



20.11.2012

Akp/4

## § 404

### Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus (nro 12158)

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  
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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012



- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Valokuvaliite: Forsbyn tilan renkitupa
- 7 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012
- 8 Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus ... - osa päätöshistoriaa
- 9 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012, päivitetty Kslk:n 20.11.2012 päätöksen mukaisesti

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- 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 päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätösjakelu:

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

## Tiivistelmä

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-m<sup>2</sup>, mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 90 k-m<sup>2</sup> suurempi.

## Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Vanhassakaupungissa Kellomäen rinteessä Koskelantien eteläpuolella.

## Lähtökohdat

### Kaavoitustilanne



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 nro 10950 (saanut lainvoiman 10.10.2003). Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup> 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.

#### 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.

Alue sijoittuu Kellomäen alarinteeseen, joka laskee Vanhankaupunginon laaksoon. Kallioisen Kellomäen alarinne on jo keskiajalta lähtien muovattua kulttuuriympäristöä. Tällä hetkellä lähiympäristö on päässyt villiintymään melko reheväksi puustoksi ja aluskasvillisuudeksi.

Lahdenväylän sekä Koskelantien ja Viikintien liikenteestä aiheutuu tontille päiväaikana noin 55 dB keskiäänitaso.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

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.

Tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (ALY).



Kaavamerkinnällä halutaan mahdollistaa keskelle puistoaluetta sijoittuvan korttelin monipuolinen käyttö. Palaneen talousrakennuksen paikalle on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle. Uudisrakennus ja renkitupa rajaavat väliinsä suojaosan pihapiirin, rakentuva kokonaisuus perustuu korttelin vanhaan historialliseen asetelmaan. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ulkoarkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaleiltaan, mittakaavaltaan 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 rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> ja palaneen talousrakennuksen paikalle osoitetun uudisrakennuksen 300 k-m<sup>2</sup>.

#### 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.

#### Ympäristöhäiriöt

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



20.11.2012

Akp/4

## 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.

## 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.

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 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.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat ympäristöhäiriöihin, meluun ja maaperän pilaantuneisuuteen sekä rakennuksen suojeluun ja arkeologisten aspektien huomioon ottamiseen.

Ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

## Esitetyt mielipiteet



20.11.2012

Akp/4

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjeitse eikä puhelimitse mielipiteitä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Tilastotiedot

##### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	1 128	360
Puisto (VP)	62	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 190</b>	<b>360</b>

##### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALY)	1 190	450
<b>Yhteensä</b>	<b>1 190</b>	<b>450</b>

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, kaupunginmuseon, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim



20.11.2012

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  
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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Valokuvaliite: Forsbyn tilan renkitupa
- 7 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012
- 8 Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus ... - osa päätöshistoriaa

Päätöshistoria

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 valmistelee renkituvan sekä kortteliin sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusoikeuden myyntiä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.



20.11.2012

Akp/4

---

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi

Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
elmeri.ahti(a)hel.fi