



19.06.2013

Kaj/16

## § 253

### Detaljplaneändring för kvarteret 27930 och parkområde i Gammelstaden (nr 12158, Forsby gårds drängstuga)

HEL 2012-009784 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret 27930 och parkområde i 27 stadsdelen (Gammelstaden) enligt detaljplaneritning nr 12158, daterad 20.11.2012 och ändrad 5.3.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva
- 5 Valokuvallite: Forsbyn tilan renkitupa
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 5.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 6  
Bilaga 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Beslutsförslag

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



19.06.2013

Kaj/16

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret 27930 och parkområde i 27 stadsdelen (Gammelstaden) enligt detaljplaneritning nr 12158, daterad 20.11.2012 och ändrad 5.3.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

## Sammandrag

Förslaget till detaljplaneändring har som syfte att omdisponera Forsby gårds gamla drängstuga i Klockbackens sluttning nära platsen där Helsingfors ursprungligen grundades för bostadsbruk och att göra det möjligt att ersätta den nedbrunna gårdsbyggnaden med ett bostadshus i 1½ våning. Den sammanlagda våningsytan i kvartersområdet uppgår till 450 m<sup>2</sup> vy.

## Föredraganden

Området ligger i Klockbackens sluttning söder om Forsbyvägen. Det är fråga om ett område för fornlämningar som tas upp i förteckningen över värdefulla kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009, Gammelstaden i Helsingfors).

Området är i Helsingfors stads ägo.

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som rekreationsområde. Området är dessutom ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen värdefullt område. Området är också en del av ett område som ska utvecklas som Helsingforsparken. Detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller en detaljplan från år 2003. I detaljplanen utgör området kvartersområde för allmänna byggnader (Y) med bygggrätt på 360 m<sup>2</sup> vy. I området får dessutom byggas ekonomibyggnader på högst 50 m<sup>2</sup> vy utöver den i detaljplanen angivna bygggrätten.

Forsby drängstuga och den nedbrunna ekonomibyggnaden har skyddats med beteckningen sr-2 för historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnader som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att byggnadens karaktär bevaras.

## Innehållet i detaljplaneändringen

Forsby drängstuga står tom och förfallen eftersom det inte har hittats något offentligt användningsändamål för byggnaden i enlighet med detaljplanen. Detaljplaneändringen gör det möjligt att ta drängstugan i bostadsbruk och att bygga ett nytt bostadshus.

Tomten har betecknats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och byggnader för offentlig närservice (ALY). Drängstugan är fortfarande skyddad med beteckningen sr-2.



Eftersom det är fråga om ett område för fornlämningar är det med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva, täcka, ändra eller på något annat sätt rubba området. Man ska förhandla om åtgärderna i området med Helsingfors stadsmuseum och inhämta stadsmuseets utlåtande om byggloven.

#### Miljöstörningar

Med anledning av trafikbullret har det för byggnadernas yttre skal angetts ett krav på en ljudnivåskillnad som säkerställer att bullernivån inne i byggnaderna blir tillräckligt låg med tanke på att de ska användas som bostäder.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen

Den byggda miljön och landskapet i Klockbacken blir enhetligare när den skyddade drängstugan renoveras och en nybyggnad uppförs. Nybyggnaden kompletterar de historiska skikten i områdets byggnadsbestånd. Om byggnaderna tas i bostadsbruk, avgränsas den privata gårdsplanen på ett naturligt sätt som sin egen helhet i mitten av en offentlig park. Den förvildade trädgården ändras till ett välskött gårdsområde. Det faktum att kvartersområdet i viss mån utvidgas påverkar inte användningen av parken.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen har inletts på initiativ av staden.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Inga åsikter framfördes om detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 14.12.2012–21.1.2013. Det gjordes inga anmärkningar.

Fastighetskontoret, nämnden för allmänna arbeten, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, direktionen för stadsmuseet, räddningsnämnden och miljöcentralen gav utlåtande om förslaget.

Direktionen för stadsmuseet anser (29.1.2012) att detaljplanebestämmelserna i förslaget till detaljplaneändring är tillräckliga i fråga om den byggda kulturmiljön och nybyggnaden, dock med den kompletteringen att det läggs till detaljplanen att det är fråga om en värdefull kulturmiljö av riksintresse. Direktionen för stadsmuseet tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med kompletteringen ovan.



I den bifogade rapporten om växelverkan anges utlåtandena mer i detalj och genmälena till dessa.

Bestämmelserna och beskrivningen för förslaget till detaljplaneändring har kompletterats med uppgiften om att detaljplaneområdet ingår i en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Gammelstaden i Helsingfors).

Förslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 5.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva
- 5 Valokuva liite: Forsbyn tilan renkitupa
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 5.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 6  
Bilaga 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom



19.06.2013

Kaj/16

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.05.2013 § 621

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin nro 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12158 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 5.3.2013

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Hankenumero 0944\_12

27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelia 27930 ja puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.11.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Forsbyn tilan renkituvan muuttaminen asuinkäyttöön ja mahdollistaa palaneen



piharakennuksen korvaaminen 1 ½ -kerroksisella asuinrakennuksella. Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 450 k-m<sup>2</sup>, mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 90 k-m<sup>2</sup> suurempi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013.

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

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 muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kaupunginmuseon johtokunta (29.1.2012) katsoo, että asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset rakennetun kulttuuriympäristön ja uudisrakentamisen osalta ovat riittävät, kuitenkin niin, että kaavakarttaan lisätään maininta valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin lisäyksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt (5.3.2013) asemakaavan muutosehdotuksen kaavakarttaa sekä selostusta merkinnällä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

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

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotuksen määräyksiä ja selostusta on täydennetty tekstillä: Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, (RKY 2009, Helsingin Vanhakaupunki).

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



19.06.2013

Kaj/16

Lisätiedot

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

Helsingin Energia -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2012-009784 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 2012-009784 T 10 03 03

Kiinteistökartta H5 R2, Vanhankaupungintie 9

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosalueen tontti 27930/1 on kaupungin omistuksessa ja kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Tontilla sijaitsee Forsbyn tilan renkitupa, joka on rakennettu 1700-luvulla. Rakennus on tyhjillään ja pahoin rapistunut. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen Y-tontin käyttötarkoitus myös asuinkäyttöön sopivaksi, koska tontille ei ole löytynyt nykyisen kaavan osoittamaa julkista käyttöä.

Muutoksessa muodostetaan uusi tontti 27930/2, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (ALY). Korttelialuetta on vähäisessä määrin laajennettu ympäröivällä puistoalueelle. Puistoalueen läpi johtava ajoyhteys Vanhankaupungintielle säilyy ennallaan.

Asemakaavan muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>. Renkituvan kerrosala on 150 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>.

Renkitupa on muutoksessa suojeltu merkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana rakennuksena.

Kiinteistövirasto toteaa, että puistoalueiden liittäminen muodostuvaan tonttiin 27930/2 ei vaikuta puiston virkistyskäyttöön. Tontti tullaan varaamaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.



19.06.2013

Kaj/16

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 § 7

HEL 2012-009784 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 12158.

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

Kaupunginmuseon johtokunta 29.01.2013 § 6

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.11.2012

Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12158) seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Forsbyn tilan renkituvan muuttaminen nykyisestä julkisesta käytöstä myös asuinkäyttöön ja mahdollistaa palaneen piha-rakennuksen korvaaminen 1 ½ -kerroksisella asuinrakennuksella. Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 450 k-m<sup>2</sup>.





## Alueen arkeologia

Kortteli 27930 sijaitsee Vanhan Helsingin (1550 -1640) kaupunkialueella. Kortteli 27930 kuuluu Museoviraston inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Alueelle on merkitty nykyisen rakennuksen itäpuolelle uudisrakennuksen rakennusala, jonka paikalla sijaitsi aiemmin talousrakennus. Sen ja muiden syvemmälle menevät maanrakennustyöt vaativat arkeologista valvontaa tai kaivausta.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon arkeologiset näkökohdat: 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 kaavamääräys on arkeologisen kulttuuriperinnön suojelemisen kannalta riittävä. Kaavakarttaan tulee kuitenkin liittää merkintä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä (RKY 2009).

## Rakennussuojelu

Tontilla 27930 sijaitseva Spaakin talo on rakennettu arviolta 1700-luvun lopulla Forsbyn tilan renkituvaksi. Nimensä rakennus on saanut siinä 1800-luvun lopulla eläneen konstaapeli Spaakin mukaan. Kellomäen vanhimpiin kuuluva rakennus sijaitsee historiallisesti arvokkaalla paikalla, n. 200 m Helsingin perustamiskivistä. Spaakin talon pihapiirissä on sijainnut myös suurehko piharakennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2003.

Alueen asemakaava on vuodelta 2003 ja siinä Spaakin talo on saanut suojelumerkinnän sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa määräysosaa on muutettu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.



Pihapiirin uudisrakennukselle on määritelty rakennusoikeutta 300 kerrosalaneliometriä. Uudisrakennusta koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava punamullalla maalattua puuta. Uudisrakennuksen kattomateriaalina on oltava huopa, konesaumattu pelti tai keraaminen tiili. Uudisrakennuksen kattokulman on oltava sama kuin vanhassa rakennuksessa. Uudisrakennuksen harjakorkeus saa ulottua enintään 1 m vanhan rakennuksen harjakorkeuden yläpuolelle. Uudisrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan vanhaan rakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset rakennetun kulttuuriympäristön ja uudisrakentamisen osalta ovat riittävät, kuitenkin niin, että kaavakarttaan lisätään maininta valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin lisäyksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 20

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien asemakaavan muutosta nro 12158.

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



19.06.2013

Kaj/16

Ympäristölautakunta 08.01.2013 § 7

HEL 2012-009784 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  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2012 § 404

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Ksv 0944\_12, Vanhankaupungintie 9, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätösjakelu:

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

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



salla.hoppu(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076  
juuso.aaltonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

### Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

#### Lisätiedot

Merja Lehtikainen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehtikainen(a)hel.fi

### Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.10.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.9.2012

Helsingin kaupunginmuseo on saanut tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen osoitteessa Vanhankaupungintie 9. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta myös asuinkäyttöön sopivaksi. Helsingin kaupunginmuseo on osallinen asemakaavamuutoksen prosessissa ja lausuu kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

### Alueen arkeologia

Kortteli 27930 sijaitsee Vanhan Helsingin (1550 -1640) kaupunkialueella. Alueelle on merkitty nykyisen rakennuksen itäpuolelle rakennus, jossa sijaitti aiemmin talousrakennus. Sen ja muiden syvemmälle menevät maanrakennustyöt vaativat arkeologista valvontaa tai kaivausta.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon arkeologiset näkökohdat, mutta sen voisi muuttaa muotoon: Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.



## Rakennussuojelu

Tontilla 27930 sijaitseva Spaakin talo on rakennettu arviolta 1700-luvun lopulla Forsbyn tilan renkituvaksi. Nimensä rakennus on saanut siinä 1800-luvun lopulla eläneen konstaapeli Spaakin mukaan. Kellomäen vanhimpiin kuuluva rakennus sijaitsee historiallisesti arvokkaalla paikalla, n. 200 m Helsingin perustamiskivistä. Spaakin talon pihapiirissä on sijainnut myös suurehko piharakennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2003.

Alueen asemakaava on vuodelta 2003 ja siinä Spaakin talo on saanut suojelumerkinnän sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa on suojelumerkintä (sr-2) Spaakin talon osalta säilynyt ennallaan. Kaavamääräys kuuluu luonnoksessa seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Kaupunginmuseo ehdottaa kaavamääräyksen muuttamista seuraavanlaiseksi:

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Pihapiirin uudisrakennuksella on luonnoksessa myönnetty rakennusoikeutta 300 kerrosalaneliömetrin verran. Uudisrakennusta koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava punamullalla maalattua puuta. Uudisrakennuksen kattomateriaalina on oltava huopa, konesaumattu pelti tai keraaminen tiili. Uudisrakennuksen kattokulman on oltava sama kuin vanhassa rakennuksessa. Uudisrakennuksen harjakorkeus saa ulottua enintään 1 m vanhan rakennuksen harjakorkeuden yläpuolelle. Uudisrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan vanhaan



rakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin.

Kaupunginmuseon katsoo, että sanan "luonteeltaan" voisi korvata sanalla "ominaispiirteiltään". Muutoin kaavamääräykset ovat uudisrakennuksen osalta riittävät.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 25.9.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 7.9.2012 pyytänyt rakennusvirastolta mielipidettä Vanhankaupungin korttelin 27930 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Kortteli 27930 sijaitsee osoitteessa Vanhankaupungintie 9. Korttelissa on Vanhankaupungin Forsbyn tilan renkitupa. Asemakaavan muutosluonnokseen kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä julkisen lähipalvelurakennusten korttelialue.

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitusta muutetaan siten, että kortteli osoitetaan myös asuinkäyttöön. Kiinteistövirasto valmistelee renkituvan sekä kortteliin sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusoikeuden myyntiä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

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