



# VILLA ARABESKI

PUISTOALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12159 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12159  
PÄIVÄTTY 20.11.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
27. kaupunginosan (Vanhakaupunki)  
puistoaluetta  
(muodostuu uusi kortteli 27675)

Kaavan nimi: Villa Arabeski  
Hankenumero: 0944\_11  
HEL 2012-009786

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.9.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 20.11.2012  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Vantaanjoen suun rannalla, Verkatehtaanpuistossa.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa- asemakaavasta  
Kuvaliite suojelukohteesta

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, julkisen palvelun, liike- ja toimitilatoiminnan Villa Arabeskissa. Tontin rakennusoikeus 320 k-m<sup>2</sup> vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa. Tontin ajoyhteys osoitetaan Hämeentieltä johtavaa puukujaa pitkin. Kaavamääräyksillä turvataan Villa Arabeskin sekä siihen liittyvän piha-alueen kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja arvojen säilyminen. Kaupungin tavoitteena on myydä rakennus.

### 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 on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta. 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 kerrostalovaltaista aluetta,

asuminen/toimitila. 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 10240 (vahvistettu 28.1.1998). Kaavan mukaan alue on puistoa. Villa Arabeski on suojeltu merkinnällä sr-1. Lisäksi rakennuksella on merkintä yl, rakennusala, jolle saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja.

#### 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 20.8.2012.

#### Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

#### Alueen yleiskuvaus

Verkatehtaanpuisto sijaitsee historiallisessa ympäristössä Vanhankaupunginkosken rannalla. Puistoa leimaavat täysikasvuisen puuston ja kasvillisuuden aikaansaama vehreys, merenranta ja vanhat rakennukset.

Villa Arabeski liittyy maisemallisesti Verkatehtaanpuistoon osaksi puiston kulttuurihistoriallista ja maisemallista kokonaisuutta. Rakennuksen sisäänkäynnille johtaa koivukuja Hämeentieltä. Rakennuksen pihapiiriin kuuluvat kiveykset, muurit, portaat, allas ja kasvillisuus liittyvät avoimesti ympäröivään puistoon.

Villa Arabeski on rakennettu 1920-luvulla Verkatehtaan johtajan edustushuvilaksi. Arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema kaksikerroksinen puuhuvila edustaa arkkitehtuuriltaan 20-luvun klassismia. Rakennus

nus on toiminut julkisessa käytössä vuodesta 1959, ensin päivähoitolana ja sittemmin musiikkikouluna ja Metropolia ammattikorkeakoulun opetustiloina. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiillään eikä sille ole löytynyt julkista käyttöä.

#### Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö on historiallisesti kerrostunut. Rakentuminen alkoi vanhan Helsingin perustamisesta vuonna 1550 ja jatkuu edelleen. Verkatehtaanpuiston eteläpuolella on Arabianrannan asuinalue, joka rakentuu kokonaisuudessaan valmiiksi muutaman vuoden sisällä. Verkatehtaanpuiston pohjoisreunalla sijoittuu verkatehdas, jonka vanhimmat osat on rakennettu v. 1899.

#### Palvelut

Arabianrannan julkisia palveluja ovat päiväkodit, koulu ja kirjasto. Hämeentiellä on päivittäistavaramyymälä, kioskki ja ravintoloita. Arabian kauppakeskus sijaitsee Arabianrannan eteläosassa.

#### Luonnonympäristö

Verkatehtaanpuisto on osa laajaa virkistysaluekokonaisuutta, joka sijoittuu Vanhankaupunginselän ja Vantaanjoen rannoille. Verkatehtaanpuisto on myös osa Helsinki-puistona kehitettävää aluetta. Läheisyydessä on Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue, joka on Natura 2000 -alue.

#### Suojelukohteet

Villa Arabeski on suojeltu voimassaolevassa asemakaavassa merkinnällä sr-1, historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteen soveltuvalla tavalla.

Kaava-alue on muinaismuistoaluetta.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Alueen välittömässä läheisyydessä on vesihuollon, kaukolämmön, sähkön ja

tietoliikenteen verkostoja. Kaava-alueella sijaitseva rakennus on liitetty nykyisiin verkostoihin.

#### Maaperä

Asemakaavan muutosalue sijoittuu osin savikolle, osin kitkamaa-alueelle. Pääosa tontista (27675 ALY) on kitkamaa-alueella. Vain alueen pohjoisreuna sijoittuu savialueelle, jossa savikerroksen paksuus on enimmillään noin kolmeen metriin. Verkatehtaanpuisto sijoittuu savialueelle, jonka paksuus puiston länsipäädyssä on noin 4 metriä ja itäpäädyssä noin metri. Savikerroksen päällä on ohut, alle metrin paksuinen täytemaakerros.

### 3

#### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on erottaa Villa Arabeskille oma tontti Verkatehtaanpuistosta ja väljentää rakennuksen käyttötarkoitusta siten, että se osoitetaan myös asuinkäyttöön.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa erotetaan Villa Arabeskille oma tontti Verkatehtaanpuistosta ja rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan sen alkuperäistä käyttöä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakennuksen käyttö asumiselle, julkisille palveluille, liike- tai toimiloille. Kaavamääräyksillä turvataan Villa Arabeskin sekä siihen liittyvän piha-alueen kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja arvojen säilyminen.

##### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,15 ha (1556 m<sup>2</sup>).

##### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALY)

Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Tontille osoitettu rakennusoikeus 320 k-m<sup>2</sup> vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa.



Tontille on osoitettu rakennusala talousrakennukselle, johon tontille osoitetut autopaikat voi sijoittaa. Talousrakennusta koskevilla kaavamääräyksillä on haluttu varmistaa rakennuksen sopeutuminen Villa Arabeskin arkkitehtuuriin sekä alueen kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin.

#### Puisto (VP)

Puistoon on osoitettu ajoyhteys Hämeentieltä tontille johtavaa puukujaa pitkin. Puistoalueelle sijoittuu kaksi suojeltavaa portinpylvästä.

#### Suojelukohteet

Villa Arabeski on asemakaavan muutoksessa suojeltu merkinnällä sr-2. Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Suojelumääräyksen sisältö pysyy voimassaolevaan asemakaavaan nähden varsin samansisältöisenä, merkintä on muutettu nykykäytännön mukaiseksi.

Kaava-alueella on annettu määräyksiä ympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden ja pihaan kuuluvien rakenteiden säilyttämiseksi. Piha-alueella olevat kivimuurit, kiviportaat ja rakenteet on säilytettävä ja pidettävä kunnossa ja puistoalueen vanhat kiviset portinpylväät on säilytettävä. Tonttia tulee hoitaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Osa piha-alueesta tulee säilyttää avoimena. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden, pihan varusteiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueen kasvillisuutta on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tontille tulee laatia rakennusluvan liitteeksi pihasuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusvirastolla.

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

## Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva rakennus tulee olemaan jatkossakin liittyneenä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tontilla rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan maakerroksen varaan. Puistoalue ei vaadi esirakentamista tai pohjanvahvistusta, mikäli sen tasausta ei nosteta metriä enempää.

Verkatehtaan puiston lähiympäristössä on monin paikoin todettu pilaantunutta maa-ainesta. Puistoon rajautuvia kortteleita on kunnostettu laajamittaisesti sekä puiston etelä- että pohjoispuolella. On mahdollista, että asemakaava-alueella on pilaantunutta maa-ainesta etenkin täyttömaa-alueella. Varsinainen huvilarakennus on maaperäkartan tietojen perusteella todennäköisesti kitkamaalla. Huvilan kuntoarviossa on maininta mahdollisesta lämmitysöljyvahingosta, jonka seurauksena osa kellarin rakenteista on öljyyntynyt. Rakennuksen käyttöönotto edellyttää, että varmistetaan sekä maaperän että rakennuksen soveltuvuus kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Asemakaavassa on annettu käyttötarkoitukseen soveltuvuuden varmistamista koskeva kaavamääräys.

## Nimistö

Verkatehtaan isännöitsijän asuinrakennusta alettiin kutsua Villa Arabesiksi rakennuksen ollessa musiikkikoulun käytössä ja sittemmin nimi on vakiintunut.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat melko vähäiset. Tontille osoitettu talousrakennus on ainoa muutos nykytilaan. Uusi talousrakennus sijoittuu tontille siten, ettei se peitä Villa Arabeskin julkisivuja päänäkymäsuunnilta, Hämeen tieltä tai Kaanaanpihalta tarkasteltuna. Talousrakennus tulee sopeutumaan ulkoarkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värisävyiltään Villa Arabeskiin.

## Vaikutukset rakennus- ja maisemakulttuuriin

Kaavamuutos on luonteeltaan rakennusta ja maisemaa säilyttävä eikä se aiheuta merkittäviä muutoksia rakennus- tai maisemakulttuuriin. Rakennusta koskevilla suojelumääräyksillä on varmistettu rakennustaiteellisten ja arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen. Tonttia ja pihaa koskevilla määräyksillä on turvattu maisemallisten ominaispiirteiden, kasvillisuuden ja rakenteiden säilyminen. Tonttia ei saa aidata, pihapiiri liittyy puoliavoimesti osaksi ympäröivää Verkatehtaanpuiston maisemaa.

## 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 (päiväty 10.9.2012) sekä asemakaavan muutosluonnos.

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

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 17.9.–8.10.2012.

#### Viranomaisyhteistyö

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

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat puistoalueen pienentämiseen sekä Villa Arabeskin suojeluun ja myymiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon määrittelemällä Verkatetaanpuistosta Villa Arabeskia varten muodostettavan tontin koko niin, ettei se vähennä puiston virkistys- ja maisemakulttuurillisia arvoja.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

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

Helsingissä 20.11.2012

Olavi Veltheim



# VANHAKAUPUNKI, VILLA ARABESKI ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Villa Arabeskia ympäristöineen, joka sijaitsee Verkatehtaanpuistossa Vanhassakaupungissa.

## Nykytilanne

Villa Arabeski on kaksikerroksinen 20-luvulla rakennettu asuintalo, joka sijaitsee hoidetun vihreän puiston keskellä. Rakennus on ollut julkisessa käytössä vuodesta 1959. Nykyisin rakennus on tyhjiään.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on erottaa rakennukselle oma tontti Verkatehtaanpuistosta ja muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta siten, että se osoitetaan myös asuinkäyttöön. Kiinteistövirasto valmistele rakennuksen myymistä.

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1998 alue on puistoaluetta. Rakennus on osoitettu julkisten lähipalvelutilojen käyttöön ja suojeltu kaavamääräyksellä sr-1.

## 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: kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, ympäristökeskus, Helen sähköverkko Oy, HSY Vesi, rakennusvalvontavirasto

Lisäksi aineisto on esillä 17.9.–8.10.2012.:

- kaupungin ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- [www.hel.fi/ksv](http://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 osoitteeseen:

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.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus olisi julkisesti nähtävillä keväällä vuonna 2013. Ehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuultuksella Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://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](http://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

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	29.10.2012
<b>Kaavan nimi</b>	27. kaupunginosa, Vanhakaupunki, puistoalue, Arabeski		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	10.09.2012
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112159
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,1556	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,1556

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1556</b>	<b>100,0</b>			<b>0,0000</b>	<b>320</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1270	81,6			0,1270	320
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0286	18,4			-0,1270	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

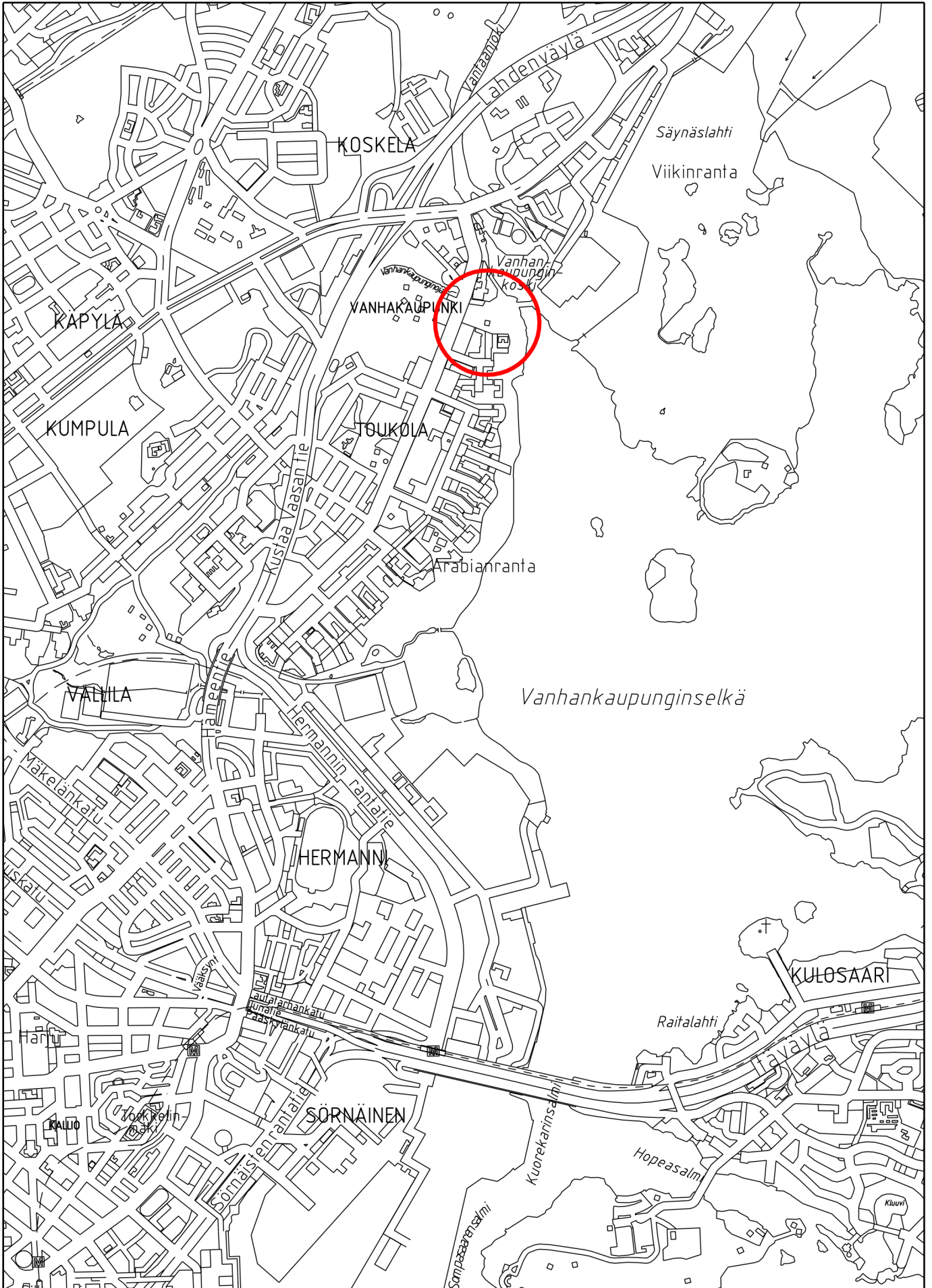
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

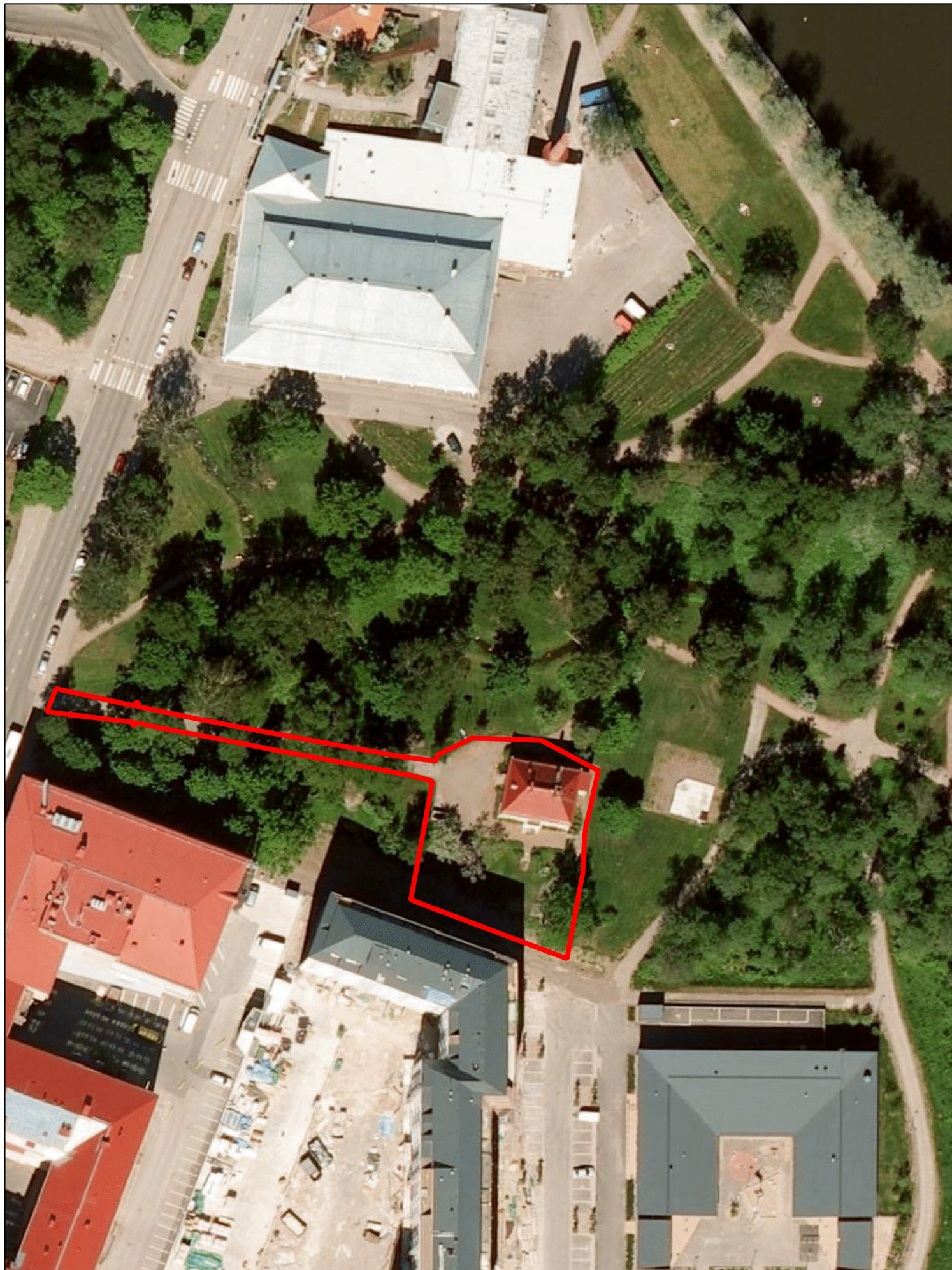
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1556</b>	<b>100,0</b>			<b>0,0000</b>	<b>320</b>
A yhteensä	0,1270	81,6			0,1270	320
ALY	0,1270	100,0			0,1270	320
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0286	18,4			-0,1270	
VP	0,0286	100,0			-0,1270	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





**Sijaintikartta**



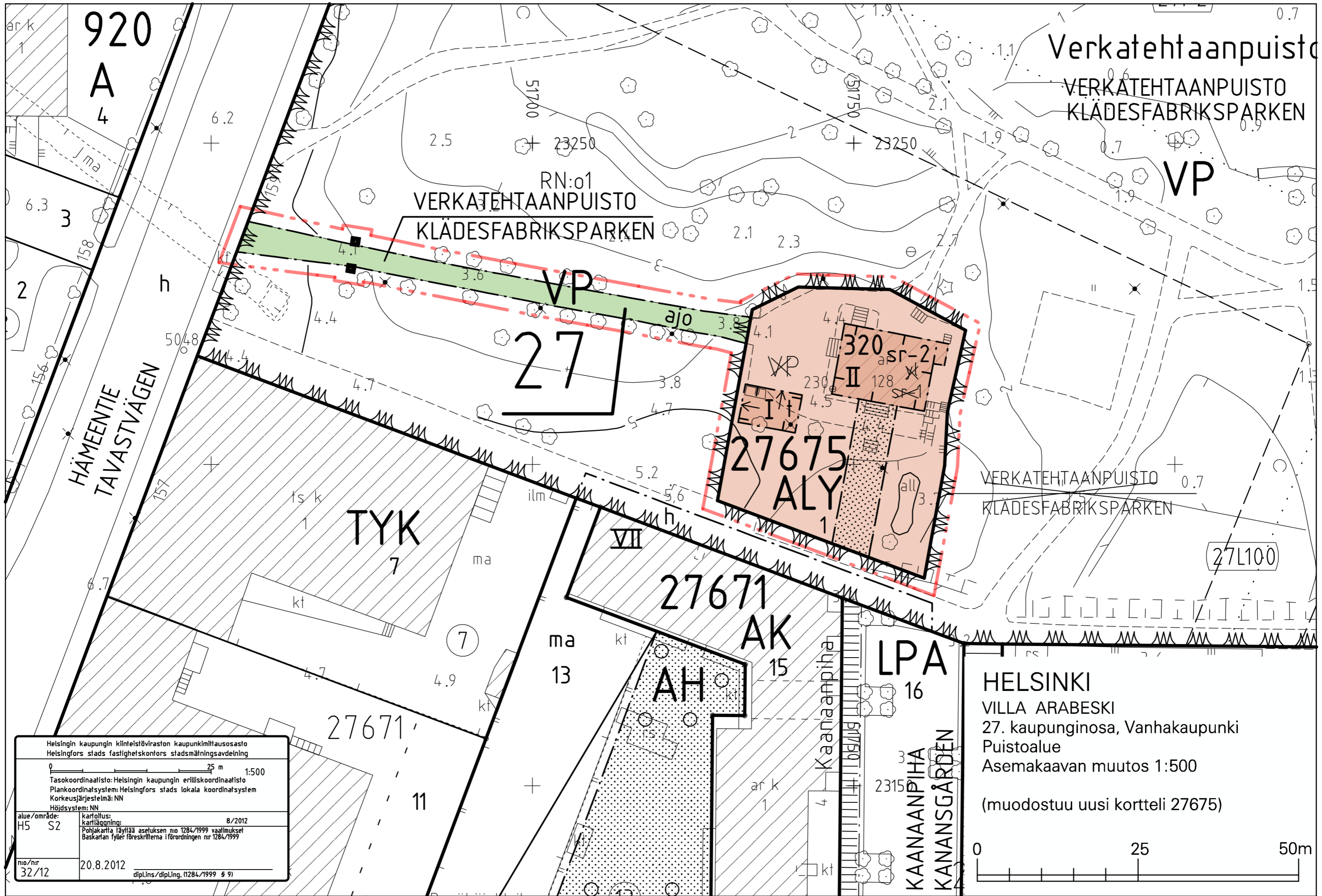


# ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12159 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
IRA-projekti





**HELSINKI**  
 VILLA ARABESKI  
 27. kaupunginosa, Vanhakaupunki  
 Puistoalue  
 Asemakaavan muutos 1:500  
 (muodostuu uusi kortteli 27675)

0 25 50m

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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



Puisto.



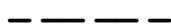
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

27

Kaupunginosan numero.

27675

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

## VERKATEH

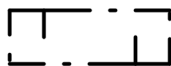
Puiston nimi.

320

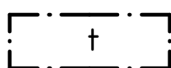
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



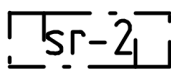
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



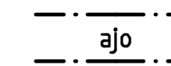
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.



Säilytettävä portinpylväs.



Ajoyhteys.



Avoimena säilytettävä piha-alueen osa.

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

Tontille 27675/1 saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Tonttia tulee hoitaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Istutusten, pinta-ainesten, ulkoportaiden, pihan varusteiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueen kasvillisuutta on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Piha-alueella olevat kivimuurit, kiviportaat ja rakenteet on säilytettävä ja pidettävä kunnossa.

Tontin saa rajata pensasistutuksin, aluetta ei saa aidata.

Tontille tulee laatia pihasuunnitelma rakennusluvan liitteeksi.

Alueelle ei saa talousrakennuksen lisäksi rakentaa erillisiä piharakennuksia, -rakennelmia tai katoksia.

Talousrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan tontilla sijaitsevaan päärakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

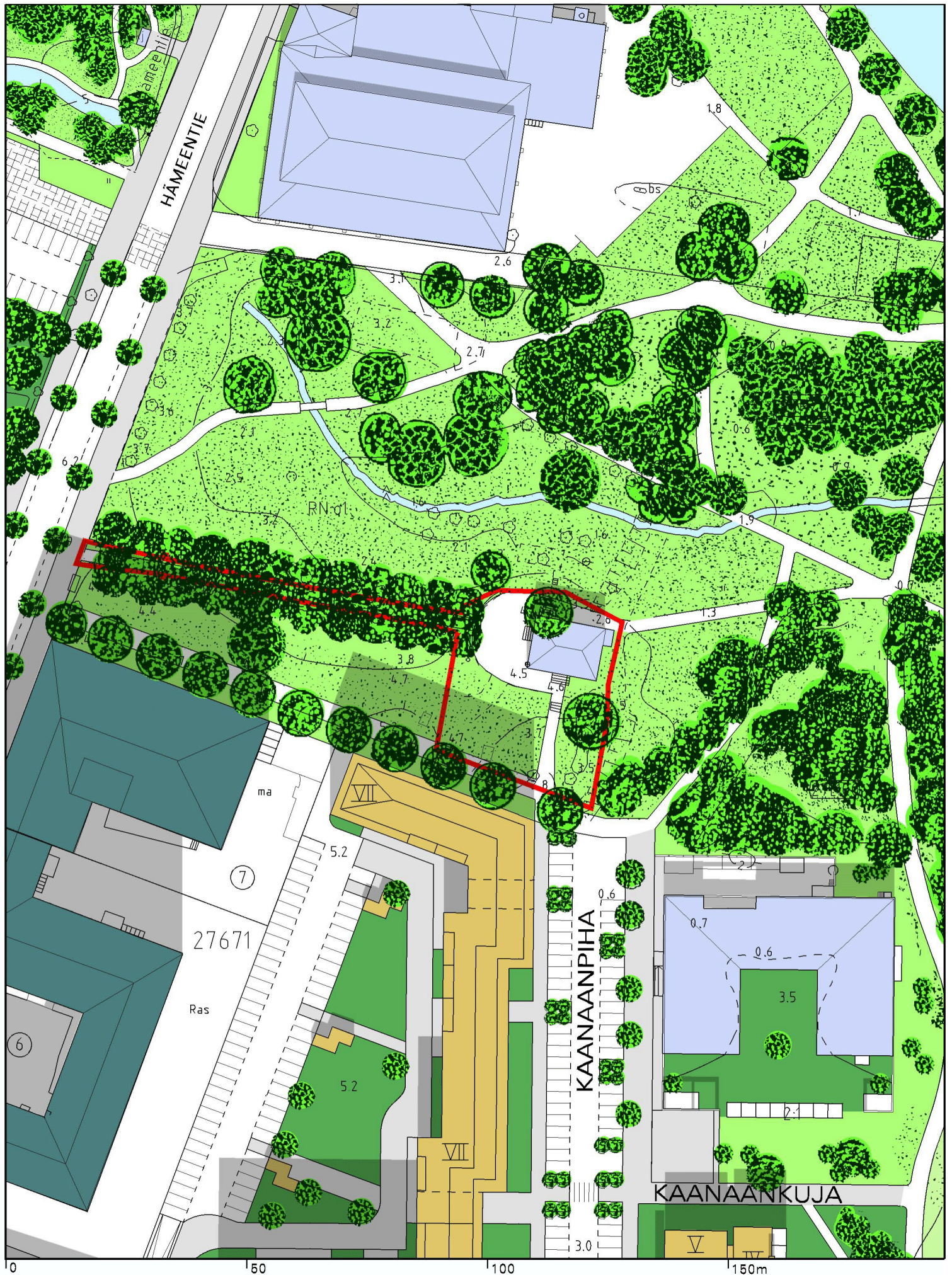
Talousrakennuksen julkisivujen on oltava höylättyä, peittomaalattua lautaa ja niiden tulee noudattaa värisävyltään päärakennuksen värisävyjä. Ovien tulee olla puisia.

Talousrakennuksen kattomateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, joka on maalattu samalla värisävyllä kuin päärakennuksen katto.

Autopaikkojen määrä on enintään 3.

Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

Rakennuksen ja maaperän soveltuvuus asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.




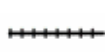

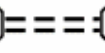

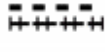
















VANHAKAUPUNKI  
 PUISTOALUE  
 HAVAINNEKUVA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto / IRA-projekti  
 Salla Hoppu / RJu





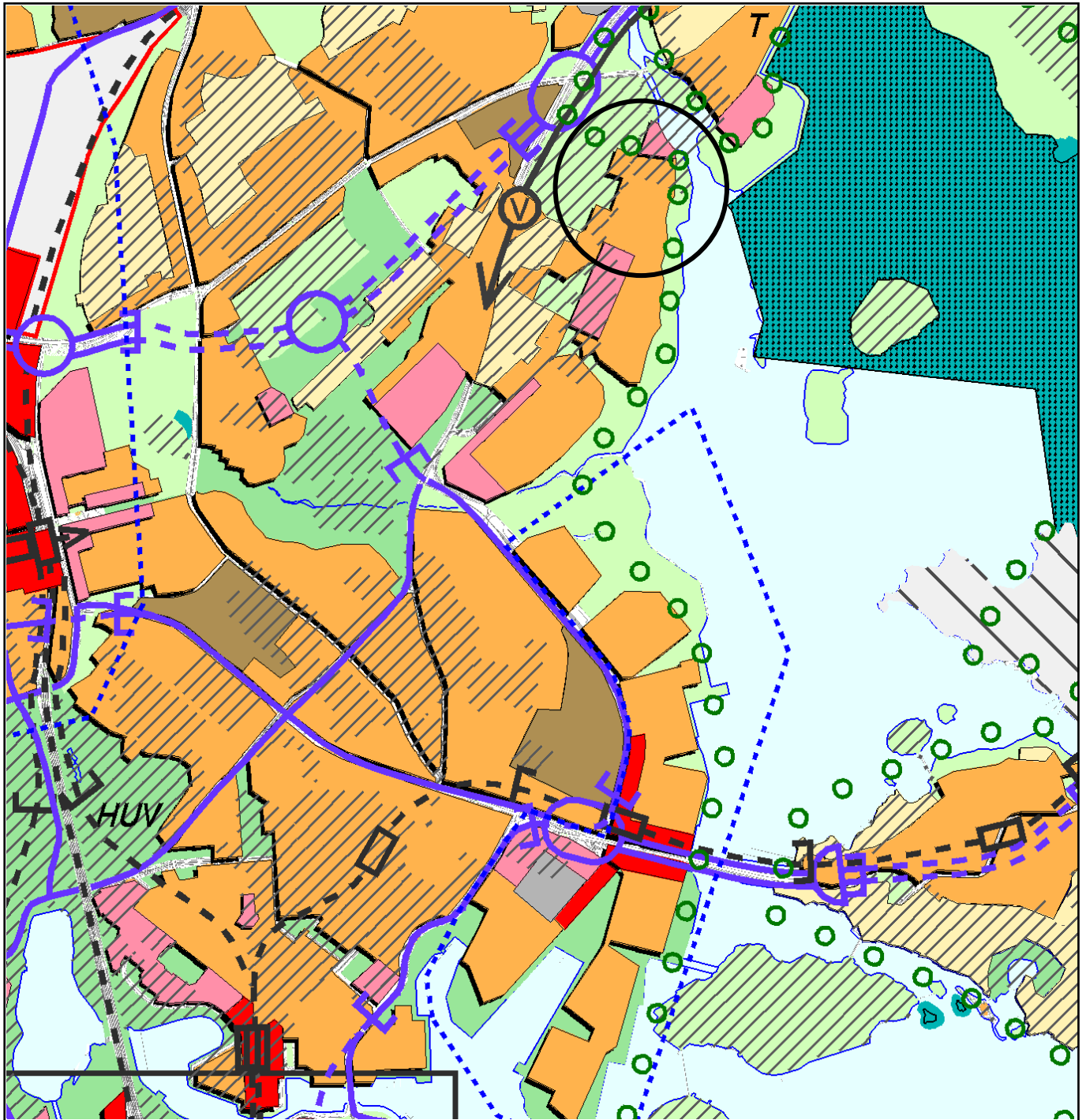
**MERKINNÄT**

	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen 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 muinaisjäänнос
	Eritasoliittymä		
	Päärata		

**Ote maakuntakaavasta  
PUISTOALUE**

Liite kaavaan nro 12159/ 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
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV EA* Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

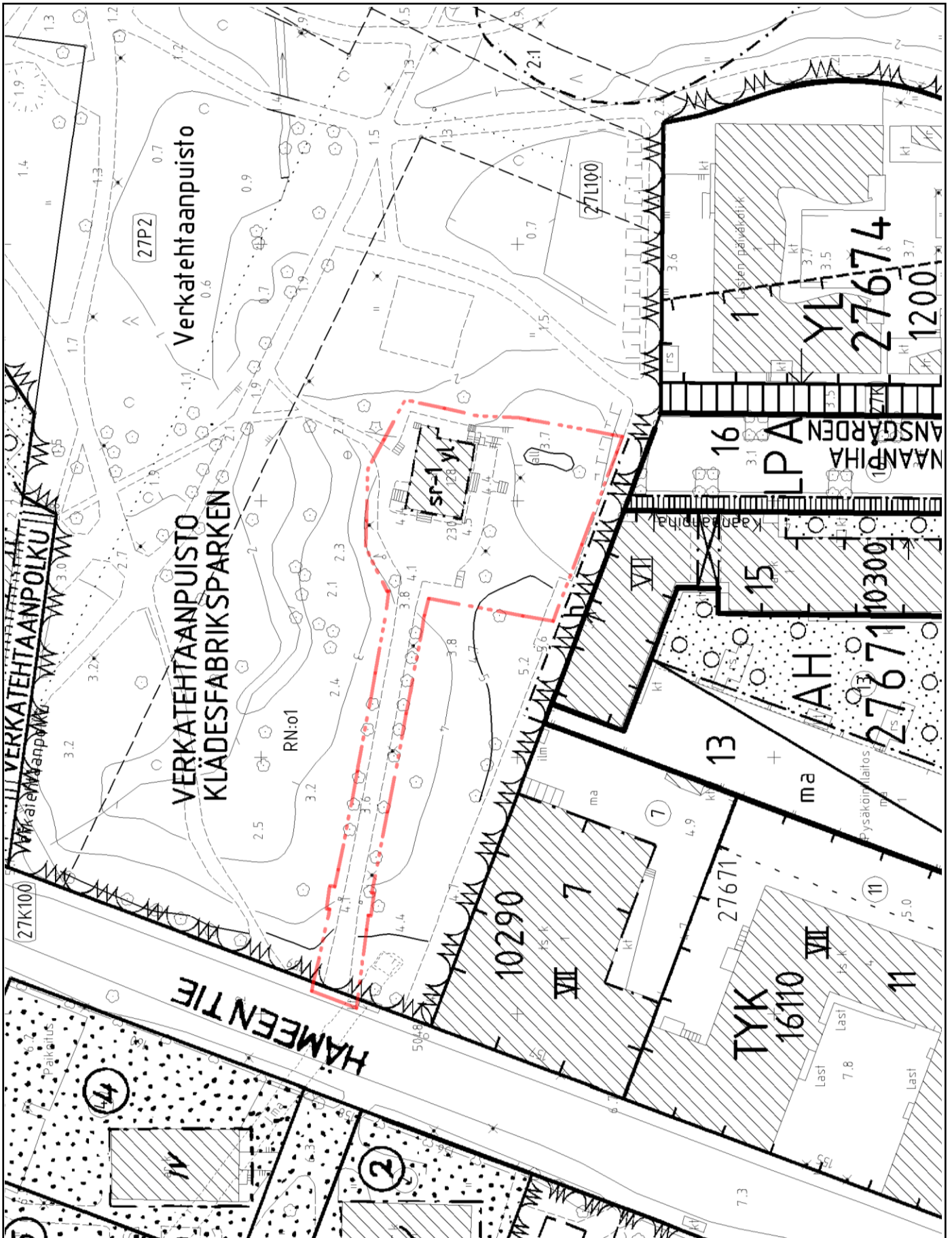
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyä alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI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

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

## Ote yleiskaava 2002:sta PUISTOALUE

Liite kaavaan nro 12159/ Kskl 20.11.2012





**Ote ajantasa-asemakaavasta  
PUISTOALUE**

Liite kaavaan nro 12159/ Kslk 20.11.2012







VALOKUVALIITE:  
VILLA ARABESKI VERKATEHTAANPUISTOSSA

