



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

**VILLA ARABESKI,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12159**

Hankenro 0944_11
HEL 2012-009786

SISÄLLYS

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

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje

– Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.12.2012–21.1.2013

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

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

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

Viranomaisyhteistyö

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

Kiinteistöviraston tilakeskuksella (18.9.2012) ja **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä** (15.10.2012) ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Rakennusvirasto (2.10.2012) katsoo, että korttelin 27675 talousrakennuksen rakennusala tulee muuttaa siten, että rakennusala ei rajoitu suoraan puistoalueeseen. Talousrakennus ja esimerkiksi rakennuksen kuivatusjärjestelmät tulee pystyä toteuttamaan korttelin sisällä.

Rakennusviraston mielestä tulee vielä tutkia mahdollisuutta ajoyhteyden osoittamista Kaanaanpihan kautta Kaanaankadulle tai korttelin 27671 pelastus- ja huoltotien kautta Hämeentielle.

Vastine

Korttelin 27675 rajaa on siirretty siten, ettei talousrakennuksen rakennusala rajoitu suoraan puistoalueeseen.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoisia ajoyhteyksiä tontille. Ajoyhteyden osoittaminen Hämeentielle koivukujanteen kautta on alkuperäinen järjestely eikä aiheuta muutoksia puistossa tai piha-alueella. Ajoyhteyden järjestäminen Kaanaankadun kautta edellyttäisi pihan eteläosan muokkaamista maaston korkeuseroista johtuen,

Postiosoite PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Käyntiosoite Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	Puhelin +358 9 310 1673	Faksi +358 9 310 37409	Tilinumero 800012-62637	Y-tunnus 0201256-6 Alv. nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

mikä muuttaisi pihan puistomaisen luonteen huomattavasti rakennettummaksi. Rakennuksen kaupunkikuvallinen asema Kaanaankadun päätteellä on merkittävä ja se halutaan säilyttää.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus (5.10.2012) toteaa, että rakennus sijaitsee puistossa, joka on vanhojen teollisuuskäytössä olleiden alueiden keskellä. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve.

Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys: Rakennuksen ja maaperän soveltuvuus asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kaupunginmuseo (8.10.2012) lausuu luonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

Villa Arabeski ympäristöineen sijaitsee Vanhan Helsingin (1550-1640) kaupunkialueella. Villa Arabeskin rakennustöissä 1920-luvulla löydettiin kaupunkiaikaan kuuluvaa esineistöä. Vuonna 2000 Verkatehtaanpuistossa kaapelioiden kaivettaessa löydettiin kaupunkiaikaan kuuluvan rakennuksen jäännökset ja esineistöä.

Asemakaavamuutoksessa huvilan lounaispuolelle on merkitty uudelle talousrakennukselle rakennusala. Sen maanrakennustyöt vaativat arkeologisen valvonnan tai kaivauksen kuten muutkin alueen syvemmat maankaivaukset.

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

Puistossa sijaitseva, arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema 1920-luvun klassismia edustava Villa Arabeski on rakennettu 1928/29 Helsingfors Mekaniska Väfveri Ab -tehtaan isännöitsijän asuintaloksi. Tehtaalla on ollut alueella useita asuinrakennuksia, joista kaksikerroksinen villa Arabeski on ainoa jäljelle jäänyt. Rakennus on ollut julkisessa käytössä vuodesta 1959 lähtien ja viimeksi Metropolia ammattikorkeakoulun tiloissa. Nykyisin rakennus on tyhjiään. Rakennus on peruskorjattu 2000-luvun vaihteessa ja tällöin kaupunginmuseo on laatinut rakennussuojelutavoitteet (muistio 5.11.1999) korjauksen lähtökohdaksi. Kaupunginmuseo on ottanut myös kantaa muutospirustuksiin (lausunto 23.5.2000).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1998) rakennus on osoitettu julkisten lähipalvelutilojen käyttöön ja suojeltu kaavamääräyksellä sr-1. Kaavamääräyksessä sanotaan seuraavasti: 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 luonteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.

Nyt esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa villa Arabeskillle esitetään suojelumerkintää sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvitsevat rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. 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 sisätilojen huonejakoa saa oleellisesti muuttaa.

Rakennuksen julkisivussa on tehty jonkin verran muutoksia. Itäjulkisivusta on purettu alkuperäinen keittiöporras ja rakennettu kahden kerroksen korkuinen rakennusrungosta ulkoneva porrashuone. Muutos on tehty arviolta 1940-50-luvulla ja on ikänsä puolesta rinnastettavissa alkuperäisiin rakenteisiin. Kaupunginmuseo katsoo, että rakenteella on kulttuurihistoriallisia arvoja ja sitä ei tule purkaa. Sisätilojen säilyneisyysaste on pääasiassa hyvä, mm. alkuperäistä kiinteätä sisustusta ja seinäpanelointia on säilynyt. Kaupunginmuseo ehdottaa luonnoksen kaavamääräystä Villa Arabeskin osalta muutettavaksi seuraavanlaisiksi:

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. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä sisätilojen huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Kaavaluonnoksessa tontille on määritelty ala myös talousrakennukselle. Talousrakennuksen kaavamääräys kuuluu seuraavasti:



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

Talusrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan päärakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin. Talusrakennuksen julkisivujen on oltava höylättyä, peittomaalattua lautaa. Ovien tulee olla puupintaisia. Julkisivujen tulee noudattaa värisävyiltään päärakennuksen värisävyjä. Talusrakennuksen kattomateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, joka on maalattu samalla värisävyllä kuin päärakennuksen katto.

Kaupunginmuseo muuttaisi kaavamääräystä jättämällä sanan "luonteeltaan" pois. Muilta osin kaavamääräys on talusrakennuksen osalta riittävä.

Vastine

Kaavamääräyksiin on lisätty merkintä: Kaava-alue on muinaismuisto-alue. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kaivoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Villa Arabeskia koskevaa suojelumääräystä on tarkennettu muotoon: 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 puuikunat ja ovet tulee säilyttää eikä sisätilojen huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Kaupunginmuseo ehdotti kaavamääräykseen tarkennusta: "Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti". Kyseistä tarkennusta ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena. Rakenteiden korjaaminen tai säilyttäminen alkuperäistoteutuksen mukaisena ei ole kaikissa tapauksissa mahdollista nykyisten rakennuksia koskevien vaatimusten puitteissa (esim. ilmanvaihtoa, energiamääräyksiä tai tulisijan hormeja koskevat määräykset). Rakennusluvan yhteydessä vaadittava museoviranomaisen lausunto on riittävä ohjauskeino rakennuksen autenttisuuden suojeluun.



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

Talusrakennusta koskevasta kaavamääräyksestä on jätetty sana "luonteeltaan" pois.

Saapunut mielipide ja vastine

Mielipiteen (Mi1) lähettäjä toteaa (15.10.2012), että tontin erottaminen puistosta on täysin Arabianrannassa käytössä olevien periaatteiden vastaista. Yhteispihat ovat loistava systeemi ja julkisesta alueesta tontin lohkaiseminen yksityiskäyttöön on arveluttavaa. Jos rakennus on niin huonossa kunnossa kuin on annettu ymmärtää, lienee seurauksena sen purkamisvaatimus ja uuden omistajan vaatimus saada rakentaa uudisrakennus keskelle yleistä puistoa. Helsingissä on lopulta hyvin vähän asukkaille julkista, vapaata tilaa ja Verkatehtaan puisto on yksi näistä harvoista keitaista, joissa ihmiset voivat tavata toisiaan, järjestää piknik-retkiä tai vain oleilla. Tietenkin voidaan sanoa, että kaupunki saa hyvät rahat tontista ja että kyse on vain pienestä alueesta. Kyse on kuitenkin periaatteellinen eikä kaupunkilaisten julkista tilaa saa lähteä ehdoin tahdoin vähentämään.

Vastine

Villa Arabeski on rakennettu vuonna 1928 Verkatehtaan isännöitsijän asuintaloksi joten kaavamuutos palauttaa rakennuksen alkuperäiseen käyttöön. Verkatehtaanpuistosta Villa Arabeskia varten lohkaistava tontti on kooltaan mahdollisimman pieni joten sen vaikutus puistoalueen muuhun käyttöön on vähäinen. Tontin raja-alue on määritelty paikan päällä siten, että piha-alueita rajaavat olemassa olevat istutukset, kivimuurit ja maastonmuodot erottavat tontin sitä ympäröivästä puistoalueesta.

Rakennus ei ole niin huonossa kunnossa etteikö sen korjaaminen olisi mahdollista. Villa Arabeski ei ole löytynyt julkista käyttöä ja kaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on arvokkaan rakennuksen säilyminen.

Julkisen nähtävillöön jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013.

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



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Pelastuslautakunnalla (29.1.2013), yleisten töiden lautakunnalla (29.1.2013), Helen Sähköverkko Oy:lla (1.2.2013), ympäristökeskuksella (5.2.2013), kiinteistövirastolla (6.2.2013), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (7.2.2013) ja Helsingin Energialla (8.2.2013) ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo (29.1.2013), että Villa Arabeskin kaavamääräystä tulisi tarkentaa.

Asemakaavaehdotuksessa Villa Arabeskillle esitetään suojelumerkintää sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: 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.

Villa Arabeski on arkkitehtuurinsa ja historiansa kannalta merkittävä rakennus ja kaupunginmuseo esittää kaavamääräystä sen osalta tarkennettavaksi 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. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä sisätilojen huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Vastine

Asemakaavan Villa Arabeskia koskeva määräys on muutettu vastamaan kaupunginmuseon johtokunnan tavoitteita. Asemakaavamääräys on muutettu muotoon:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



20.11.2012, täydennetty 5.3.2013

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. Rakennuksen alkuperäiset puikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.