



30.05.2022

Asia/3

## § 403

### V 15.6.2022, Toukolan Damaskuksentie 4:n asemakaavan muuttaminen (nro 12733)

HEL 2016-000844 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23905 tontin 3 asemakaavan muutoksen 18.1.2022 päivätyn piirustuksen nro 12733 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavamuutoksen nro 12733 kartta, päivätty 18.1.2022
- 2 Asemakaavamuutoksen nro 12733 selostus, päivätty 18.1.2022, päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 18.1.2022
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022
- 5 Muistutukset
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7

## Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

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

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

F10680001200062637

## Alv.nro

F102012566



30.05.2022

Asia/3

	Liite 8
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Taloudentuki	Esitysteksti
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta osoitteessa Damaskuksentie 4. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen ja asuntotarjonnan lisääminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkirakenteen kohtaan, jossa Hämeentien varren kerrostalorakentaminen lomittuu Toukolan pientaloalueeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Uudisrakennukset sijoittuvat nykyisen yksikerroksisen liikerakennuksen paikalle sekä tontin keskiosaan, joka on suurelta osin avointa ja asfaltoitua piha-aluetta. Suurikokoisin puusto sijoittuu pääosin tontin reunoille. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan uusi rakentaminen luontevaksi osaksi arvokasta ja monimuotoista ympäristöä tuoden siihen uuden ajallisen kerrostuman.

Damaskuksentien varteen, purettavan liikerakennuksen paikalle, on suunniteltu kolmikerroksinen asuinrakennus, joka jatkaa nykyisten lamellitalojen rivistöä ja asettuu mittakaavaltaan nykyisten kerrostalojen ja Damaskuksentien toisella puolella olevien pientalojen välille. Korttelin sisäpihalle on suunniteltu massaltaan monimuotoinen ja porrastuva, kahdesta kahdeksaan -kerroksinen asuinrakennus. Porrastusten ansiosta rakennuksen vaikutelma pientaloalueiden suuntaan on mahdollisimman pieni. Hämeentien suuntaan rakennuksen kahdeksankerroksinen osa on näkyvämpi asettuen samaan kaupunkimaisemaan Arabian tehdaskortteliin suunnitellun korkean rakentamisen kanssa.



Kaavamuutoksen jälkeen tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 8 880 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 3 960 k-m<sup>2</sup>. Liikekerrosala tontilla vähenee kaavaratkaisun myötä 320 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,69$ . Asukasmäärän lisäys on noin 110.

Kaavaratkaisu tiivistää maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että se edistää asuntotuotantoa ja täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistaa elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista sekä edesauttaa AM-ohjelman mukaisen asuntotuotannon toteutumista.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kaava-alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A4. Tontin itäreuna on pieneltä osin kantakaupunkialuetta C2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueelle ei kohdistu merkintöjä. Kaava-alueen länsipuolelta kulkee lounaasta koilliseen olemassa olevan tunnelin merkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue lähiympäristöineen on kaupunkirakenteeltaan vaihtelevaa, monimuotoista ja ajallisesti kerrostunutta ympäristöä, jossa sijaitsee useita suojeltuja kohteita ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista kerrostaloa, yksikerroksinen rivitalo sekä yksikerroksinen liikerakennus. Rakennukset on rakennettu 1960-luvulla alun perin Arabian tehtaan työväen asunnoiksi. Rakennukset sijoittuvat tontille väljästi avoimen korttelipihan ympärille. Pysäköinti tontilla on sijoitettu autotalleihin ja maanpäällisille pysäköintipaikoille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1966.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty tontin vuokralaisen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaupunginhallitus on 4.4.2022 (§ 243) varannut kaavamuutokseen sisältyvät suunnitellut tontit 23905/8 ja 23905/10 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan asuinrakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden noin 3–4 miljoonaa euroa. Uuden rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää muutoksia voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen. Kaupunginvaltuusto on 13.4.2022 (§ 88) vahvistanut kaavamutokseen sisältyvien asuinrakennusaloitusten 23905/8 ja 23905/10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajaksi saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja olemassa oleviin rakennuksiin, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, uudisrakentamisen ilmeeseen ja sen ohjaamiseen asemakaavalla sekä vesihuollon järjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennusten massoittelua, näkyvyyttä kaupunkimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti. Uusien rakennusten ilmettä ja mittakaavaa ohjataan kaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä. Myös nykyisten rakennusten säilymiseen ohjataan kaavamääräyksin.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja niiden käsittelyyn kaava-aineistossa, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, näkyviin ja uudisrakennusten varjostusvaikutuksiin, tontin luontoarvojen, puiden, piha-alueen ja viereisen puiston säilymiseen, rakentamisen aiheuttamiin häiriöihin, täydennysrakentamisen merkitykseen ja motiiveihin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä nähtävilläoloaineistoon ja vuorovaikutukseen.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuu-  
salueen ympäristöä ja sen rakentamisen historiaa on kuvattu selostuk-  
sessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täy-  
dennetty. Lisäksi uudisrakennusten massoittelua, näkyvyyttä kaupun-  
kimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti. Uu-  
sien rakennusten ilmettä ja mittakaavaa ohjataan asemakaavassa lu-  
kuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.9.– 30.9.2021, mistä on il-  
moitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaa-  
vaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalai-  
selle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoit-  
tajia yhteensä 26). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mitta-  
kaavaan ja sen vaikutuksiin ympäristössä, varjostukseen, uudisraken-  
nusten materiaaleihin ja väritykseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, vuo-  
rovaikutusaineistoon sekä lintujen huomioimiseen rakentamisessa.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen mate-  
riaaleihin. Lisäksi kirjeen ohessa toimitettiin osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelmavaiheen mielipide uudelleen.

Kaavaehdotuksesta saaduissa lausunnoissa esitetyt huomautukset  
kohdistuivat tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen osalta täy-  
dennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan. Lisäksi huomautuksia  
esitettiin sähköverkon ja vesihuolto- ja kaukolämpöverkoston mahdolli-  
siin siirtotarpeisiin liittyen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta  
saaduista muistutuksista, kirjeestä ja lausunnoista sekä vastineet niissä  
esitettyihin huomautuksiin.



30.05.2022

Asia/3

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavamuutoksen nro 12733 kartta, päivätty 18.1.2022
- 2 Asemakaavamuutoksen nro 12733 selostus, päivätty 18.1.2022, päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 18.1.2022
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022
- 5 Muistutukset
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2



30.05.2022

Asia/3

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helen Oy Esitysteksti

Helen Sähköverkko Oy Esitysteksti

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä Esitysteksti

Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -  
kuntayhtymä Esitysteksti

Kymp/Taloudentuki Esitysteksti

Kaavamuutoksen hakija Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.01.2022 § 36

HEL 2016-000844 T 10 03 03

Hankennumero 2441\_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 905 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

---

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



30.05.2022

Asia/3

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Asunto-Oy Arabianmäki / c/o Rakennusliike Lapti Oy:  
6 000 euroa

#### Käsittely

25.01.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Valtteri Heinonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

18.01.2022 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 28.06.2021 § 27

HEL 2016-000844 T 10 03 03

#### Päätös





30.05.2022

Asia/3

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12733 pohjakartan kaupunginosassa 23 Toukola. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12733  
Kaupunginosa: 23 Toukola  
Kartoituksen työnumero: 15/2021  
Pohjakartta valmistunut: 17.5.2021  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi