



29.05.2013

Kaj/10

§ 213

Detaljplaneändring för ett parkområde i Gammelstaden (nr 12159, Villa Arabeski)

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för ett parkområde i 27 stadsdelen (Gammelstaden) enligt detaljplaneritning nr 12159, daterad 20.11.2012 och ändrad 5.3.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen uppkommer ett nytt kvarter nr 27675.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 5.3.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext



29.05.2013

Kaj/10

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för ett parkområde i 27 stadsdelen (Gammelstaden) enligt detaljplaneritning nr 12159, daterad 20.11.2012 och ändrad 5.3.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen uppkommer ett nytt kvarter nr 27675.

Sammandrag

Detaljplaneändringen möjliggör boende, affärs- och kontorsverksamhet och offentlig närservice (detaljplanebeteckningen ALY) i Villa Arabeski, som sedan 1998 är skyddad genom en detaljplan. Byggrätten på tomten, 320 m² vy, motsvarar den våningsyta Villa Arabeski har. Körningen till tomten sker från Tavastvägen utmed en allé. I detaljplanebestämmelserna tryggas bevarandet av särdragen och värdena hos Villa Arabeski och dess gårdsomgivning med hänsyn till stadsbilden, byggnadskonsten och landskapet. Staden har för avsikt att sälja byggnaden.

Föredraganden

Området ligger i Klädesfabriksparken i Gammelstaden.

I Generalplan 2002 för Helsingfors domineras området av flervåningshus med bostäder och verksamhetslokaler. Området är även betydelsefullt beträffande kulturhistoria, byggnadskonst och landskapskultur. Området utgör en del av det område som utvecklas till Helsingforsparken. Förslaget till detaljplaneändring följer generalplanen.

Den detaljplan som gäller för området är fastställd år 1998. Enligt denna är området park. Villa Arabeski är skyddad med beteckningen sr-1. Byggnaden har dessutom beteckningen yl, byggnadsyta på vilken det får byggas lokaler för offentlig närservice.

Området och byggnaden, som för närvarande står tom, är i Helsingfors stads ägo.

Allmän beskrivning av området

Villa Arabeski är byggd på 1920-talet som representationsvilla åt direktören för Klädesfabriken. Trävillan i två våningar, ritad av arkitekt Ole Gripenberg, representerar till sin arkitektur 1920-talsklassicism.



Byggnaden har varit i offentlig användning sedan år 1959, först som daghem och senare som musikskola och undervisningslokaler för yrkeshögskolan Metropolia.

Villa Arabeski är en del av Klädesfabriksparkens kulturhistoriska och landskapsmässiga helhet. En björkallé leder från Tavastvägen fram till byggnadens ingång. Stensättningarna, murarna, trapporna, dammen och växtligheten som hör till byggnadens gårdsområde ansluter sig öppet till den omgivande parken.

Klädesfabriksparken är en del av en stor rekreatiomsområdeshelhet vid stränderna av Gammelstadsfjärden och Vanda å. Klädesfabriksparken utgör också en del av det område som utvecklas till Helsingforsparken. I närheten finns Gammelstadsvikens naturskyddsområde, vilket är ett Natura 2000-område. Detaljplaneområdet hör dessutom till ett fornminnesområde.

Innehåll i detaljplaneändringen

Vid detaljplaneändringen avskiljs en egen tomt för Villa Arabeski och byggnadens användningssyfte ändras så att den kan användas mångsidigare än enligt den gällande detaljplanen. Med detaljplanebestämmelser tryggas bevarandet av särdragen gällande stadsbild, byggnadskonst och landskap för Villa Arabeski och dess gårdsområde. Villa Arabeski skyddas med beteckningen sr-2 genom detaljplaneändringen, som innehåller bestämmelser om att de värdefulla särdragen i miljön och gårdskonstruktionerna ska bevaras.

Genomförandet av detaljplanen påverkar stadsbilden och den bebyggda miljön i rätt liten utsträckning. En ekonomibyggnad som anvisats till tomten är den enda förändringen av nuläget. Detaljplaneändringen är till sin karaktär sådan att byggnaden och landskapet bevaras och den förorsakar inga betydande förändringar beträffande byggnads- och landskapskulturen.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på stadens initiativ. Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning.

Vid beredningen av detaljplaneändringen har man varit i samarbete med byggnadskontoret, fastighetskontoret och stadsmuseet.

Det kom per e-post in en åsikt om utkastet till detaljplaneändring. Denna gällde minskningen av parkområdet och skyddandet av byggnaden. Dessutom har det framförts muntliga åsikter per telefon.



Man har beaktat åsikterna i planarbetet genom att bestämma storleken på tomten för Villa Arabeski som avskiljs från Klädesfabriksparken så att den inte minskar parkens rekreations- och landskapskulturella värden.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 14.12.2012–21.1.2013. Anmärkningar gjordes inte mot förslaget.

Direktionen för stadsmuseet, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, fastighetskontoret, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Helen Elnät Ab och Helsingfors Energi gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

Direktionen för stadsmuseet framhöll i sitt utlåtande att detaljplanebestämmelserna för Villa Arabeski borde göras noggrannare. De övriga som gav utlåtanden hade ingenting att invända.

I förslaget till detaljplaneändring gjordes 5.3.2013 följande justering:

Skyddsbestämmelsen för Villa Arabeski har preciserats så att man lagt till byggnadens historiska värde, utgångspunkter för reparation och sättet på vilket den genomförs.

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras sammandrag av myndigheternas ståndpunkter, åsikter och utlåtanden samt svaren på dem utförligare,

Förslaget är enligt stadsplaneringsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 5.3.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag



29.05.2013

Kaj/10

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kiinteistövirasto
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2013 § 594

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) erään puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen



29.05.2013

Kaj/10

nro 12159 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli nro 27675.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 5.3.2013

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Hankennumero 0944_11

27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uusi kortteli 27675) annetut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.11.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, julkisen palvelun, liike- ja toimitilatoiminnan Villa Arabeskissa. Tontin rakennusoikeus 320 k-m² vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa. Tontin ajoyhteys osoitetaan Hämeentielle 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 muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kaupunginmuseon johtokunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, kiinteistövirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin Energia.

Pelastuslautakunnalla (29.1.2013), yleisten töiden lautakunnalla (29.1.2013), Helen Sähköverkko Oy:llä (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 (29.1.2013) esittää kaavamääräystä Villa Arabeskin 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkentanut Villa Arabeskia koskevaa asemakaavamääräystä vastaamaan kaupunginmuseon johtokunnan tavoitteita.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotuksen Villa Arabeskin suojelua koskeva kaavamääräys on tarkennettu muotoon:

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 huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



29.05.2013

Kaj/10

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kiinteistövirasto 6.2.2013

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Kiinteistökartta H5 S2, Hämeentie 159

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosalue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on erottaa Villa Arabeskille oma tontti Verkatehtaanpuistosta ja väljentää rakennuksen käyttötarkoitusta.

Muutoksessa muodostetaan uusi tontti 27675/1, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (ALY). Villa Arabeski on asemakaavan muutoksessa suojeltu merkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana rakennuksena. Tontin rakennusoi-keus on 320 k-m², mikä vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala talousrakennukselle, jolle on mahdollista sijoittaa tontille osoitetut autopaikat.

Tontin ajoyhteys osoitetaan Hämeentieltä johtavaa puukujaa pitkin.

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupungin tavoitteena on myydä Villa Arabeski.

Tilakeskus järjesti Villa Arabeskin myynnistä tarjouskilpailun 21.9. -



26.10.2012 välisenä aikana. Kiinteistölautakunta päätti 29.11.2012 (§ 615) myydä rakennuksen korkeimman tarjouksen tehneelle. Rakennuksen myynti edellyttää tontin vuokraamista ostajalle. Tonttiosasto valmistelee kiinteistölautakunnalle vuokrausesityksen omana asiana. Myös puiston kautta merkitystä ajoyhteyden käytöstä ja ylläpidosta sovitaan erikseen.

Lopullinen kauppakirja sekä tonttia koskeva maanvuokrasopimus tehdään kaavan saatua lainvoiman.

Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.01.2013 § 6

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirasto on tehnyt asemakaavan muutosehdotuksessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12159.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi



29.05.2013

Kaj/10

Kaupunginmuseon johtokunta 29.01.2013 § 7

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.11.2012

Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Verkatehtaanpuiston asemakaavan (nro 27675) muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuminen, julkinen palvelu, liike- ja toimitilatoiminta Villa Arabeskissa. Tontin rakennusoikeus 320 k-m2 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.

Alueen arkeologia

Villa Arabeski ympäristöineen sijaitsee Vanhan Helsingin (1550-1640) kaupunkialueella. Villa Arabeskin rakennustöissä 1920-luvulla löydettiin kaupunkiaikaan kuuluvaa esineistöä. Vuonna 2000 Verkatehtaanpuistossa kaapeliojia 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 syvemvät maankaivaukset.

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

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavakaavamääräys on arkeologisen kulttuuriperinnön suojelemisen kannalta riittävä.

Rakennussuojelu

Verkatehtaanpuisto sijaitsee historiallisesti merkittävällä paikalla Vanhankaupungin rannalla.

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 tiloina. Nykyisin rakennus on tyhjiillään. Rakennus on peruskorjattu 2000-luvun vaihteessa ja tällöin kaupunginmuseo on laatinut rakennussuojelutavoitteet (muistio 5.11.1999) korjauksen lähtökohdaksi. Kaupunginmuseo on myös ottanut kantaa muutospirustuksiin (lausunto 23.5.2000).

Alueella on voimassa asemakaava nro 10240. Kaavan mukaan alue on puistoa. Villa Arabeskilla on merkintä YL, rakennusala, jolle saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja.

Asemakaavaehdotuksessa Villa Arabeskille 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 lähtökohdaksi 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.

Talusrakennuksen kaavamääräys kuuluu seuraavasti:

Talusrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan tontilla sijaitsevaan päärakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Talusrakennuksen julkisivujen on oltava höylättyä, peittomaalattua lautaa ja niiden tulee noudattaa värisävyltään



29.05.2013

Kaj/10

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

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavaehdotuksen
kaavamääräys on talousrakennuksen osalta riittävä, mutta esittää Villa
Arabeskin kaavamääräystä tarkennettavaksi edellä esitetysti.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Satu Taivaskallio, tutkija, puhelin: 310 79406
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 19

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti, että sillä ei ole huomautettavaa
pelastustoimen osalta koskien asemakaavan muutosta nro 12159.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian
valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.01.2013 § 6

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa
ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517



29.05.2013

Kaj/10

eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2012 § 403

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Ksv 0944_11, Hämeentie 159, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 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
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076
juuso.aaltonen(a)hel.fi
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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 2012-009786 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.9.2012

Helsingin kaupunginmuseo on saanut tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen osoitteessa Hämeentie 159. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on erottaa Verkatehtaanpuistossa sijaitsevalle rakennukselle oma tontti sekä muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta asuinkäyttöön sopivaksi. Kaupunginmuseo on osallinen asemakaavamuutoksen prosessissa ja lausuu luonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

Alueen arkeologia

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

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

Kaavamääräykseen 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.

Rakennussuojelu

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 tiloina. Nykyisin rakennus on tyhjiillään.



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).

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 Arabeskillä 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 tarvelevät 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 keittiönporras 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 pääasiallisesti hyvä, mm. alkuperäistä kiinteätä sisustusta ja seinäpanelointia on säilynyt. Kaupunginmuseo ehdottaa luonnoksen kaavamääräystä Villa Arabeskin osalta muutettavaksi 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.

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

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

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

Lisätiedot

Satu Taivaskallio, tutkija, puhelin: 310 79406
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Rakennusvirasto 2.10.2012

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 10.9.2012 pyytänyt rakennusvirastolta mielipidettä Villa Arabeskin ja Verkatehtaanpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta. Villa Arabeski sijaitsee osoitteessa Hämeentie 159. Asemakaavan muutosluonnokseen sisältyy asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue ja puistoalue.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on erottaa Villa Arabeskillä oma tontti Verkatehtaanpuistosta ja muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta siten, että se osoitetaan myös asuinkäyttöön. Kiinteistövirasto valmistelee rakennuksen myyntiä.

Asemakaavaehdotuksessa olevan korttelin 27675 talousrakennuksen rakennusala tulee muuttaa siten, että rakennusala ei rajoitu suoraan puistoalueeseen. Talousrakennus ja esimerkiksi rakennuksen kuivatusjärjestelmät tulee pystyä toteuttamaan ja huoltamaan korttelin sisällä.

Korttelin ajoyhteys on osoitettu Hämeentielle. Rakennusviraston mielestä tulee tutkia vielä mahdollisuutta ajoyhteyden osoittamista



Kaanaanpihan kautta Kaanaankadulle tai korttelin 27671 pelastus- ja huoltotien kautta Hämeentielle.

Rakennusvirastolla ei ole edelle esitettyjen lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

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

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