



29.05.2013

Kaj/10

## § 213

### Vanhankaupungin erään puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12159, Villa Arabeskin alue)

HEL 2012-009786 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) erään puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12159 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli nro 27675.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 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

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



29.05.2013

Kaj/10

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) erään puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12159 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli nro 27675.

## Tiivistelmä

Asemakaavaehdotus mahdollistaa vuonna 1998 asemakaavalla suojellun Villa Arabeskin käyttämisen asumiseen, liike- ja toimistokäyttöön sekä julkisten lähipalvelujen käyttöön kaavamerkinnällä ALY. 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.

## Esittelijä

Alue sijaitsee Verkatehtaanpuistossa Vanhassakaupungissa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue on osa Helsinki-puistona kehitettävää aluetta. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kaavan mukaan alue on puistoa. Villa Arabeski on suojeltu merkinnällä sr-1. Lisäksi rakennuksella on merkintä yl, rakennusala, jolle saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja.

Alue ja nykyisin tyhjillään oleva rakennus ovat kaupungin omistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus

Villa Arabeski on rakennettu 1920-luvulla Verkatehtaan johtajan edustushuvilaksi. Arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema kaksikerroksinen puuhuvila edustaa arkkitehtuuriltaan 20-luvun klassismia. Rakennus on toiminut julkisessa käytössä vuodesta 1959,



ensin päivähoitolana ja sittemmin musiikkikouluna ja Metropolia ammattikorkeakoulun opetustiloina.

Villa Arabeski on osa Verkatehtaanpuiston kulttuurihistoriallista ja maisemallista kokonaisuutta. Rakennuksen sisäänkäynnille johtaa koivukuja Hämeentieltä. Rakennuksen pihapiiriin kuuluvat kiveykset, muurit, portaat, allas ja kasvillisuus liittyvät avoimesti ympäröivään puistoon.

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

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa erotetaan Villa Arabeski omaksi tontiksi ja mahdollistetaan rakennukselle nykyistä kaavaa monipuolisempi käyttö. Kaavamääräyksillä turvataan Villa Arabeskin sekä siihen liittyvän pihajalan kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja arvojen säilyminen. Villa Arabeski on asemakaavan muutoksessa suojeltu merkinnällä sr-2. Kaava-alueella on annettu määräyksiä ympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden ja pihajalan kuuluvien rakenteiden säilyttämiseksi.

Kaavan toteuttamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat melko vähäiset. Tontille osoitettu talousrakennus on ainoa muutos nykytilaan. Kaavamuutos on luonteeltaan rakennusta ja maisemaa säilyttävä eikä se aiheuta merkittäviä muutoksia rakennus- tai maisemakulttuuriin.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin sähköpostitse yksi mielipide, joka kohdistui puistoalueen pienentämiseen sekä rakennuksen suojeluun. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.



29.05.2013

Kaj/10

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2012–21.1.2013. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon johtokunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin Energian lausunnot.

Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnossa esitettiin Villa Arabeskin kaavamääräystä tarkennettavaksi. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen on 5.3.2013 tehty seuraava tarkistus:

Villa Arabeskin suojelumääräystä tarkennettu siten, että siihen on lisätty rakennuksen historiallinen arvo, korjaamisen lähtökohdat ja toteutustapa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 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

## Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva



29.05.2013

Kaj/10

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2013 § 594

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) erään puistoalueen asemakaavan muutoksen



20.11.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12159 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavamutoksella 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

Hankenumero 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-m<sup>2</sup> 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.

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



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 Arabeskillle 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-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup> vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa. Tontin ajoyhteys osoitetaan Hämeentieltä johtavaa puukujaa pitkin. Kaavamääräyksillä turvataan Villa Arabeskin sekä siihen liittyvän piha-alueen kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja arvojen säilyminen.

## 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 syvemmät 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 tyhjiään. 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 lähtökohdana 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



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

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

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 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).

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1998) rakennus on osoitettu julkisten lähialueiden 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 tarpelevat 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 Arabeskillle 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