



# TOUKOLA

KORTTELI 23100 TONTIT 61 JA 74

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12051 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12051  
PÄIVÄTTY 28.4.2011

Asemakaavan muutos koskee:

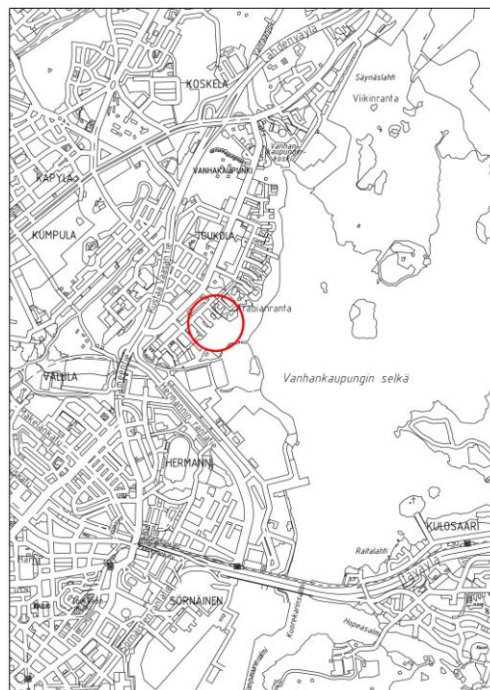
Helsingin kaupungin  
23. kaupunginosan (Toukola)  
korttelin 23100 tontteja 61 ja 74

Kaavan nimi: Berliinipiha  
Hankenumero: 0944\_6

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.2.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.4.2011  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.5.–20.6.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.9.2011  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa Arabianrannan eteläosassa.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
Toukorannan havainnekuva  
Berliininpihan autopaikat

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 23100/61 toisen pistetalon toteuttamisen viisikerroksisina ja tontin 23100/74 lamellitalon korkean osan toteuttamisen 12-kerroksisena. Asemakaavan muutoksessa tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m<sup>2</sup> ja on muutoksen jälkeen yhteensä 7 900 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Helsingin seurakuntayhtymän aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä viraston internetsivuilla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltainen alue-asuminen, toimitila, aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella voimassa oleva asemakaava (nro 11881) on vahvistettu vuonna 2009. Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja sille voi rakentaa kaksi nelikerroksista pistetaloa sekä yhden nelikerroksisen lamellitalon, jossa on 8-kerroksinen torniosa. Muutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 150 k-m<sup>2</sup>.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat

Helsingin seurakuntayhtymä järjesti vuonna 2008 tonteista arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka voitti Arkkitehtitoimisto JKMM Oy ehdotuksellaan "SÄRMÄ". Voittanut ehdotus oli veistosmaisista rakennuskappaleista muodostuva komea kokonaisuus, jossa rakennusten muotoilulla oli saavutettu sekä tilallisesti mielenkiintoinen ympäristö että onnistuttu avaamaan kaikista asunnoista hyvät näkymät ympäröivään maisemaan. Arviointiryhmä esitti ehdotuksen "SÄRMÄ" valitsemista jatko-suunnittelun ja toteutuksen pohjaksi edellyttäen kuitenkin, että ehdotus saatetaan teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoiseksi.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.11.2010.

## Maanomistus

Muutosalueen tontit omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

## Alueen yleiskuvaus

Alue on osa rakenteilla olevaa asuinaluetta. Sen välittömässä tuntumassa sijaitsevat rakennusviraston konevarikko, Arabian peruskoulu ja laaja Toukolan rantapuisto, joka tarjoaa virkistysmahdollisuuksia.

#### Palvelut

Alueen läheisyydessä sijaitsee Arabian kauppakeskus, jossa on päivittäistavaramyymälöiden lisäksi erikoisliikkeitä.

#### Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonvaraista kasvillisuutta. Lähellä sijaitsee laaja Toukolan rantapuisto.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

#### Maaperä

Alue on täyttömaata, joka on kunnostettu ja vahvistettu rakentamista varten.

### 3

#### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää korkealaatuisen asuntoarkkitehtuurin toteutumista Arabianrantaan ja saada tontille järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus toteutumaan.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty, koska kilpailun voittaneen ehdotuksen jatkosuunnittelussa ei saavutettu paloteknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ratkaisua riittävän tornimaisen rakennuksen rakentamiseksi.

Tontilla 23100/74 sijaitsevan rakennuksen torniosan korottaminen lisää komean arkkitehtonisen kokonaisuuden kaupunkikuvallista voimaa. Ratkaisu on Toukorannan asemakaava-alueen periaatteita tukeva.

Kaava-alueen kokonaiskerrosalan kasvattaminen mahdollistaa hankkeen toteuttamisen korkealaatuisesta arkkitehtuurista tinkimättä.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2 145 m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m<sup>2</sup> ja muutoksen jälkeen se on yhteensä 7 900 k-m<sup>2</sup>.

### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 23100/74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena sekä tontilla 23100/61 sijaitsevan luoteen puoleisen rakennuksen toteuttamisen viisikerroksisena. Toukorannan rantapuiston puoleinen pistetalo säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti nelikerroksisena, mutta sen rakennusoikeutta kasvatetaan ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen.

Muutosalueella sijaitsevien tonttien rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m<sup>2</sup> ja on muutoksen jälkeen yhteensä 7 900 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukaan rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Ne saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 23100/74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena sekä tontilla 23100/61 sijaitsevan luoteen puoleisen rakennuksen toteuttamisen viisikerroksisena. Toukorannan rantapuiston puoleinen pistetalo säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti nelikerroksisena, mutta sen rakennusoikeutta kasvatetaan ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen.

## Liikenne

Kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset tonteille osoitettavien pysäköintipaikkojen lukumäärään ovat vähäiset ja uudet autopaikat on toteuttavissa läheisillä LPA-tonteilla.

Alueen julkinen liikenne nojautuu busseihin ja raitiovaunuihin, jotka liikkenevät Hämeentiellä.



## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue liitetään rakennettuihin teknisen huollon verkkoihin. Tontille 23100/74 rakennettava 12-kerroksinen rakennus tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan paaluilla pohjamaan varaan.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja asuinympäristöön

Toukorannan suurkortteleiden ja rantapuiston rajalla on korkeiden pistetalojen rivistö, jossa tornimaiset rakennukset tasavälein merkitsevät puiston ja rakennetun alueen rajan. Niillä on tärkeä tehtävä kaukomaisemassa kaupunkikuvallisina korostuksina ja maisemallisina elementteinä. Asemakaavan mahdollistama 12-kerroksinen torniosa korostaa näitä tavoitteita. Muita torneja hieman korkeampana rakennus luo selkeän päätteen Toukorannan korkeiden talojen rivistölle.

Tontilla 23100/61 sijaitsevan luoteen puoleisen rakennuksen korottaminen viisikerroksiseksi korostaa sen suhdetta muihin suurkorttelin rakennuksiin ja se istuu entistä paremmin niiden muodostamaan kokonaisuuteen.

Toukorannan tornimaisten rakennusten korkeus on määrätynyt kahdeksan kerroksiseksi, jotta niihin ei tarvitsisi rakentaa kahta erillistä palo-osastoitua porrasyhteyttä. Rakennuksen torniosan korottaminen kahdeksasta kahteentoista tekee tämän porrasyhteyden toteuttamisen taloudellisesti mahdolliseksi.

Asemakaavan muutoksen myötä tonteille osoitettavien pysäköintipaikkojen lukumäärä nousee 12 autopaikalla. Uudet autopaikat voidaan toteuttaa Lontoonkadun ja Berliininkadun varressa sijaitsevilla LPA-tonteilla. Nämä LPA-tontit eivät kuulu asemakaavan muutosalueeseen.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 7

## SUUNNITTELUN VAIHEET

## Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Tonttien 23100/61 ja 74 omistaja on 14.12.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että tontin 23100/61 rakennuksia korotettaisi yhdellä kerroksella ja että tontin 23100/74 rakennuksen torniosaa korotettaisi 12 kerroksiseksi. Muutokset lisäsivät rakennusten taloudellisuutta ja toteutuskelpoisuutta sekä parantaisivat niiden arkkitehtonista ilmettä.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 15.2.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 28.2.–18.3.2011 ja viraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, HSY Vesihuollon ja ympäristökeskuksen kanssa.

HSY Vesihuolto ja Helsingin kaupungin ympäristökeskus ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## Muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.5.–20.6.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta antoivat lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Kiinteistölautakunta totesi, että rakennusoikeuden huomattavan lisääntymisen johdosta asiasta tulee käydä käytävistä maapoliittiset sopimusneuvottelut Helsingin kaupungin kanssa ja sopia uusien autopaikkojen sijoittumisesta Arabian Palvelu Oy:n kanssa. HSY huomautti vesijohtoverkon riittämättömästä painetasosta ja sen vaikutuksista tornirakennuksen teknisiin ratkaisuihin.

Muistutuksissa vastustettiin asemakaavamuutoksen mahdollistamaa kerrosten lisäystä. Erityisesti vastustettiin tontilla 23100/74 sijaitsevan kerrostalon korottamista kahdeksankerroksisesta 12-kerroksiseksi ja oltiin huolissaan korottamisen vaikutuksista maisemaan, naapuritalojen näkymiin ja autopaikkojen määrään sekä käytävissä olevien viheralueiden kokoon. Lisäksi muistutuksissa pohdittiin kaavamuutoksen aiheuttamia seurauksia muiden samankaltaisten tonttien rakennusoikeuteen.

Tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselostukseen on HSY:n lausunnon johdosta lisätty maininta, että rakennus tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.4.2011, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Soininvaara ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, että tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 13.9.2011

Olavi Veltheim



# ARABIANRANTA, BERLIININPIHA (TONTIT 23100/61 JA 74) ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Arabianrannassa Berliininkujan eteläpuolella sijaitsevia tontteja 23100/61 ja 74.

## Nykytilanne

Tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joiden toteuttamisen pohjaksi tontit omistava Helsingin seurakuntayhtymä on järjestänyt arkkitehtuurikilpailun.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on edistää korkealaatuisen asuntoarkkitehtuurin toteutusta Arabianrantaan ja saada tontille järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus toteutumaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 23100/61 pistetalojen toteuttamisen viisikerroksisina ja tontin 23100/74 lamellitalon korkean osan toteuttamisen 12-kerroksisena. Asemakaavan muutoksessa tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1 940 k-m<sup>2</sup> ja on muutoksen jälkeen yhteensä 8 090 k-m<sup>2</sup>.

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille tonttien omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontit ovat Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2009 tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 150 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jossa voi olla asumista tai toimitiloja.

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-ajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuinympäristöön ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 28.2.–18.3.2011:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.





15.2.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 18.3.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto,  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä kesällä 2011.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki-kaupunginosayhdistys
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin Energia, Helsingin

seudun ympäristöpalvelut / Vesi ja Arabian Palvelu Oy.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt!")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistele**

arkkitehti Ulla Kuitunen  
puhelin (09) 310 37443  
sähköposti [ulla.kuitunen\(a\)hel.fi](mailto:ulla.kuitunen(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	11.04.2011
Kaavan nimi	23.kaupunginosa, Toukola, kortteli 23100 tontit 61 ja 74		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112051
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2145	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2145

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

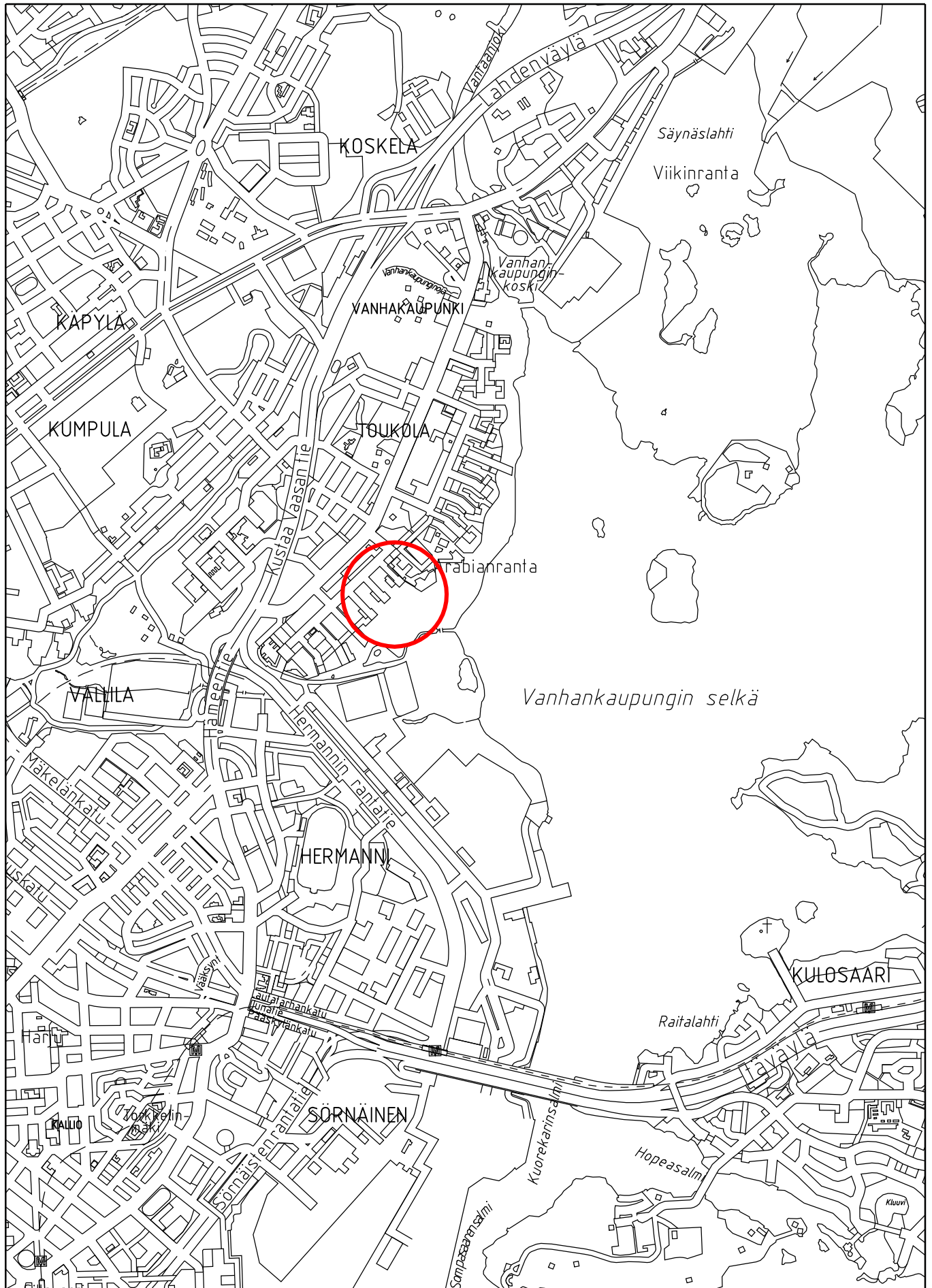
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2145</b>	<b>100,0</b>	<b>7900</b>	<b>3,68</b>	<b>0,0000</b>	<b>1750</b>
A yhteensä	0,2145	100,0	7900	3,68	0,0000	1750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2145</b>	<b>100,0</b>	<b>7900</b>	<b>3,68</b>	<b>0,0000</b>	<b>1750</b>
A yhteensä	0,2145	100,0	7900	3,68	0,0000	1750
AK	0,2145	100,0	7900	3,68	0,0000	1750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**Sijaintikartta**  
Kortteli 23100 tontit 61 ja 74







## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

23

Kaupunginosan numero.

23100

Korttelin numero.

61

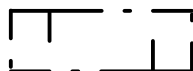
Ohjeellisen tontin numero.

1500

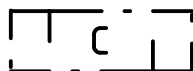
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

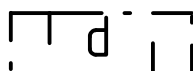
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala. Alueelle saa rakentaa vain yhden rakennuksen.



Rakennusosalalla olevan talon porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Kadunpuoleisen julkisivun pääasiallisena rakennusaineena on oltava savitiili.



Julkisivun tulee pääasiassa olla vaalea. Rakennusaineena on oltava savitiili, metalli, lasi tai puu. Parvekkeita ei saa tukea maasta.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Alueen rajan osa, jonka tontin puolelle on rakennettava kivikorimuuri, jonka yläpinnan on oltava noin 0,9 metriä viereisen puistokäytävän yläpuolella.

AK- korttelialueella:

- Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johutuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä. Ylitystä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Ulkoseinän eteen saa kerrosalan lisäksi rakentaa 2 metriä syviä viherhuoneita ja luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 0,5 metriä puin ja pensain istutettavalle alueen osalle, joka rajautuu katu- tai LPA- alueeseen.

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet ja terassit saadaan ulottaa 2,5 metriä rakennusalan rajan yli tontille ja AH- korttelialueelle.

-Rakennuksen katujulkisivuista ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 1,5 metriä rakennusalan rajan yli tontin osalle, joka rajautuu puistoon tai katuaukioon.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katu- tai LPA- korttelialueen tason pinnan yläpuolella.

- Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Ne saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta. 0,5 % kerrosalasta on sijoitettava YL- tai PL- korttelialueelle tai Arabianrannan yl-alueelle. Pesula on rakennettava, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

- Katujulkisivun ollessa pääasiassa paikalla muurattua savitiiltä saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa 4 % rakennusoikeudesta, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Maata ei saa kaivaa tason -1,0 alapuolelle ilman kiinteistöviraston geoteknisen osaston lupaa.

- Saa sijoittaa muuntamotilan, johon on oltava yhteys suoraan katu- tai AH- korttelialueelta.

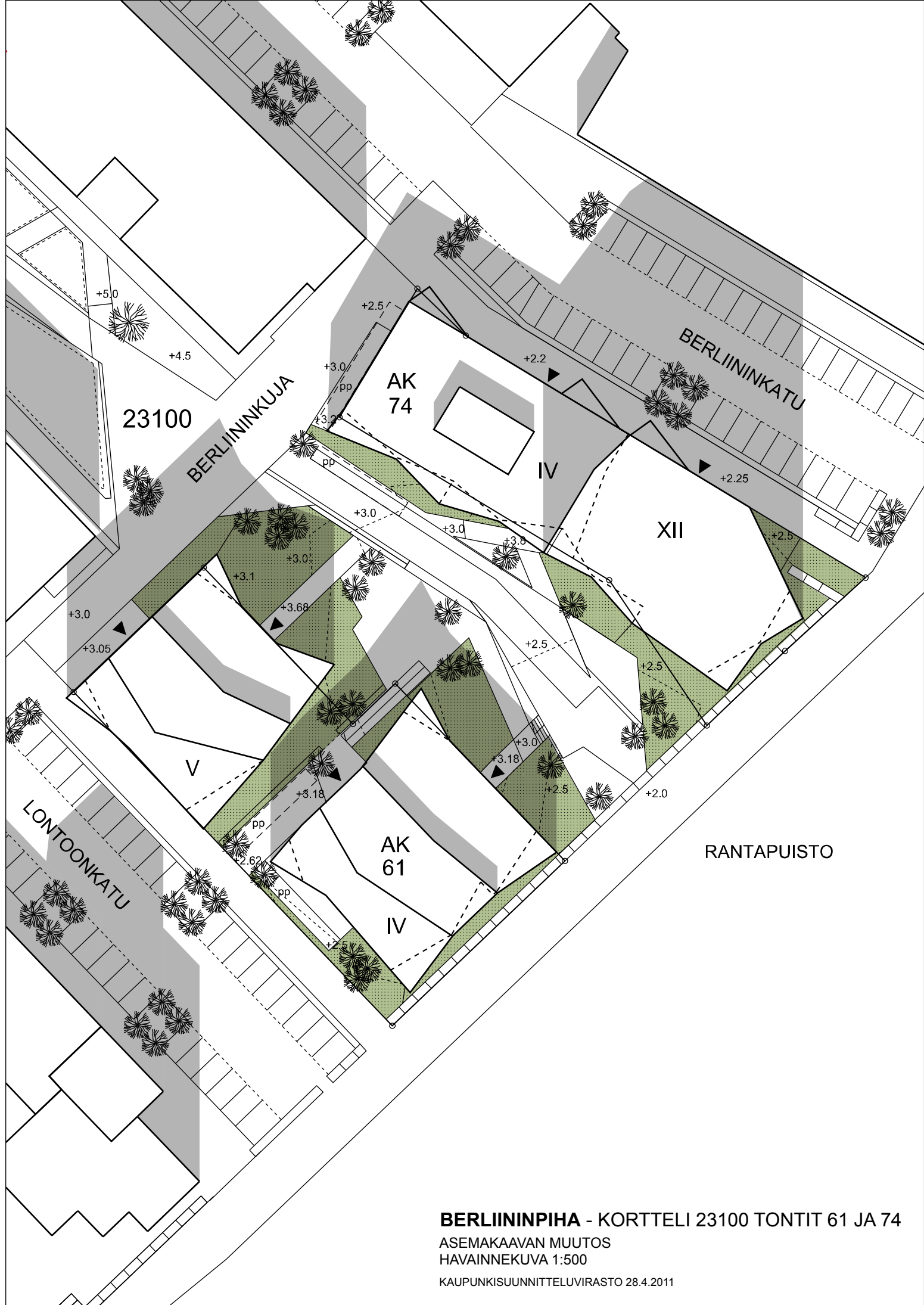
Autopaikkojen määrät ovat:

- Asunnot 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>
- Erityisasunnot 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1 ap/220 k-m<sup>2</sup>
- Julkiset palvelutilat 1 ap/380 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat tulee sijoittaa LPA- alueelle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



**BERLIININPIHA - KORTTELI 23100 TONTIT 61 JA 74**  
 ASEMAKAAVAN MUUTOS  
 HAVAINNEKUVA 1:500  
 KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO 28.4.2011



ASUNTO OY HELSINGIN LONTOONPIIHA / BERLIININPIIHA

KAAVAMUUTOS




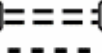




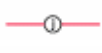





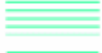



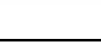


NÄKYMÄ PUISTOSTA

7.4.2011

ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI



### MERKINNÄT

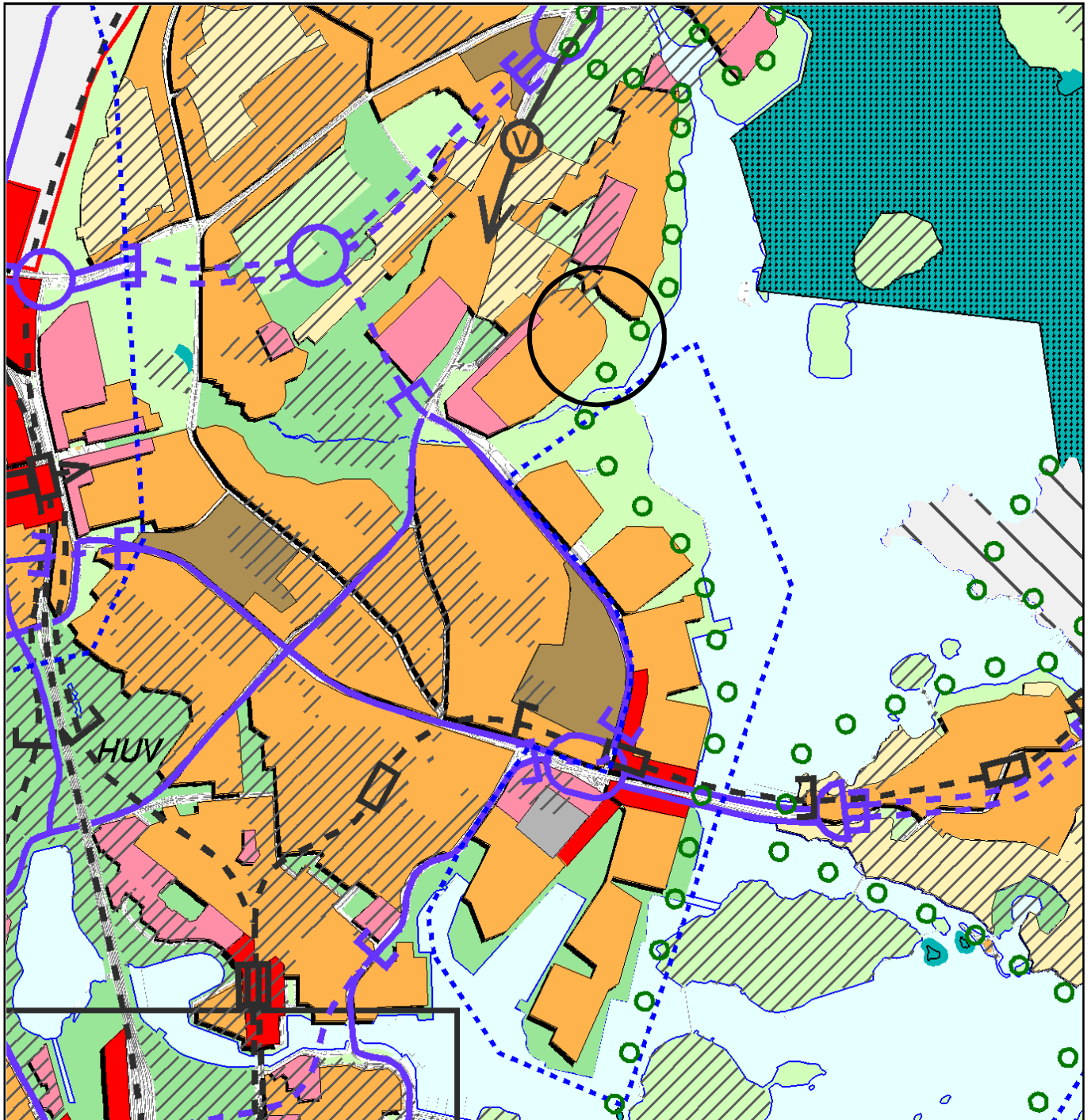
	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihto-
	Virkistysalue		ehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Viheryhteystarve		400 kV voimalinja
	Luonnonsuojelualue		Raakavesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Jätevesitunneli
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu
	Moottoriväylä		alue
	Valtatie/Kantatie		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen
	Eritasoliittymä		kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Päärata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос































### Ote maakuntakaavasta

KORTTELI 23100 tontit 61 ja 74

Liite kaavaan nro 12051/ Kslk 28.4.2011

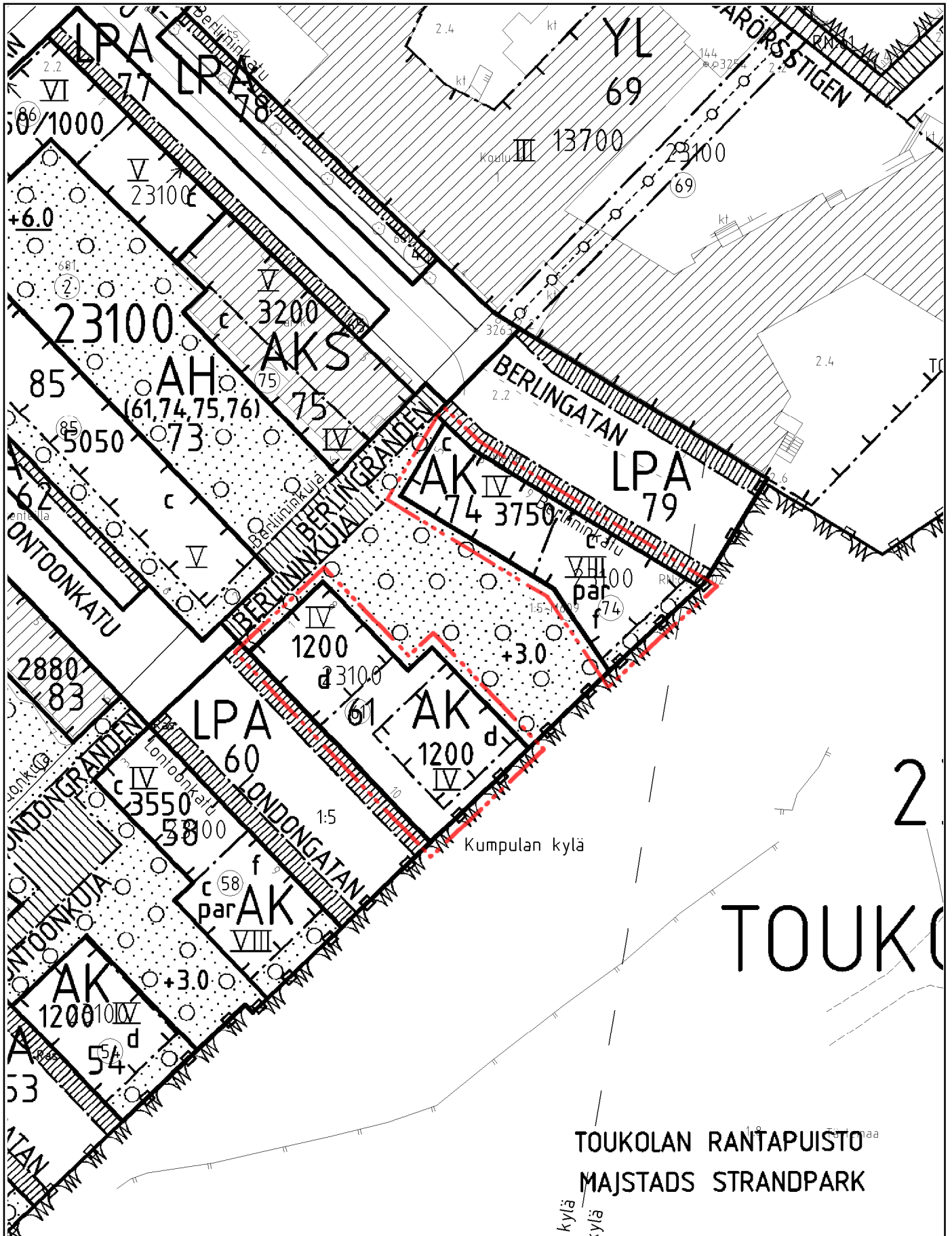




- |   |   |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE  |  | VIHKISTYSALUE  |  | VESIALUE  |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA                                |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue.  |  | KESKUSPUISTON ALUE  |
|  | T Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.                                     |  | LIIKENNEALUE   |  | SUUNNITTELUALUE   |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN  |  | SATAMA-ALUE  |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA   |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE                                      |  | SOTILASALUE  |  | MOOTTORIKATU  |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTOSATAMA                                  |  | (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU   |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE   |  | LUONNONSUOJELUALUE   |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMINEN   |
|  | KAUPUNKIPUISTO  |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE                           |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
|  | HUV   |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE   |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS  |
|  | EA Ympärivuotuisena tiivieluueena kehitettävä alue. Ekosomisen kokeilualue. |   |  |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS   |
|   |   |   |  |  | KÄVELYKESKUSTA  |

Ote yleiskaava 2002:sta  
KORTTELI 23100 tontit 61 ja 74  
Liite kaavaan nro 12051/ Kslk 28.4.2011





2  
TOUKO

TOUKOLAN RANTAPUISTO  
MAJSTADS STRANDPARK

Ote ajantasa-asemakaavasta  
KORTTELI 23100 tontit 61 ja 74  
Liite kaavaan nro 12051/ Kslk 28.4.2011



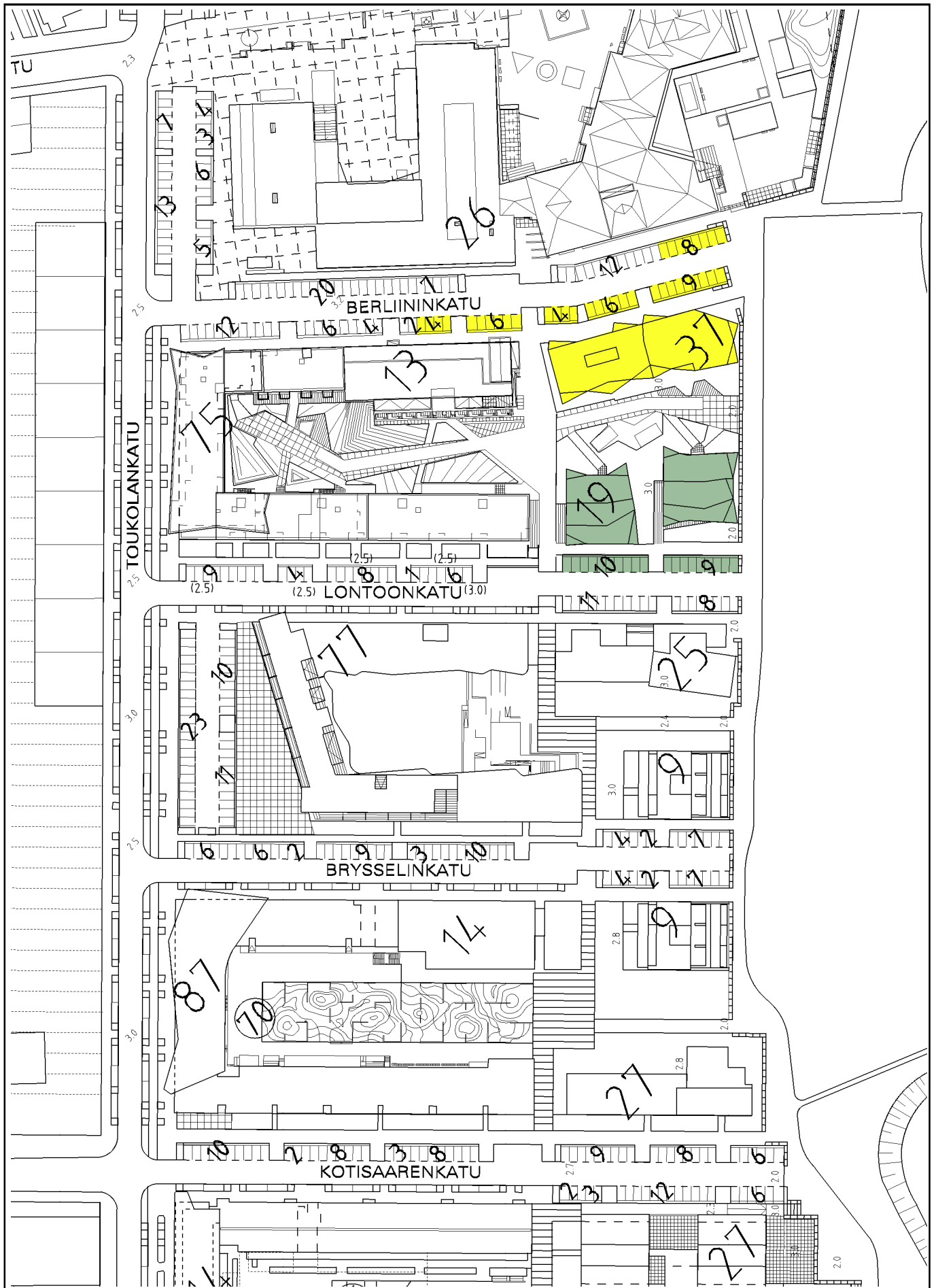




**TOUKORANTA  
MAJSTRANDEN**

KAUPUNKISUUNNITELUVIRASTO 28.4.2011

- |   |                        |   |                        |
|---|------------------------|---|------------------------|
|  | ASUINRAKENNUS          |  | UUSI TOIMITILARAKENNUS |
|  | JULKINEN RAKENNUS      |  | PIHAPIIRI              |
|  | VANHA TUOTANTORAKENNUS |  | PUISTO                 |



**Berliininpihan autopaikat**  
 KORTTELI 23100 tontit 61 ja 74  
 Liite kaavaan nro 12051 / Kslk 28.4.2011

