



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 §):
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 piharakennuksen korvaaminen 1½ -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.

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 kallioinen Kellomäki peittyy 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 Vanhankaupungin 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.

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 talusrakennus 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 alkupe-
räinen 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 1190 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 kortteli-alue (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.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alue on muinaismuistolailta 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 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.

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 ta-

loksi. 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

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.11.2012, ja se päätti ...

Helsingissä

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

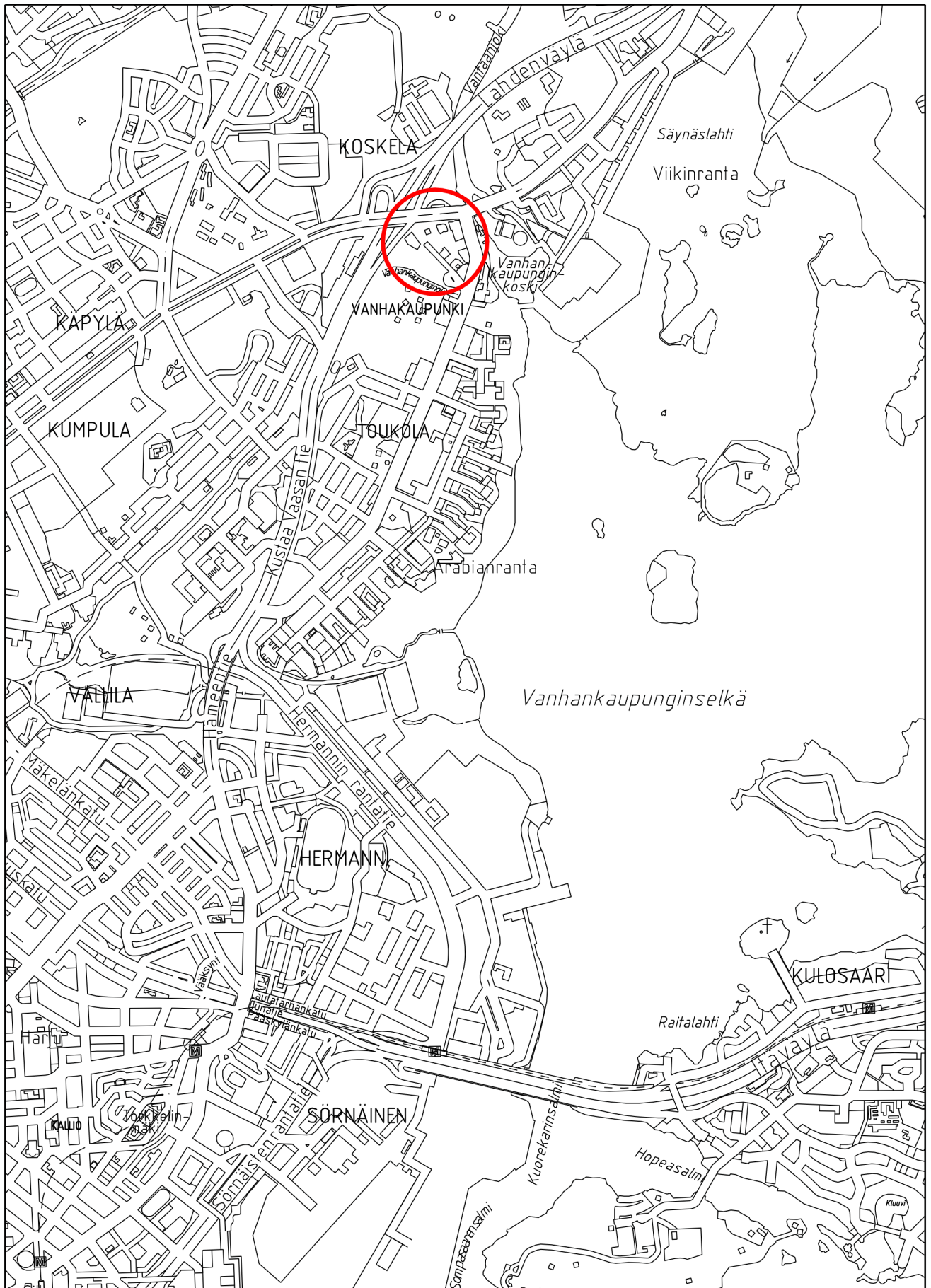
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1190	100,0			0,0000	90
A yhteensä	0,1190	100,0			0,1190	450
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1128	-360
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä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

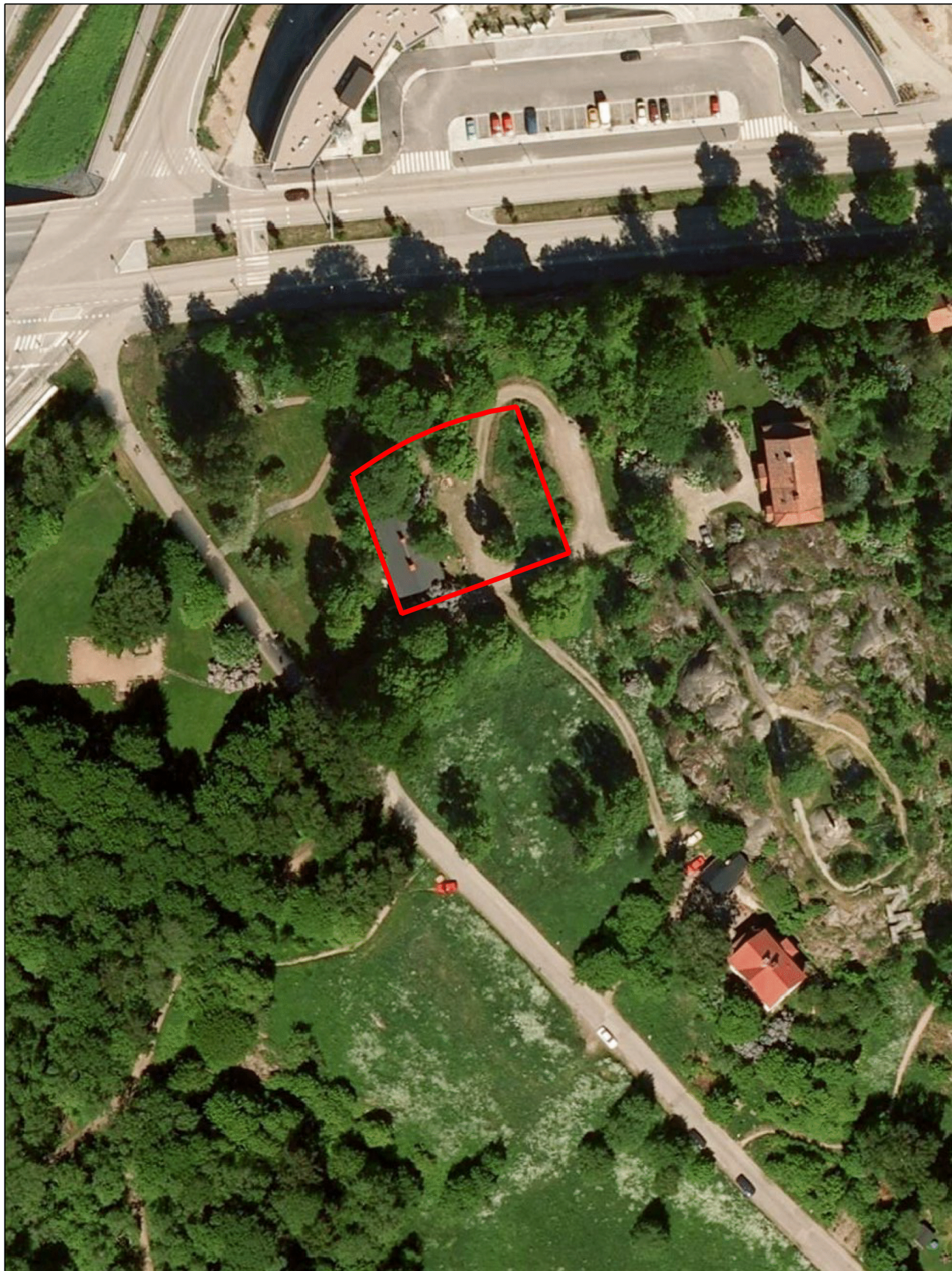
Alamerkinnt

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



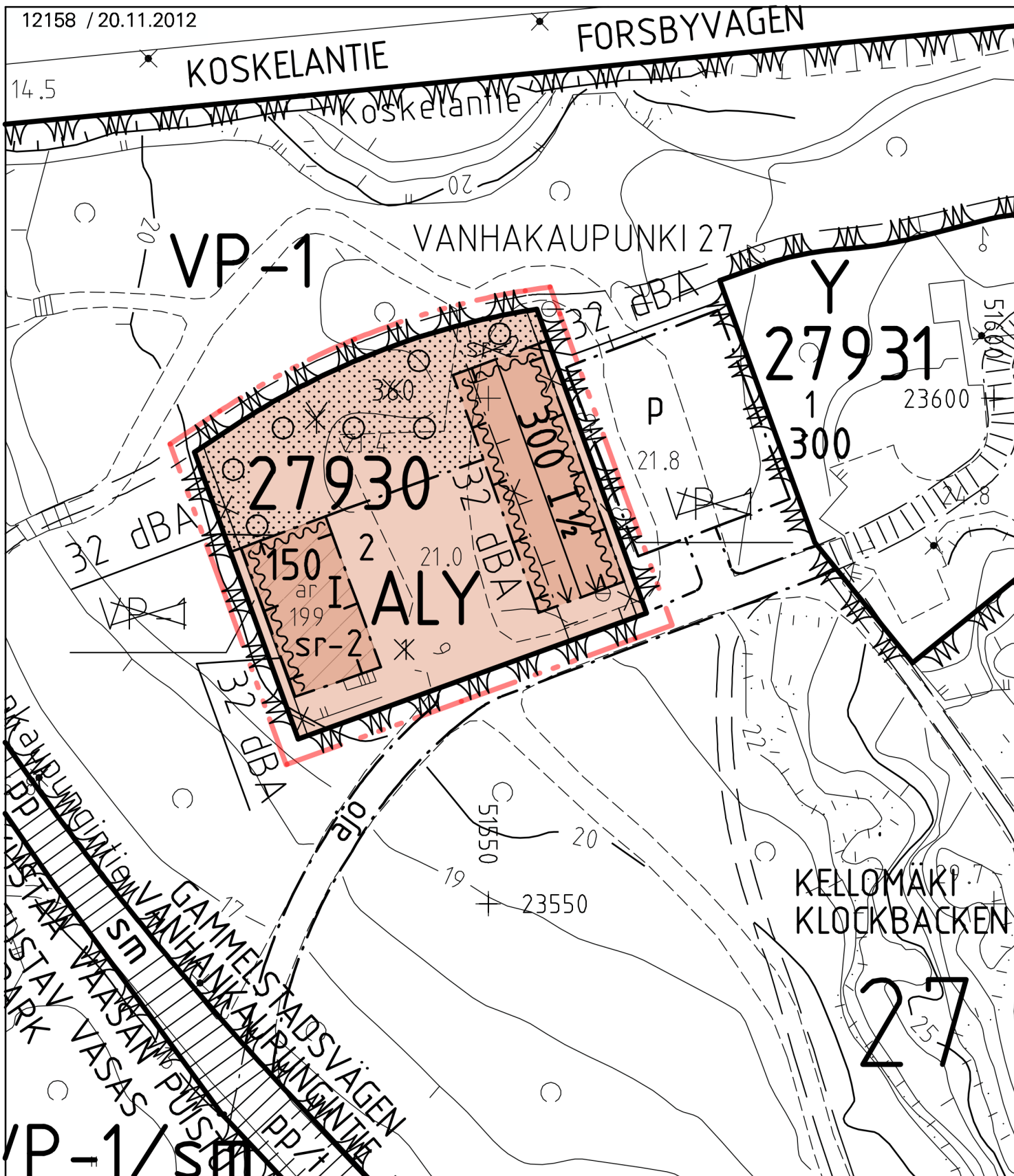


ILMAKUVA

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 Plankoordinaatinsystem: 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 föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
n:o/nr: 31/12	16.8.2012 dipLins/diplLing. (1284/1999 § 9)

HELSINKI
FORSBYN 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.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

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

27930

Korttelin numero.

Tontille 27930/2 saa sijoittaa enintään 4 asuntoa.

2

Ohjeellisen tontin numero.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tonttia ei saa aidata.



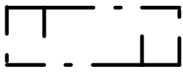
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tontin saa rajata ympäröivästä puistoalueesta pensas- tai perennaistutuksin.

I 1/2

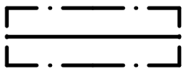
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Pihan on oltava pääasiassa sorapintainen tai kasvillisuuden peittämä.



Rakennusala.

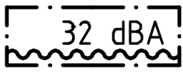
Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



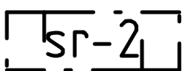
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

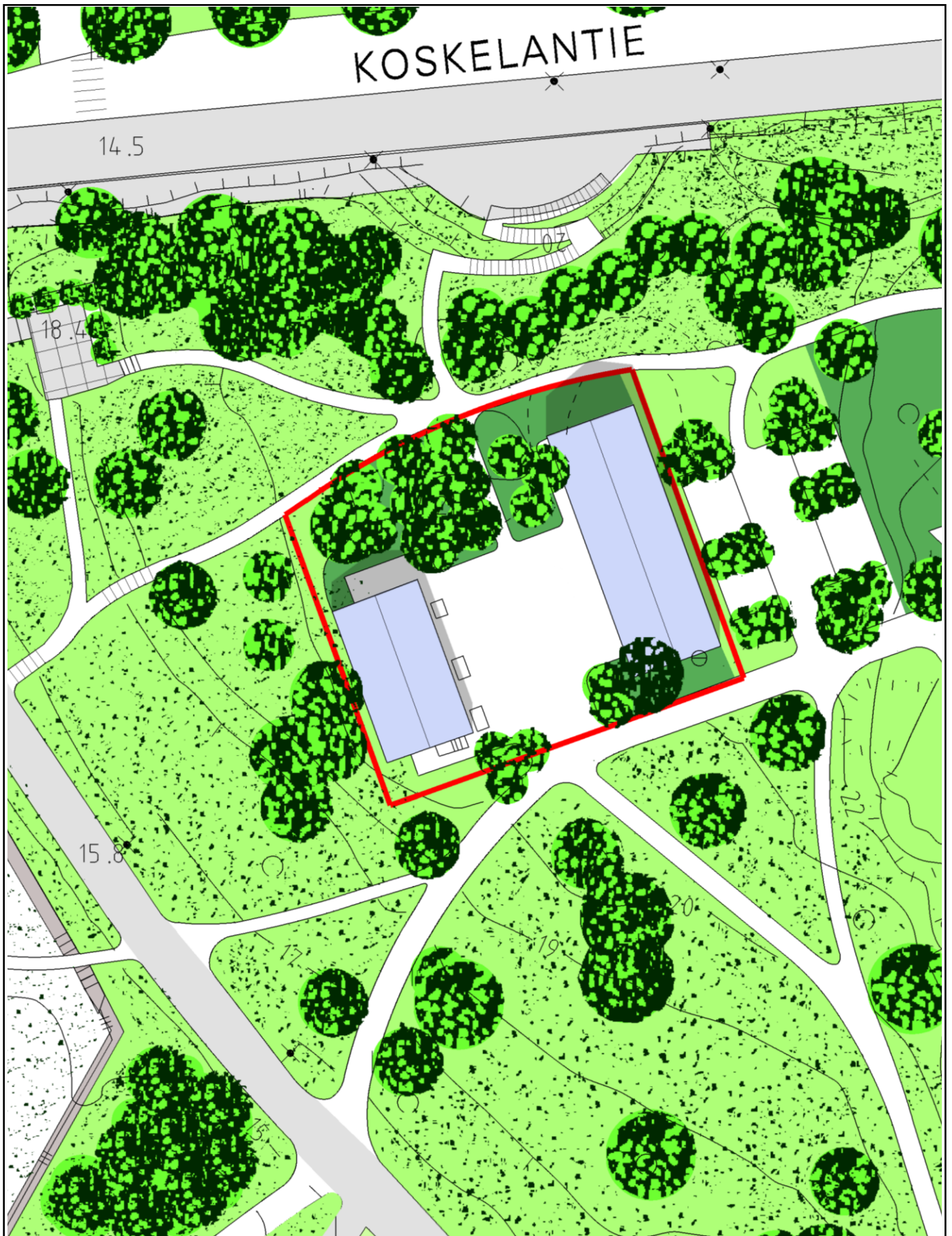
Tontille saa sijoittaa enintään 4 autopaikkaa.



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.


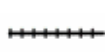

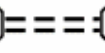

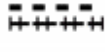






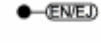





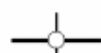

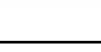


Havainnekuva 1:500
KORTTELI 27930, puistoalue
Liite kaavaan nro 12158/ Kslk 20.11.2012

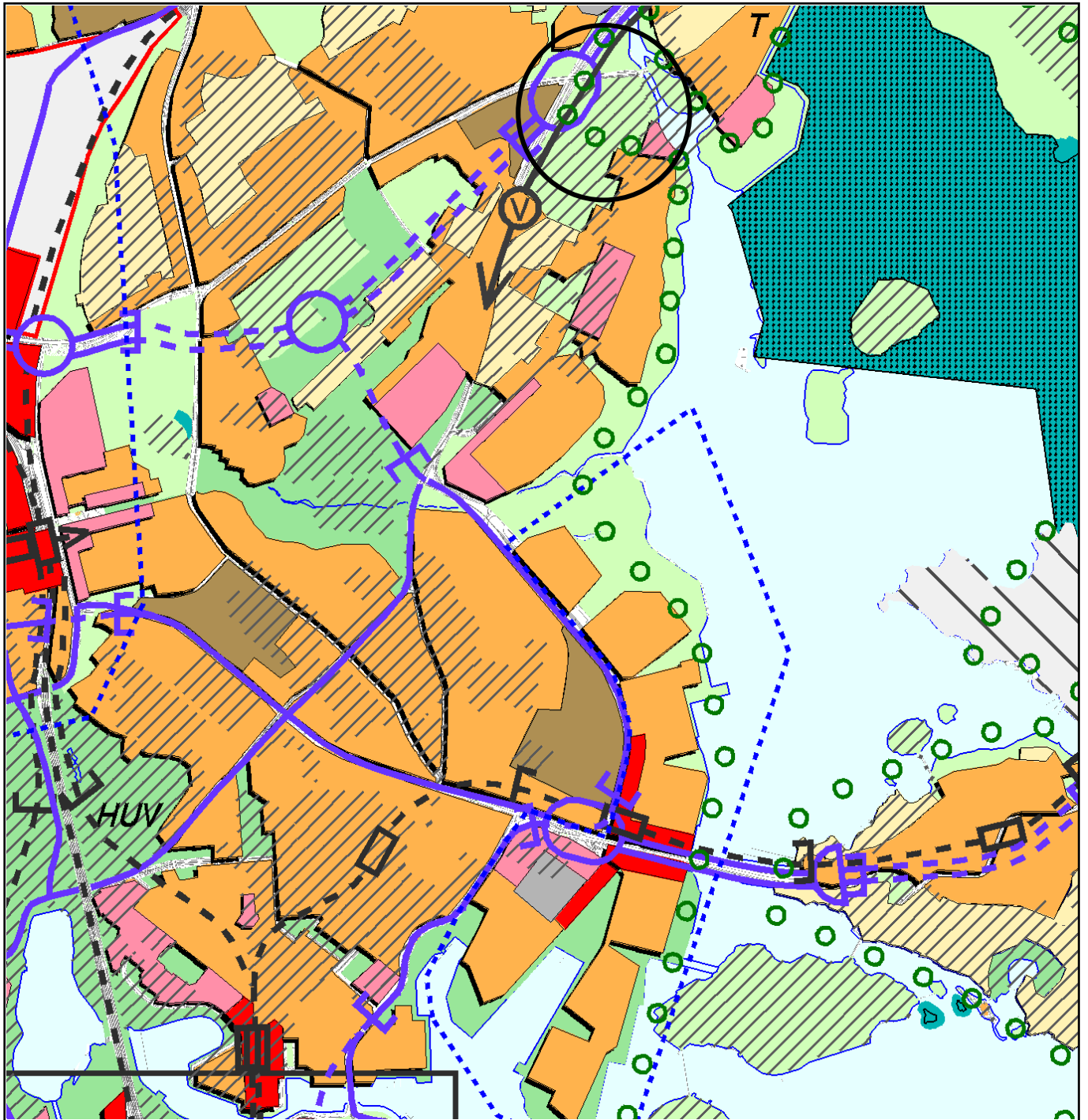




MERKINNÄT

	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		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос
	Valtatie/Kantatie		
	Eritasoliittymä		
	Päärata		





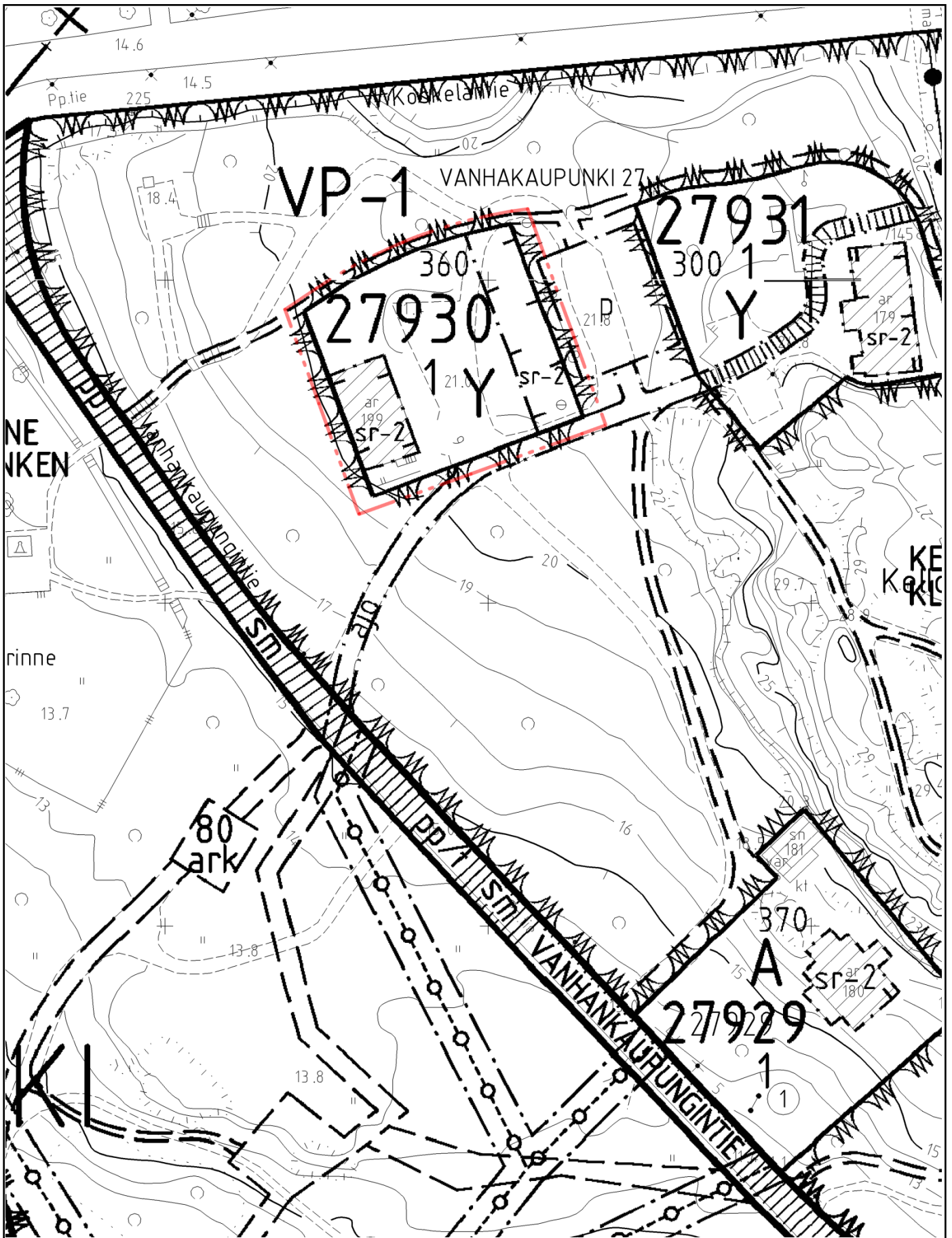
- Keskustatoimintojen alue
- Kerrostalovaltainen alue, asuminen / toimitila
- T** Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- Pientalovaltainen alue, asuminen
- Hallinnon ja julkisten palvelujen alue
- Työpaikka-alue, teollisuus / toimisto / satama
- Teknisen huollon alue
- Kaupunkipuisto

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
- Kulttuurihistoriallisesti, rakennus- taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue
- Maailmanperintökohde

- Vesialue
- Keskuspuiston alue
- Suunnittelualue
- Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla
- Moottorikatu
- Pääkatu
- Metro tai rautatie asemineen joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen (Jokeri, bussi tai raitiotie)
- Pääliikenneverkon maan- alainen osuus
- Viira, nopean raitiotien varaus
- Kävelykeskusta





Ote ajantasa-aseமாகavasta
 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



0 20 40 60 80 100 m

- Liikenteen lähtötaso
- ▨ Nykyinen rakennus
- ▭ Tuleva rakennus

Melutaso, dB(A)

—	<= 45
—	45 < <= 50
—	50 < <= 55
—	55 < <= 60
—	60 < <= 65
—	65 < <= 70
—	70 < <= 75
—	75 < <= 80
—	80 <

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

