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva rakennus liitetään ympäröiviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Rakennus on liitetty jo vesihuollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alue on muinaismuistolailla rauhoitettua muinaismuistoaluetta, jolla ei saa kaivaa eikä täyttää ilman museoviranomaisen lupaa.

Tontilla rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan maakerroksen tai kallion varaan.

Alue on ollut pitkään pääasiassa asumiskäytössä eikä kohteesta ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelua on arvioitu tilanteessa, jossa on varauduttu Lahdenväylän liikennemäärän merkittävään kasvuun. Tällöin tontin nykyisen rakennuksen ja tulevan uudisrakennusten väliin jäävällä piha-alueella

päivääjan keskiäänitaso on välillä 55–60 dB, mikä ylittää ohjearvotason 55 dB. Rakenteet, joilla piha saataisiin suojattua melulta soveltuvat huonosti kohteen arvokkaaseen historialliseen ympäristöön. Kaava-alueen lähiympäristössä on kuitenkin laajoja virkistysalueita, joilla alitetaan melutason ohjearvot ulkona.

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

Nimistö

Forsbyn tilan renkituvassa asui 1800-luvun loppupuolella konstaapeli Spaak, jonka mukaan rakennusta alettiin yleisesti kutsua Spaakin taloksi. Asemakaavan muutoksen nimeksi on kuitenkin valittu rakennuksen varhaisempi kutsumanimi, Forsbyn tilan renkitupa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennus- ja maisemakulttuuriin sekä ympäristöön

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 puistoon ei vaikuta puiston käyttöön.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 7.9.2012).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 17.9.–8.10.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginmuseon kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjeitse eikä puhelimitse mielipiteitä

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin Energian, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon johtokunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnossa esitettiin, että kaavakarttaan lisätään maininta valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava tarkistus:

- kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon johdosta on asemakaavan muutosehdotuksen määräyksiä ja selostusta on täydennetty merkinnällä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä (RKY 2009, Helsingin Vanhakaupunki).

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.11.2012, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 5.3.2013 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 5.3.2013

Olavi Veltheim



VANHAKAUPUNKI, FORSBYNS TILAN RENKITUPA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelia 27930 Vanhassakaupungissa. Kortteli sijaitsee osoitteessa Vanhankaupungintie 9.

Nykytilanne

Forsbyn tilan renkitupa on Kellomäen vanhin rakennus ja rakennettu todennäköisesti jo 1700-luvulla. Tyhjillään oleva renkitupa on päässyt melko huonoon kuntoon ja pihamaa on rehevän kasvillisuuden vallassa.

Mitä alueelle suunnitellaan

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

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2000 kortteli on yleisten rakennusten korttelialuetta. Korttelissa sijaitseva rakennus on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkit-

tävä ja suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia ympäristöön sekä rakennus- ja maisemakulttuuriin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty seuraaville osallisille:

- alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet on lähetetty isännöitsijälle, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki-kaupunginosayhdistys
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupungin museo, kiinteistövirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, ympäristökeskus, Helen sähköverkko Oy, HSY Vesi, rakennusvalvontavirasto

Lisäksi aineisto on esillä 17.9.–8.10.:

- kaupungin ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.





Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 8.10.2012** kirjallisesti osoitteen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteen voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavan muutosehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus olisi julkisesti nähtävillä keväällä vuonna 2013. Ehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Muistutuksiin vastataan kunnan perustellulla kannanotolla. Se postitetaan osoitetietonsa jättäneille. Samalla heille ilmoitetaan milloin kaavaehdotus ja kunnan kannanotot muistutuksiin ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä. Tavoitteena on, että käsittely olisi keväällä vuonna 2013.

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Salla Hoppu
puhelin 09 310 37240
sähköposti [salla.hoppu\(a\)hel.fi](mailto:salla.hoppu(a)hel.fi)

projektipäällikkö Tuomas Hakala
puhelin 310 37205
sähköposti [tuomas.hakala\(a\)hel.fi](mailto:tuomas.hakala(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija, insinööri
Juuso Aaltonen
puhelin 310 37076
sähköposti [juuso.aaltonen\(a\)hel.fi](mailto:juuso.aaltonen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|--|------------------------------|---|------------|
| Kunta | 091 Helsinki | Täyttämispvm | 24.08.2012 |
| Kaavan nimi | Vanhakaupunki kortteli 27930 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,1190 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,1190 |

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

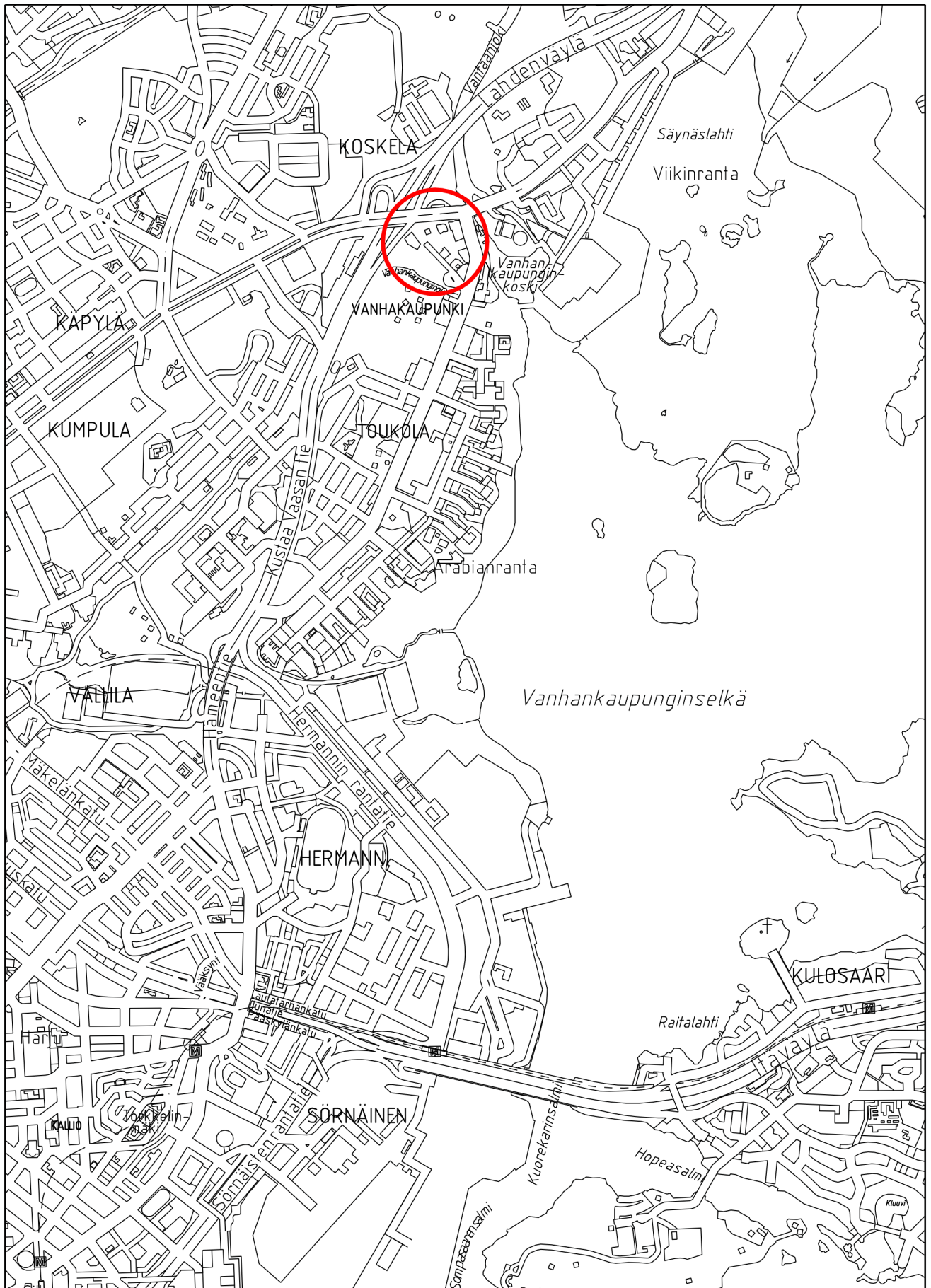
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,1190 | 100,0 | | | 0,0000 | 90 |
| A yhteensä | 0,1190 | 100,0 | | | 0,1190 | 450 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,1128 | -360 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | -0,0062 | |
| 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 | | | | |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,1190 | 100,0 | | | 0,0000 | 90 |
| A yhteensä | 0,1190 | 100,0 | | | 0,1190 | 450 |
| ALY | 0,1190 | 100,0 | | | 0,1190 | 450 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,1128 | -360 |
| Y | | | | | -0,1128 | -360 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | -0,0062 | |
| VP-1 | | | | | -0,0062 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



Sijaintikartta
Kortteli 27930



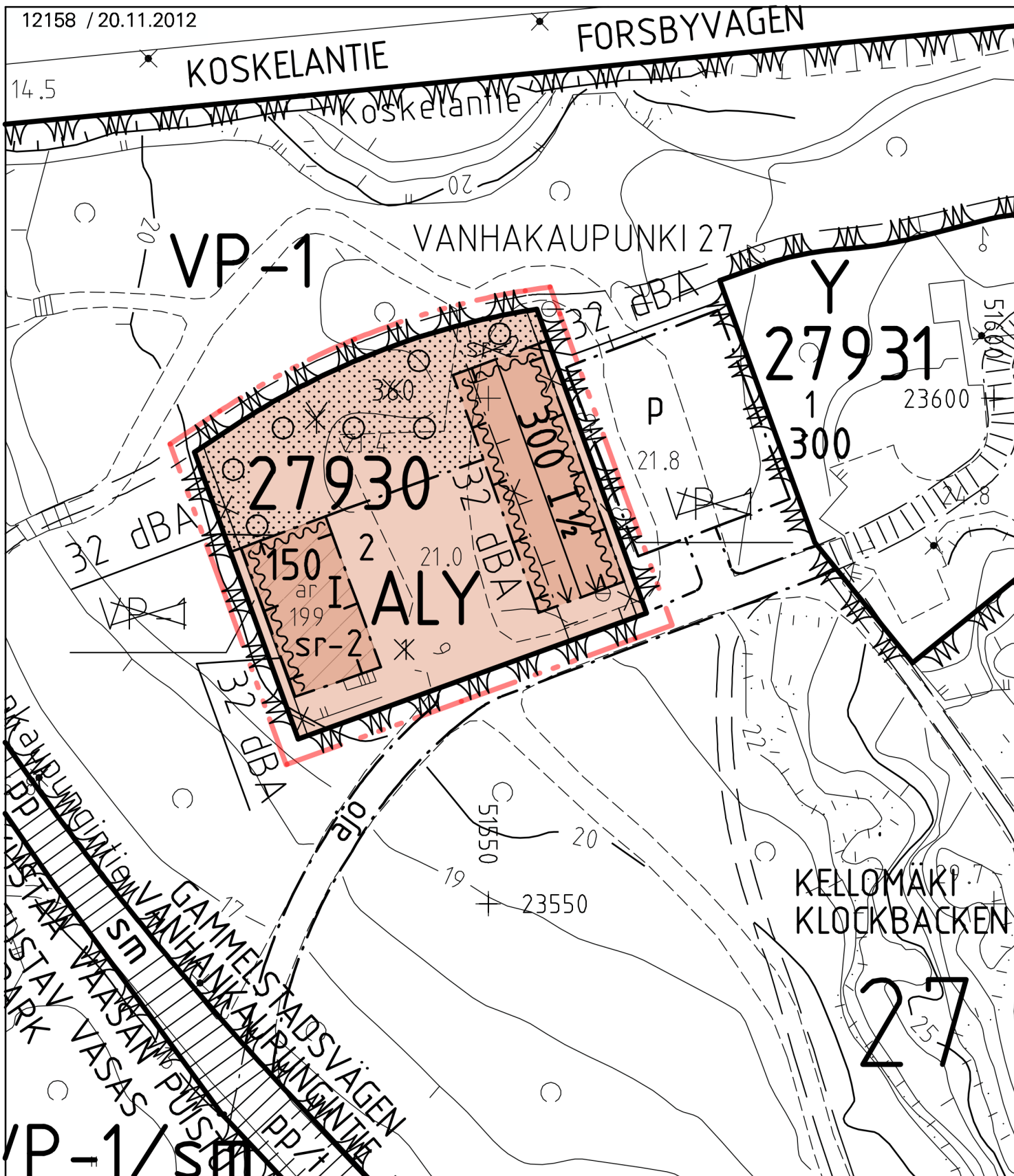


ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12158 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
IRA-projekti





| | |
|--|--|
| Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning | |
| 0 25 m 1:500 | |
| Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Plankoordinaatistojärjestelmä: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN | |
| alue/område: H5 R2, 3 | karttoitus: kartläggning: 8/2012 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaalimuksel Baskartan fyller föreskriftena i förordningen nr 1284/1999 |
| n:o/nr: 31/12 | 16.8.2012 dipLins/dipl.Ling. (1284/1999 § 9) |

HELSINKI
 FORSBYNS TILAN RENKITUPA
 27. kaupunginosa, Vanhakaupunki
 Kortteli 27930
 Puistoalue
 Asemakaavan muutos 1:500

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALY

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava punamullalla maalattua puuta.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Uudisrakennuksen kattomateriaalina on oltava huopa, konesaumattu pelti tai keraaminen tiili.



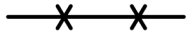
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Uudisrakennuksen kattokulman on oltava sama kuin vanhassa rakennuksessa ja sen harjakorkeus saa ulottua enintään 1 m vanhan rakennuksen harjakorkeuden yläpuolelle.



Osa-alueen raja.

Uudisrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja ominaispiirteiltään tontilla sijaitsevaan vanhaan rakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

27930

Korttelin numero.

Tontille 27930/2 saa sijoittaa enintään 4 asuntoa.

2

Ohjeellisen tontin numero.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tonttia ei saa aidata.

I

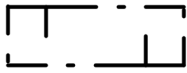
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tontin saa rajata ympäröivästä puistoalueesta pensas- tai perennaistutuksin.

I 1/2

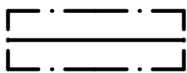
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Pihan on oltava pääasiassa sorapintainen tai kasvillisuuden peittämä.



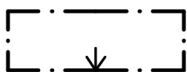
Rakennusala.

Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.



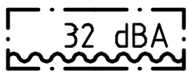
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Vanhakaupunki).



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

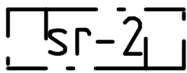


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

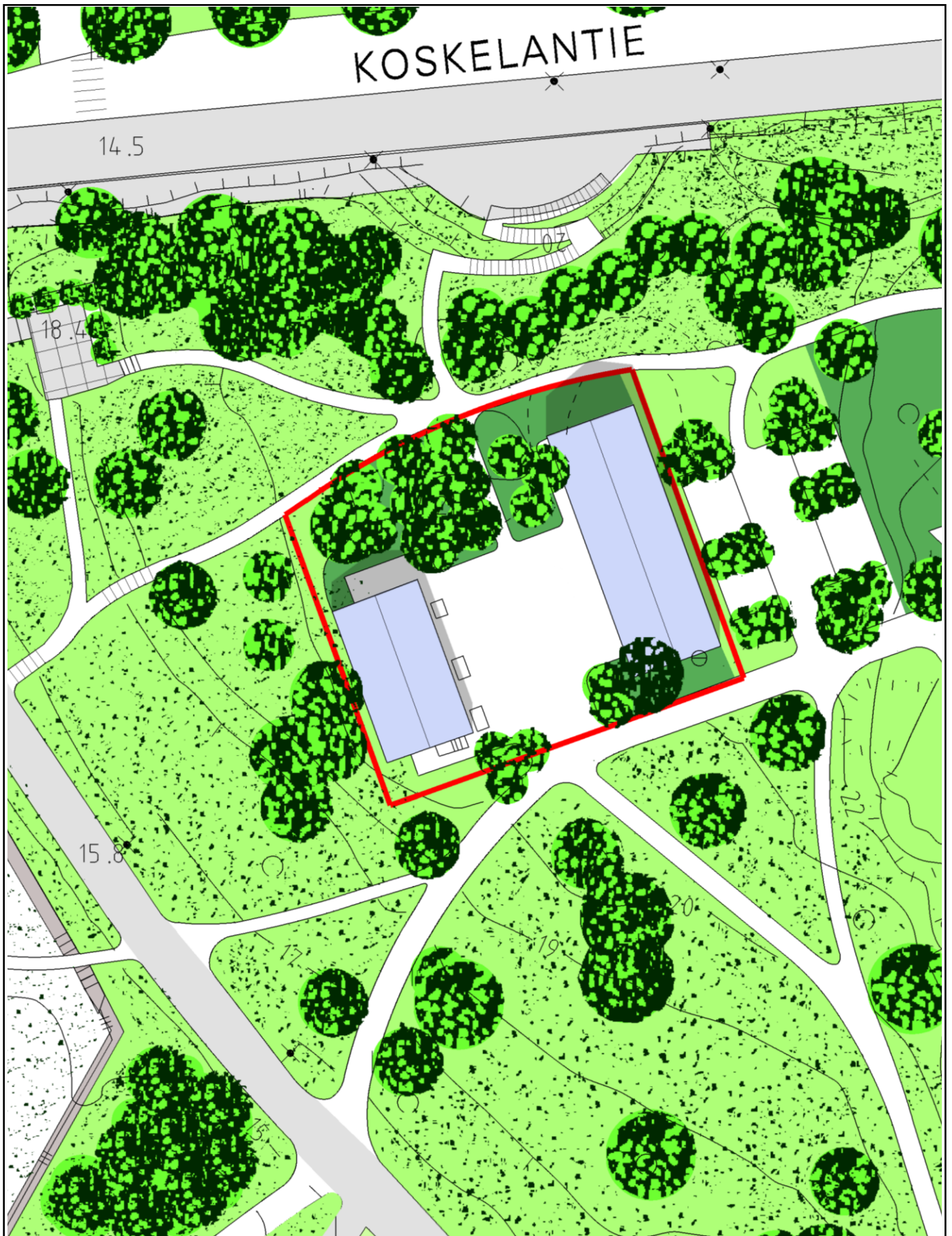
Tontille saa sijoittaa enintään 4 autopaikkaa.



Istutettava alueen osa.



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.


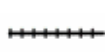

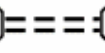

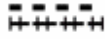

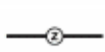









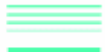






Havainnekuva 1:500
KORTTELI 27930, puistoalue
Liite kaavaan nro 12158/ Kslk 20.11.2012





MERKINNÄT

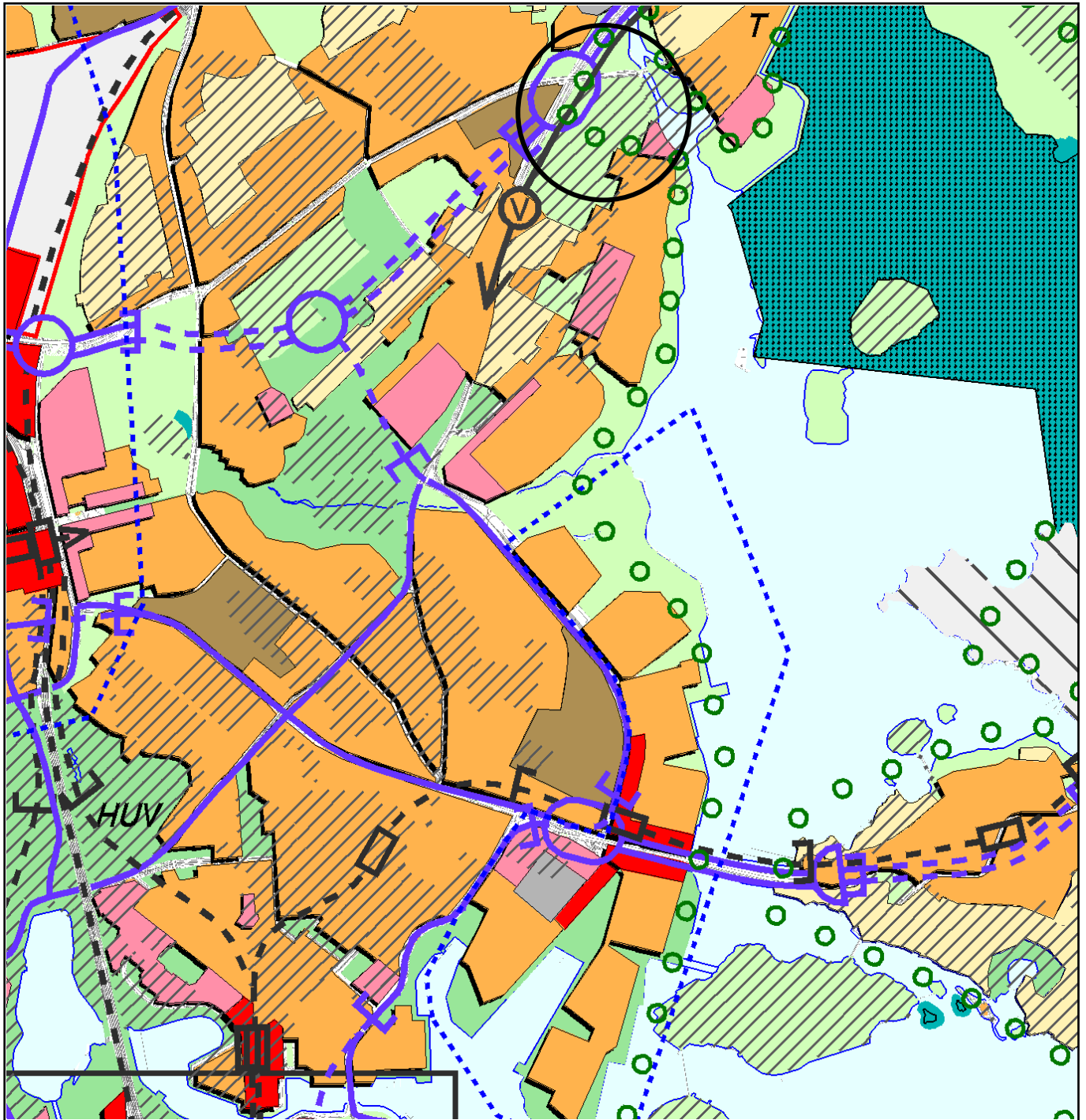
| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Taajamatoimintojen alue |  | Yhdysrata |
|  | Keskustatoimintojen alue |  | Liikennetunneli |
|  | |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Virkistysalue |  | 400 kV voimalinja |
|  | Viheryhteystarve |  | Raakavesitunneli |
|  | Luonnonsuojelualue |  | Jätevesitunneli |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  | Moottoriväylä |  | |
|  | Valtatie/Kantatie |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännos |
|  | Eritasoliittymä | | |
|  | Päärata | | |

Ote maakuntakaavasta

KORTTELI 27930, puistoalue

Liite kaavaan nro 12158/ Kslk 20.11.2012



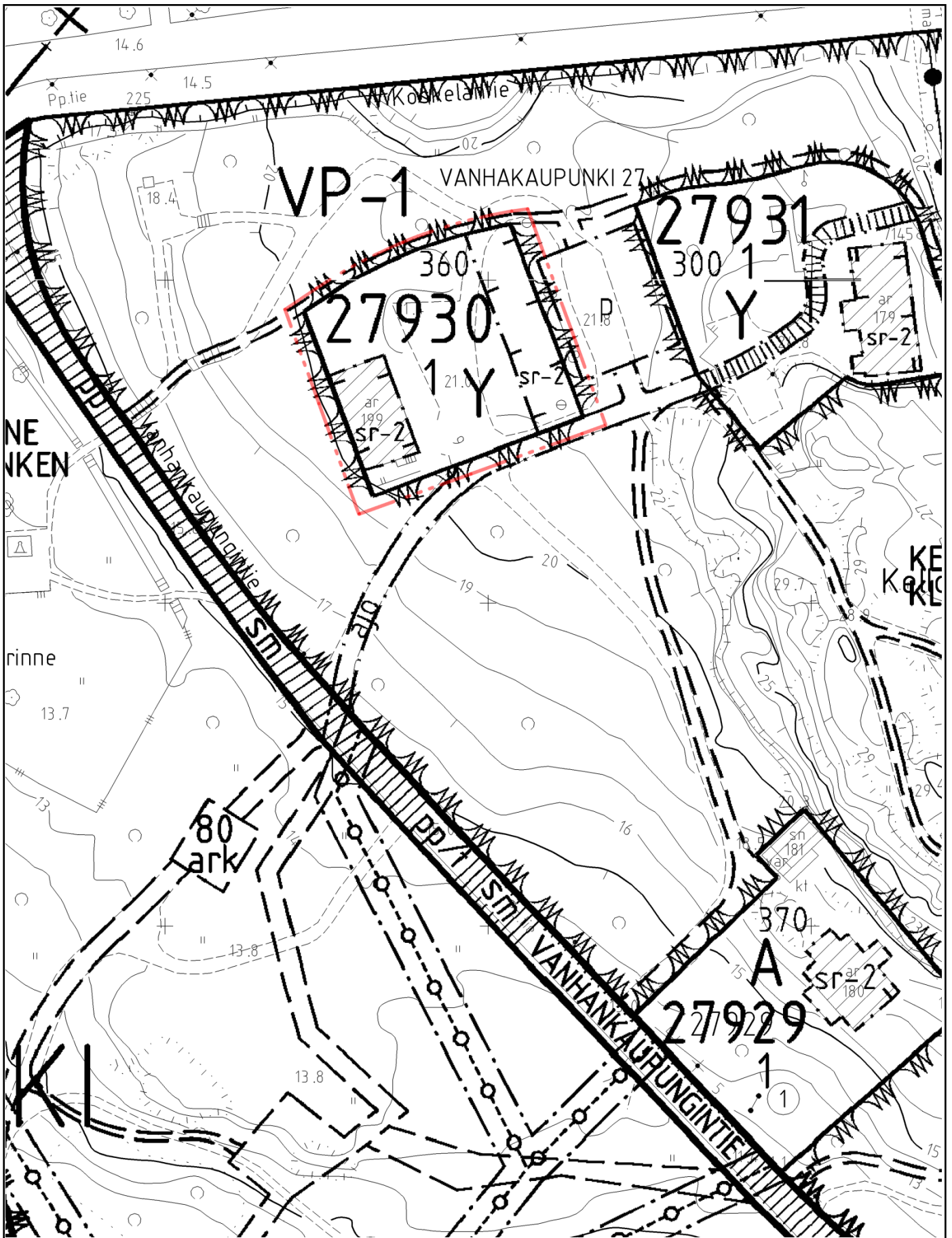


- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN / TOIMITILA
- T** Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS / TOIMISTO / SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIUSTO
- HUV EA** Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR** LIIKENNEALUE
- LS** SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistysalueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyä alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAAN- ALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA





Ote ajantasa-asemakaavasta
 KORTTELI 27930, puistoalue
 Liite kaavaan nro 12158/ Kslk 20.11.2012



ALUSTAVA MELUSELVITYS

Tie- ja katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,

2

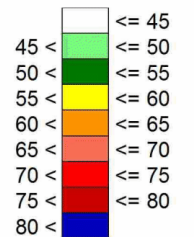


KSV/TEK/MNe 7.9.2012



- Liikenteen lähtötaso
- ▨ Nykyinen rakennus
- ▭ Tuleva rakennus

Melutaso, dB(A)



Lahdenväylä: 76 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 6 %
Nopeusrajoitus: 80 km/h

Koskelantie: 18 600 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 7 %
Nopeusrajoitus: 50 km/h

Viikintien: 15 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 8 %
Nopeusrajoitus: 50 km/h



VALOKUVALIITE: FORSBYNNILAN RENKITUPA

