



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

**FORSBYN TILAN RENKITUPA,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12158**

Hankenro 0944_12
HEL 2012-009784

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 17.9.–8.10.2012**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.12.2012–21.1.2013

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

Jäljennökset kaikista kannanotoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaimossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 17.9.–8.10.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitus-
taululla 17.9.–8.10.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (15.10.2012) ja **rakennusvirastolla** (25.9.2012) ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Museovirasto (18.9.2012) toteaa, että lausunnon asiasta sekä arkeologisen kulttuuriperinnön että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta antaa Helsingin kaupunginmuseo.

Ympäristökeskus (5.10.2012) toteaa, että Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan melutaso ylittää alueella valtioneuvoston päätöksen mukaisen asuinalueita koskevan ohjearvotason, eikä tontin nykyisellään täytä terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimuksia. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, onko tontin meluntorjunta järjestettävissä. Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää myös tontin käyttöhistoria ja maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja kunnostustarve.

Vastine

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



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

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

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

Kaupunginmuseo (8.10.2012) toteaa, että kortteli 27930 sijaitsee Vanhan Helsingin (1550–1640) kaupunkialueella. Alueelle on merkitty nykyisen rakennuksen itäpuolelle rakennus, jossa sijaitsee 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.

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 alkupe räiset 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 ra-



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

kennuksen 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.

Vastine

Arkeologisia näkökohtia huomioiva kaavamääräys on muutettu kaupunginmuseon ehdottamaan muotoon: Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kaivaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Renkituvan osalta kaavamääräys on muutettu muotoon: 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.

Määräys on tässä muodossa pääosin kaupunginmuseon esittämän mukainen. Renkituvan rakennustaiteellista arvoa ei kuitenkaan voi pitää erityisen merkittävänä, rakennuksella on pääasiassa historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustoimenpiteet



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

tulevat olemaan melko mittavia rakennuksen nykyisestä kunnosta ja varustelutasosta johtuen. Nykyisten rakentamismääräysten toteuttaminen ja rakennuksen alkuperäistoteutuksen yhdistäminen saattaa osoittautua joiltakin osin mahdottomaksi, joten kaavamääräyksiin ei ole lisätty ehdotonta vaatimusta alkuperäistoteutuksen noudattamisesta.

Uudisrakennuksen kaavamääräysten osalta sana ”luonteeltaan” on korvattu sanalla ”ominaispiirteiltään” kaupunginmuseon kannanoton mukaisesti.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energian, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot. Muistutuksia ei esitetty

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Pelastuslautakunnalla (29.1.2013), **yleisten töiden lautakunnalla** (29.1.2013), **Helen Sähköverkko Oy:lla** (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 katsoo (29.1.2012), 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.