

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12489

Asemakaavan muutos koskee:

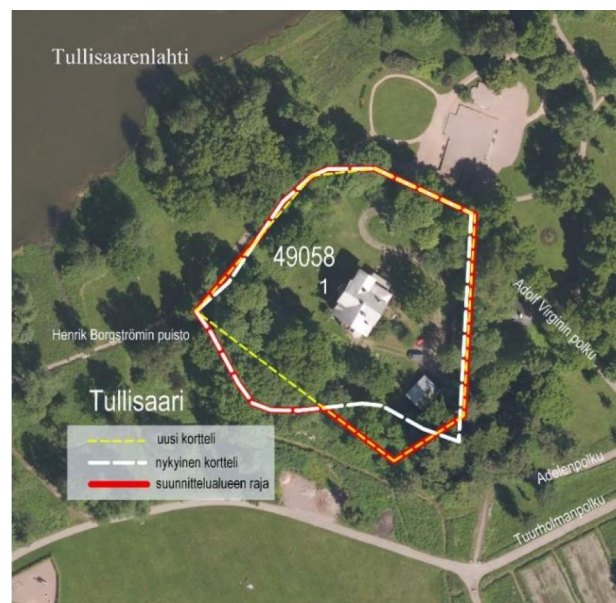
Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo)
korttelin 49058 tonttia 1 ja puistoalueita.

Kaavan nimi:
Deckerin huvila

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.7.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalossa osoitteessa Adelenpolku 2.



Kuva 1) Kaava-alueen sijainti.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Anri Linden, yksikön päällikkö, Meri Louekari, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Markus Ahtiainen, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Mari Soini, maisema-arkkitehti, Birgitta Rossing, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne, yksikön päällikkö

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Salla Mustonen, tiimipäällikkö

Kaupunkimittauspalvelut: Veijo Keveri, tiimipäällikkö

Pelastuslaitos: Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö

Kaupunginkanslia: Kari Pudas, aluerakentamispäällikkö

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö

Museovirasto: yhteistyössä Kaupunginmuseon kanssa

Hakijataho

Adelenpolku 2:n hakija

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	12
Palvelut	12
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	14
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	15
Vaikutukset.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee Tullisaareissa Laajasalon kaupunginosassa 49. Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 10560. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten käyttö asumiseen jatkossakin. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on jo nykyisin sopimusten kautta asuinkäytössä, ja se muutetaan kaavateknisesti vastaamaan käyttöä. Palvelut korttelialueella mahdollistetaan. Samalla määritellään suojelun tarve.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Oas-vaiheen jälkeen kaava-aluetta on tarkennettu, mutta sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän huvilarakennuksen säilymistä edellytyksiä mahdollistamalla rakennusten käyttö asumiseen jatkossakin.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan, tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle ja merellistä Helsinkiä vahvistetaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 352 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala ei kasva.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 10560 (vahvistettu 13.10.1999). Kaavan mukaan alue on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, joka liittyy oleellisenä osana kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen puistokokonaisuuteen. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Tonttia ei saa aidata. Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten

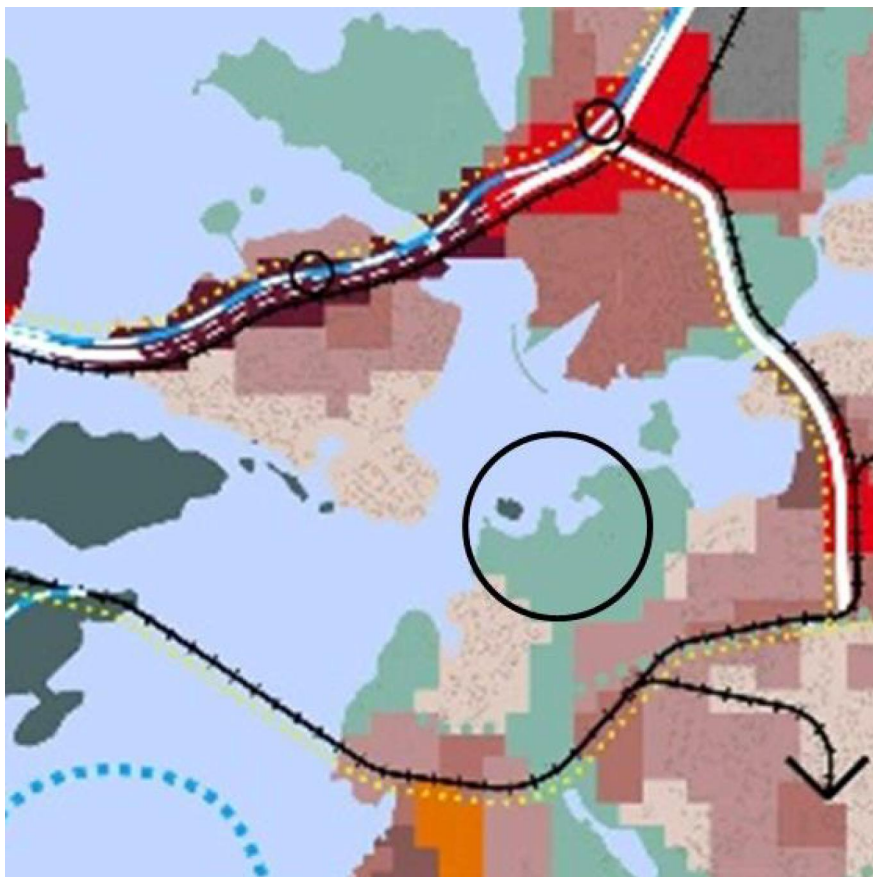
muodostamaa pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa ja korttelialueen historiallinen polkuverkosto palauttaa. Rakennusten kerrosalasta saa 30 % käyttää asumiseen.

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta).



Kuva 2) Ote Yleiskaava 2002:sta

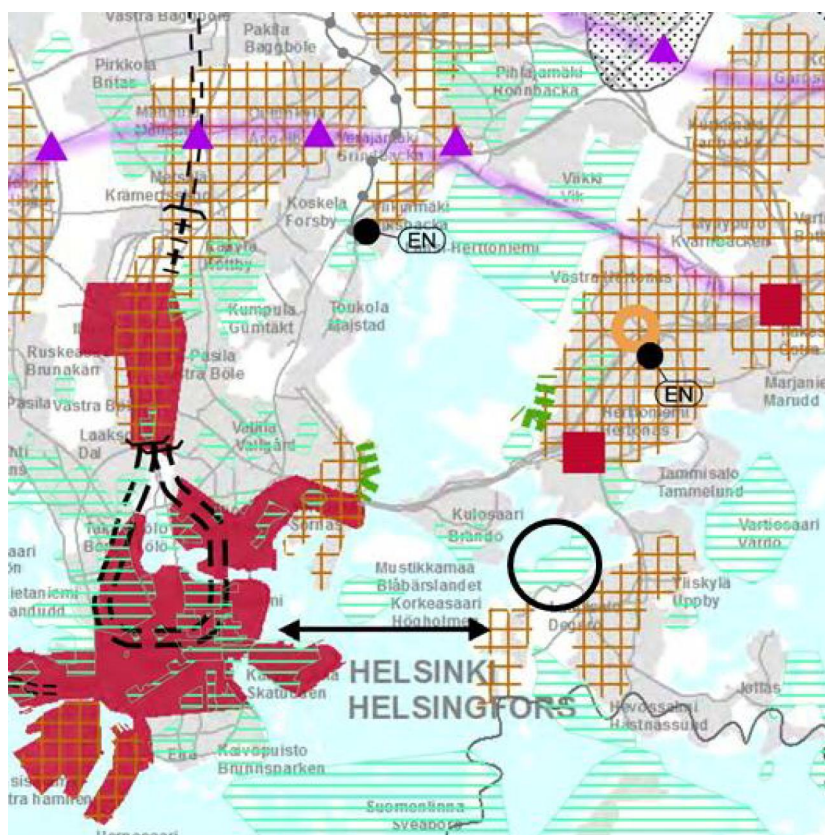
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty virkistys- ja viheralueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Kuva 3) Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.



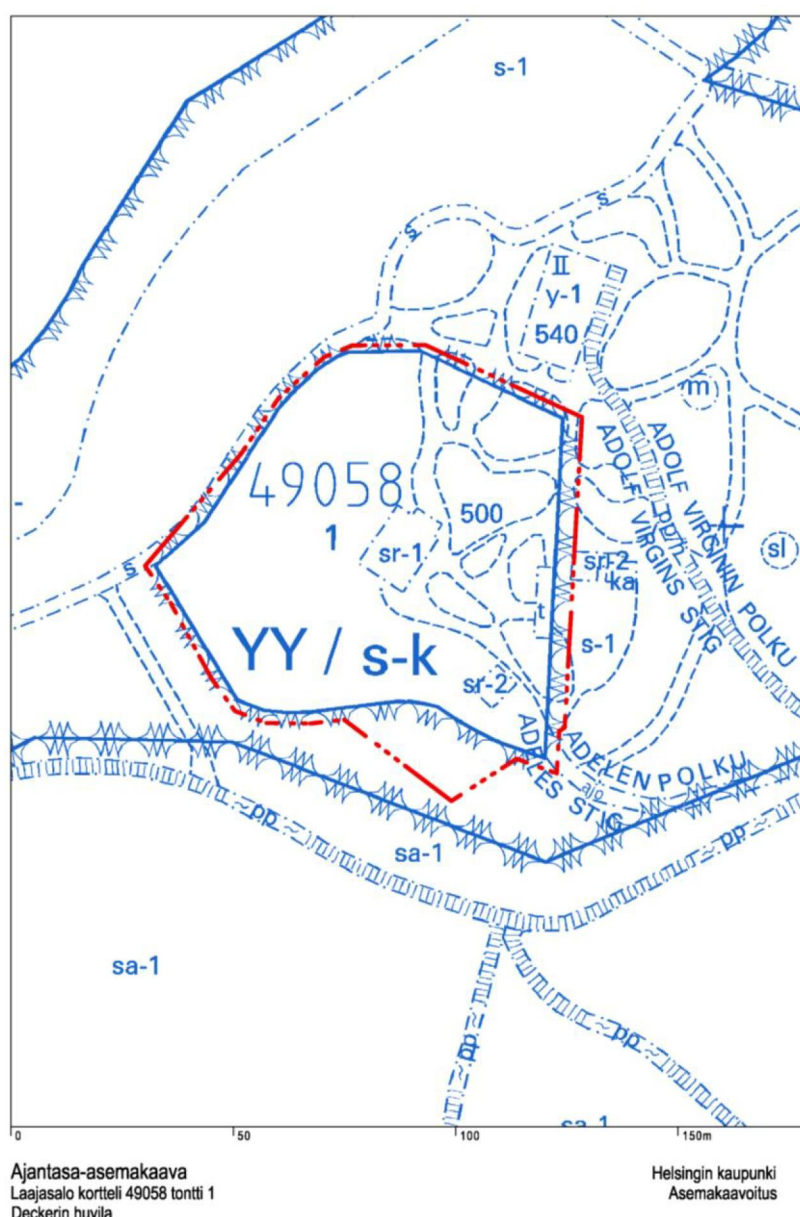
Kuva 4) Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta.



Kuva 4) Ote maakuntakaavasta.

Alue sisältyy Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen luetteloon (RKY 2009) *Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus*. Lisäksi alue sisältyy Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen (09/2012) luetteloon.

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa. Tilalla sijaitsevat Deckerin huvila ja toinen asuinrakennus ovat ympärivuotisessa asuinkäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa Deckerin huvila on suojeltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisen puistokokonaisuuden kannalta arvokkaana rakennuksena (sr-1). Tilalla oleva toinen vanha rakennus on myös suojeltu (sr-2) ja ulkorakennus merkitty talousrakennukseksi (t).



Kuva 5) Ote alueen voimassa olevasta asemakaavasta..

Kaavamuutosalue on keskeinen osa kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemallisesti arvokasta Tullisaaren puistoa, joka on osa Helsingin seudun vanhimpiin tiloihin lukeutuvaa Tuurholman tilaa. Tila on kruunulle kuulunutta maata ja sen monivaiheinen historia tunnetaan 1500-luvulta alkaen. Tullisaari kuuluu Helsingin merelliseen, aikanaan Suomenlinnan vaikutuspiiriin kuuluneeseen kulttuurimaisemavyöhykkeeseen, jonka muodostivat kartanot ja sittemmin huvila-asutus.

Merkittävä ajanjakso Tullisaaren historiassa ajoittui 1800-luvulle, jolloin tila oli Tullisaaren Tuurholman kartanon vuokraajan ja sittemmin omistajan kauppaneuvos Henrik Borgströmin kesähuvilana. Borgström toteutti kesähuvilalleen Tullisaaren maille laajan englantilaistyyllisen maisemapuiston. Puisto edusti 1800-luvun kansallissävyytteistä luonnonromantiikkaa, missä merellisyydellä, rannoilla ja puistosta avautuvilla näköaloilla oli keskeinen merkitys.

1870-luvulla puistoon rakennettiin kolme huvilaa Borgströmin suvun lapsille. Suunnittelijana toimi Borgströmin vävy arkkitehti Theodor Decker. Huvilat erotettiin 1880-luvulla erillisiksi tiloiksi. Tullisaaren aikanaan lukuisista rakennuksista on säilynyt kaksi huvilaa: kaupungin omistuksessa oleva af Lindforsin eli Aino Ackten huvila ja kaavamuutoksen kohteena oleva Deckerin huvila, joka on säilynyt yksityisessä omistuksessa ja on edelleen Borgströmin suvun jälkeläisten hallussa. Lisäksi on säilynyt Deckerin suunnittelema työväenasunto ja joitain pienempiä talousrakennuksia.

Deckerin huvila pihapiireineen on puiston ympäröimä joka suunnalta. Huvila sijaitsee keskeisesti maisemapuiston ytimessä, alavien laaksojen ympäröimällä mäkialueella ja hallitsee puiston maisemakuvaa. Huviloiden sijoittamisessa otettiin aikanaan huomioon sekä niiden vaikutus puistokokonaisuuteen että niistä avautuva näköala. Huviloita ei aidattu, vaan puutarhamaisine lähiympäristöineen ne sulautuivat osaksi puistoa.

Tonttia ympäröivän puiston omistaa nykyään Helsingin kaupunki. Tullisaaren kokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö ja yksi Suomen edustavimpia ja parhaiten säilyneitä maisemapuistoja. Alkuperäisessä laajuudessaan tiivistyvän kaupunkirakenteen keskelle jäänyt laaja puistoalue on arvokas aluekokonaisuus, jota voidaan pitää kulttuurihistoriallisesti kansallisesti merkittävänä paikkana. Myös puiston maisemallinen ja puutarhataiteellinen arvo on pääkaupunkiseudulla huomattava. Kaupunki on toteuttanut puiston kunnostusta ja restaurointia 2000-luvun vaihteesta alkaen.

Asemakaavan muutoksella pyritään varmistamaan rakennusten säilyminen mahdollistamalla rakennusten käyttö asumiseen jatkossakin. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on jo nykyisin sopimusten kautta asuinkäytössä, ja se muutetaan kaavateknisesti vastaamaan tätä ja muuta huvilan säilymistä edistävää sekä Tullisaaren puiston luonteeseen soveltuvaa palvelukäyttöä. Samalla määritellään suojelun tarve.

Tontin käyttötarkoitukseksi on kaavaehdotuksessa määritelty A-1: Palvelut mahdollistava asuinrakennusten korttelialue, joka liittyy oleellisenä osana kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen puistokokonaisuuteen. Tontilla sallitaan asumisen lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivat palvelut ja virkistykseen soveltuvat toiminnot. Asuinrakennuksen alempaan kerrokseen saa osoittaa palveluja ja liiketiloja. Tonttia ei saa aidata. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa.

Kaavamuutoksen yhteydessä tontin rajoja on tarkastettu ja muutettu siten, että talousrakennukseksi merkitty ulkorakennus huoltoalueineen on tontin rajojen sisäpuolella.

Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten pihapiiri tulee käsitellä osana puistoa.

Nykyisessä asemakaavassa (13.10.1999/10560) on kaksi suojelumääräystä: sr-1 koskee päärakennusta ja sr-2 piharakennusta. Jälkimmäiseen ei ole syytä tehdä muutoksia uudessa asemakaavassa. Sr-1-määräyksestä on aiheellista poistaa viittaus rakennuslakiin, joka on vanhentunut ja asiayhteydessään tarpeeton, sekä täsmentää sisätilojen suojelumääräystä. Ehdotettu suojelumääräys on seuraava:

sr-1. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisen puistokokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka vähentävät sen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja kokonaisuudessaan sekä alkuperäisenä säilynyttä kiinteää sisustusta. Kiinteään sisustukseen lasketaan kuuluvaksi rakennuksen huonejako sen nykyisessä asussa, sisäovet, tulisijat, listat sekä alkuperäiset lattia- ja kattopinnot, joihin mahdollisesti tehtävistä muutoksista on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Korttelialuetta koskeva määräys muotoillaan pihaympäristön osalta pääosin voimassa olevaa vastaavaksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Liikennemäärä on vähäinen. Ajoneuvoliikennettä on vähän. Alue on suosittua ulkoilualueita, joka houkuttaa kohtuullisen määrän jalankulkua ja pyöräliikennettä alueelle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutosta liikenteeseen.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue rajautuu joka puolelta puistoon, joka on lähivirkistysaluetta. Alueen läheisyydessä sijaitsee venesatama, jonka yhteydessä on ravintola.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelut: tontilla sallitaan asumisen lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivat palvelut ja virkistykseen soveltuvat toiminnot.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tullisaaren maisemapuiston alueella on vaihtelevia elinympäristöjä metsäisistä osista avoimina hoidettuihin alueisiin. Asemakaava-alue kuuluu kohtalaisen arvokkaaseen linnustokohteeseen (Henrik Borgströmin puisto 50/2010) ja on osa I-luokan arvokasta lepakkoaluetta (Tullisaari 20/03).

Tullisaaren puiston merkittävin suurten jalopuiden keskittymä on entisen päärakennuksen ja Deckerin huvilan ympäristössä. Kaava-alueella pihapiirin vanhoilla puilla ja pensailla on merkittävää arvoa sekä ekologisesti että maisemakuvallisesti.

Huvilaa ympäröivää Tullisaaren puistoa on restauroitu ja kunnostettu 2000-luvun vaihteesta alkaen. Huvilan pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa. Esimerkiksi puuston hoitoa koskevia

toimenpiteitä harkittaessa olisi tarkoituksenmukaista ottaa yhteyttä Tullisaaren puistoa hoitavaan kaupungin organisaatioon.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on asuinrakennusten korttelialuetta (A-1) koskeva määräys, jonka mukaan: "Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa."

Koko kaava-alueella koskee määräys: "Lepakoille aiheutuvat haitat on minimoitava. Pihaympäristön valaistuksen toteutuksessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen."

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Deckerin huvila on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa. Huolellinen ylläpito ja kunnostus näkyvät varsinkin julkisivuissa, joiden säilyneisyys ja tyyllinen eheys ovat erityisen hyvät. Myös sisätilat ovat kokonaisuutena arvokkaat, ja niihin peruskorjauksen yhteydessä tehdyt muutokset liittyvät luontevasti alkuperäisiin rakenteisiin. Uusien kaavamääräysten tulisi sekä varmistaa hyvin säilyneen kokonaisuuden säilyminen tulevaisuudessa että mahdollistaa rakennuksen käytön jatkuminen nykyisen kaltaisella tasolla.

Kaavaratkaisu

Nykyisessä asemakaavassa (13.10.1999/10560) on kaksi rakennuksia koskevaa suojelumääräystä: sr-1 koskee päärakennusta ja sr-2 piharakennusta. Jälkimmäiseen ei ole syytä tehdä muutoksia uudessa asemakaavassa. Sr-1-määräyksestä on aiheellista poistaa viittaus rakennuslakiin, joka on vanhentunut ja asiayhteydessään tarpeeton, sekä täsmentää sisätilojen suojelumääräystä. Ehdotettu suojelumääräys on seuraava:

sr-1. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisen puistokokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka vähentävät sen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja kokonaisuudessaan sekä alkuperäisenä säilynyttä kiinteää sisustusta. Kiinteään sisustukseen lasketaan kuuluvaksi rakennuksen huonejako sen nykyisessä asussa, sisäovet, tulisijat, listat sekä alkuperäiset lattia- ja kattopinnot, joihin mahdollisesti tehtävistä muutoksista on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Puistoa koskee suojelumerkintä (VP/s). Korttelialuetta koskeva määräys muotoillaan pihaympäristön osalta pääosin voimassa olevaa vastaavaksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen huvila on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä, lukuun ottamatta viemäriverkostoa. Alueen toinen asuinrakennus ei ole sähkö- tai vesiverkon piirissä. Deckerin huvilan sähköverkon liittymisjohto on asennettu itäisellä tonttirajalla olevan pylvään kautta ilmajohtona.

Lisäksi alueella on tontin yksityinen huvilaan johtava sähkömaakaapeli ja vesijohto. Tontin viemäriverdet johdetaan tontin omaan umpisäiliöön.

Kaavaratkaisu

Huvilan sähköverkon ilmajohtoa varten osoitetaan kaavaan johtokuja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maapinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä noin +1,3—+6,3. Maanpinnan topografia tontilla on loivapiirteistä. Huvila sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla. Tontin länsiosaan ulottuu savialue. Saven paksuus tontilla vaihtelee välillä noin 0—1 metriä. Tontilla olevat rakennukset sijaitsevat kitkamaa-alueella.

Pohjaveden korkeudesta ei ole havaintoja.

Asemakaava-alueella ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta maaperäolosuhteisiin.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueella meluarvot alittavat vaaditun rajan.

Kaavaratkaisu

Meluarvot eivät vaadi toimenpiteitä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueen kaksi asuinrakennusta ovat enintään kaksikerroksisia.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olemassa oleviin palo- ja pelastusturvallisuuden järjestelyihin.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille suoranaisia maanhankintakustannuksia. Kaavan toteuttamisen edellyttämällä pienellä maanvaihdolla ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin maanhankintamäärärahoihin.

Asemakaavamuutos ei merkittävästi nosta alueen arvoa, eikä maankäyttösopimuksen tarvetta siten ole.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta yhdyskuntarakenteeseen tai rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia alueen luontoon ja maisemaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta liikenteeseen tai teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella pyritään varmistamaan rakennusten säilyminen mahdollistamalla rakennusten käyttö asumiseen jatkossakin.

Voimassa oleva kaavamerkintä YY/s-k on antanut kaupungille lunnastusoikeuden tilaan, jos asuinkäyttö nykymuodossa alueella lakkaisi. Pitkän tähtäimen tavoitteena on ollut toiminnallisesti ja

maisemallisesti liittää korttelialue osaksi puistoa ja käyttää rakennusta puistoon soveltuvaan kulttuurikäyttöön. Koska kaupungin strategia on tältä osin muuttunut, on katsottu, että asumisen ja palveluiden salliminen tontilla luo parhaat edellytykset kiinteistöjen säilymiseen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Palveluita mahdollistava asemakaavan muutos voi parantaa lähiympäristön sosiaalista ja kulttuurista tarjontaa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Palveluita mahdollistavalla asemakaavan muutoksella voi olla positiivisia vaikutuksia alueen elinkeinoihin ja työllisyyteen. Taloudelliset vaikutukset jäänevät kuitenkin vähäisiksi.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta: on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta).

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty virkistys- ja viheralueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10560 (vahvistettu 13.10.1999). Kaavan mukaan alue on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, joka liittyy oleellisenä osana kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen puistokokonaisuuteen. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Tonttia ei saa aidata. Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten muodostamaa pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa ja korttelialueen historiallinen polkuverkosto palauttaa. Rakennusten kerrosalasta saa 30 % käyttää asumiseen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.8.–8.9.2017 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Asemakaavan muutos on tehty yhteistyössä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikön ja Rakennusvalvontapalveluiden kanssa.

Muiden viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat suojelumääräysten säilyttämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräykset on säilytetty ja niitä on täsmennetty.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä ei saapunut.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 03.10.2017
Kaavan nimi Deckerin huvilan asemakaavanmuutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 0912489
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6352 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6352

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	1,2252	192,9	1000	0,08	0,0000	
A yhteensä	0,5896	48,1	500	0,08	0,5896	
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5900	48,2	500	0,08	-0,5900	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0456	3,7			0,0004	
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	2	500		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,2252	192,9	1000	0,08	0,0000	
A yhteensä	0,5896	48,1	500	0,08	0,5896	
A-1	0,5896	100,0	500	0,08	0,5896	
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5900	48,2	500	0,08	-0,5900	
YY/s	0,5900	100,0	500	0,08	-0,5900	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0456	3,7			0,0004	
VP/s	0,0456	100,0			0,0004	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	500		
Asemakaava	2	500		

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

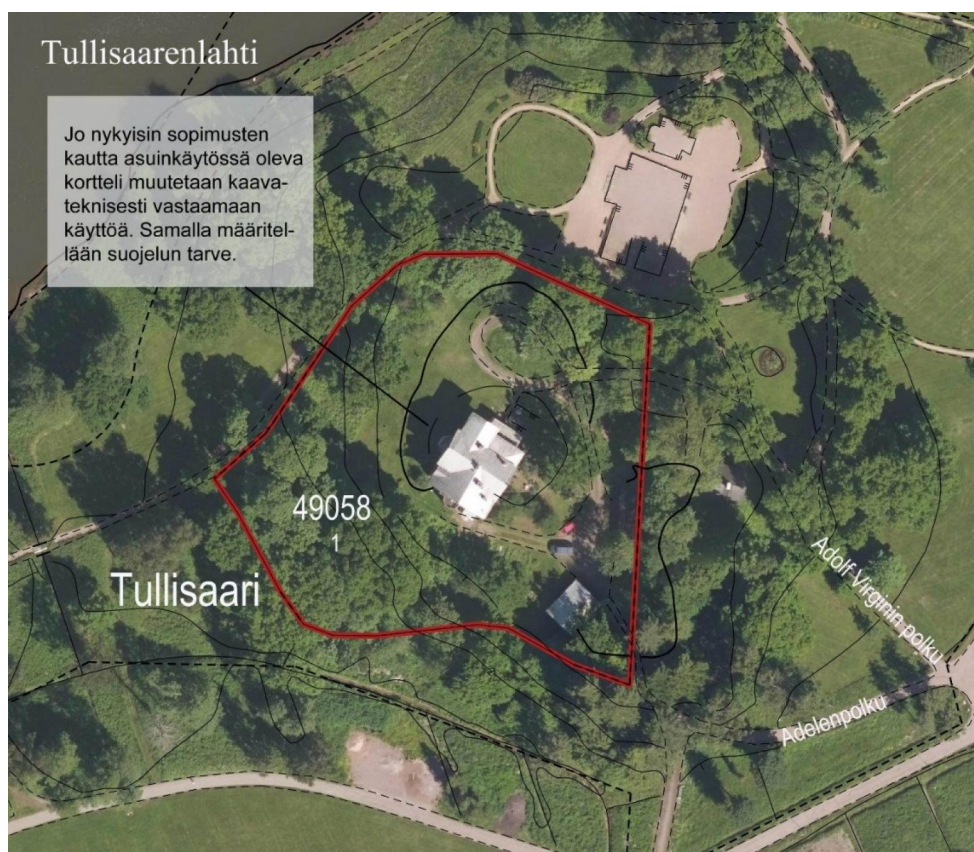
DECKERIN HUVILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 7.7.2017 päivätyn suunnitelman. Vireilläoloa on täsmennetty ja kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Laajasalossa osoitteessa Adelenpolku 2 sijaitsevan Deckerin huvilan tontille on kiinteistön omistajan aloitteesta haettu asemakaavanmuutosta, joka muuttaa kiinteistön asuinkäyttöön.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten käyttö asumiseen jatkossakin. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on jo nykyisin sopimusten kautta asuinkäytössä, ja se muutetaan

kaavateknisesti vastaamaan käyttöä YY/s-k -> A-1. Palvelut korttelialueella mahdollistetaan. Samalla määritellään suojelun tarve.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos) on esillä 21.8.–8.9.2017 seuraavissa paikoissa kaupungin verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 8.9.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Laajasalo-seura,
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - pelastuslaitos
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1999) alue on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, joka liittyy olennaisena osana kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen puistokokonaisuuteen. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Tonttia ei saa aidata. Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten muodostamaa pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa ja korttelialueen historiallinen polkuverkosto palauttaa. Rakennusten kerrosalasta saa 30% käyttää asumiseen.

Voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty virkistys- ja viheralueeksi.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Tontilla sijaitsee nykyisin kolme rakennusta.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Meri Louekari, arkkitehti, p. (09) 310 37375, meri.louekari@hel.fi

Liikenne

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Peik Salonen, insinööri, p. (09) 09 31037248, peik.salonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Meri Soini, maisema-arkkitehti p. 09 31037479, mari.soini@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

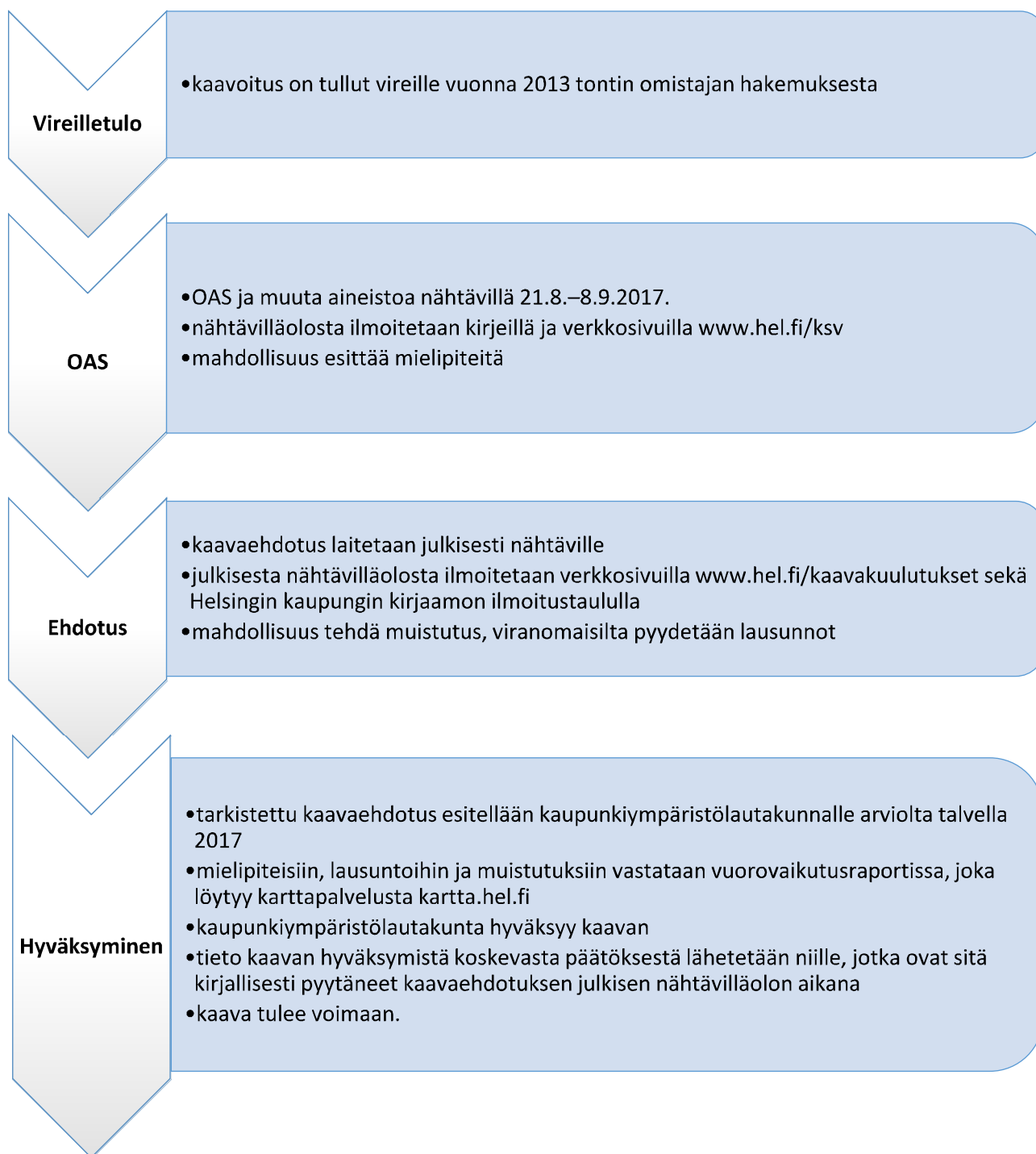
Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403 juha-pekka.turunen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/HelsinkiKymp, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahtipalvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

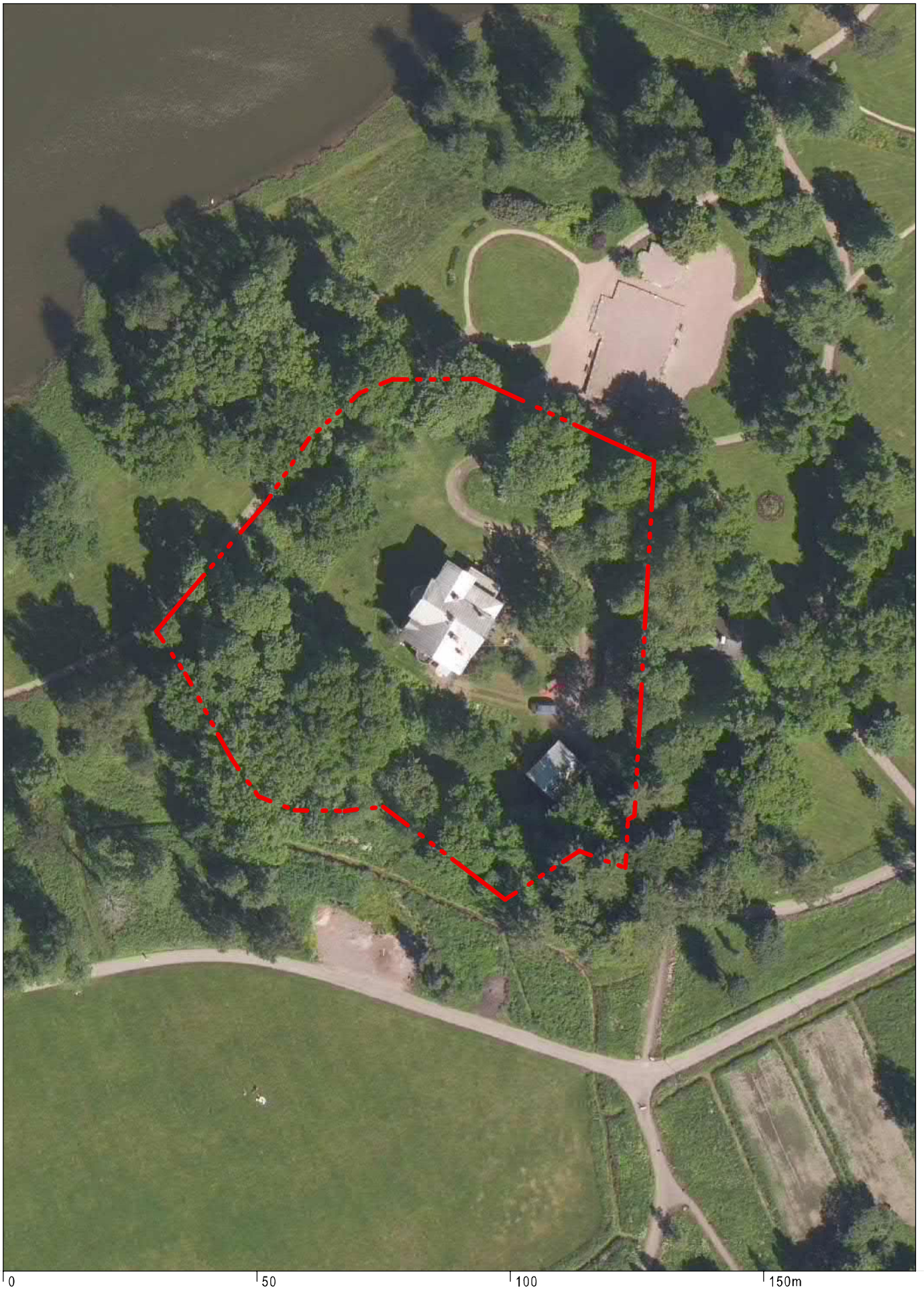
Kaavoituksen eteneminen





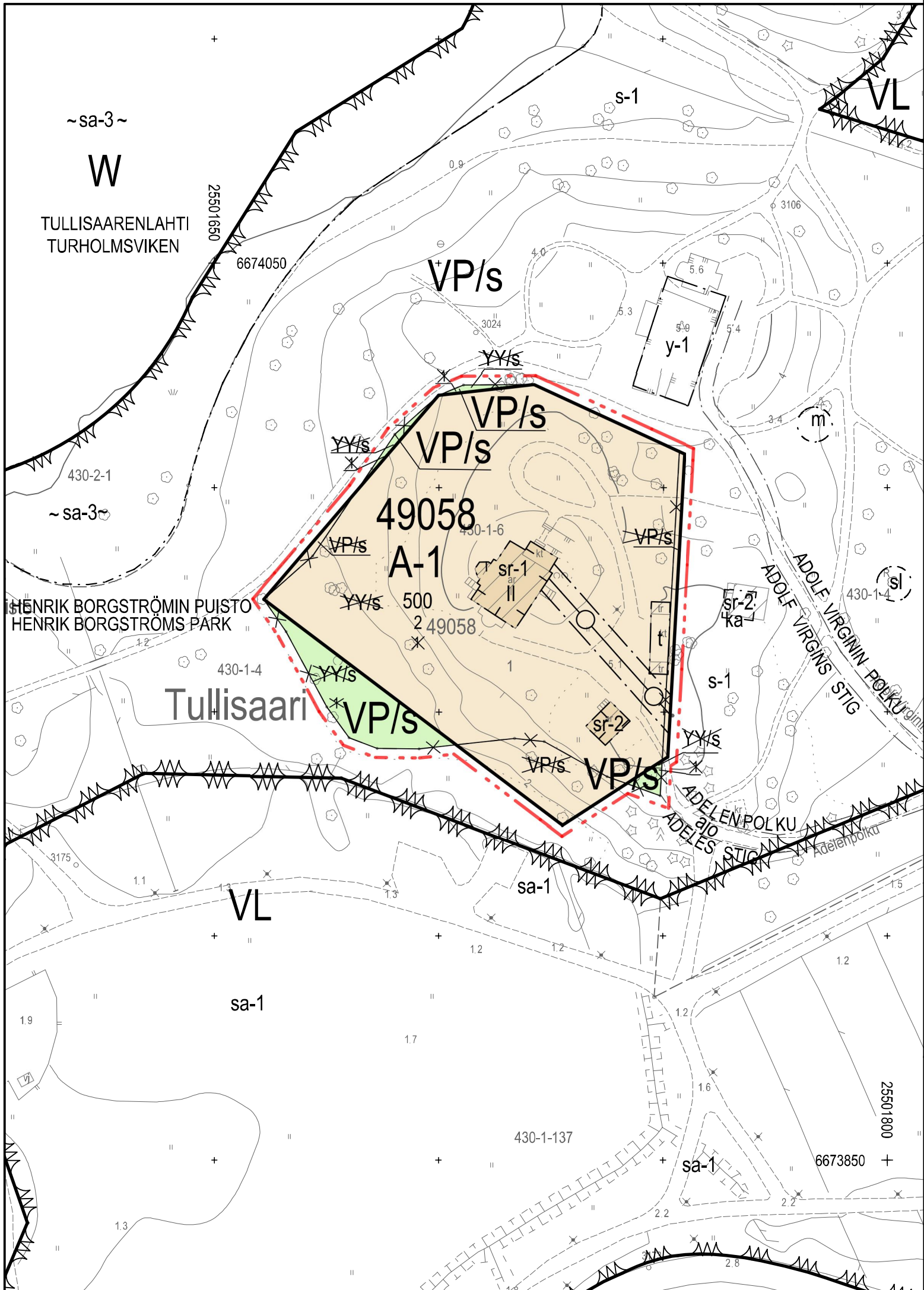
Sijaintikartta
Laajasalo Kortteli 49058 tontti 1
Deckerin huvila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

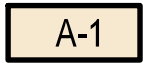


Ilmakuva
Laajasalo kortteli 49058 tontti 1
Deckerin huvila

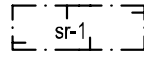
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAARAYKSET



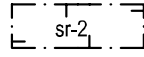
Palvelut mahdollistava asuinrakennusten korttelialue, joka liittyy oleellisena osana kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen puistokokonaisuuteen. Tontilla sallitaan asumisen lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivat palvelut ja virkistykseen soveltuvat toiminnot. Asuinrakennuksen alemman kerroksen saa osoittaa palveluja ja liiketiloja. Tonttia ei saa aidata. Alueen maisema-, puutarha- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueella olevia vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Rakennusten pihapiiriä tulee hoitaa osana historiallista puistoa.



Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisen puistokokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka vähentävät sen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja kokonaisuudessaan sekä alkuperäisenä säilynyttä kiinteää sisustusta. Kiinteään sisustukseen lasketaan kuuluvaksi rakennuksen huonejako sen nykyisessä asussa, sisäovet, tulisijat, listat sekä alkuperäiset lattiat ja kattopinnat, joihin mahdollisesti tehtävistä muutoksista on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.



Kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa historiallisena maisemapuistona. Puiston tärkeimmät näkymät, näköalapaikat ja vanhoja puistorakennelmia kuten huvimajoja, laitureita ja polkuja palautetaan. Puiston vanha puulajikoostumus säilytetään ja puu- ja pensassommitelmia restauroidaan. Puistossa voi olla pienimuotoinen leikkipaikka.



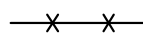
Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistokokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvitsevat julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49058

Korttelin numero

KAAVA-ALUEELLA

Lepakoille aiheutuvat haitat on minimoitava. Pihaympäristön valaistuksen toteutuksessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

2

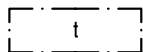
Ohjeellisen tontin numero.

II

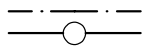
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Talousrakennus.



Johtoa varten varattu alueen osa.