



09.05.2012

Kaj/7

## § 109

### Toukolan tonttien 23100/61 ja 74 asemakaavan muuttaminen (nro12051)

HEL 2011-001279 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nro 61 ja 74 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.4.2011 päivätyn piirustuksen nro 12051 mukaisena.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kartta, päivätty 28.4.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 selostus, päivätty 28.4.2011 (päivitetty kokouksen 13.9.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Aluejulkisivu Toukorannan rantapuistoon
- 5 Näkymä puistosta
- 6 Vuorovaikutusraportti Kvstoon
- 7 Päätöshistoria ennen 13.9.2011

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 6  
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

#### Postiosoite

PL 1  
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



## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nro 61 ja 74 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.4.2011 päivätyn piirustuksen nro 12051 mukaisena.

## Tiivistelmä

Tontit sijaitsevat Arabianrannassa Berliininkadun ja Lontoonkadun varrella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää korkealaatuisen asuntoarkkitehtuurin toteutumista Arabianrantaan ja saada tonteille järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus toteutumaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 23100/61 toisen pistetalon toteuttamisen 5-kerroksisena ja tontin 23100/74 lamellitalon korkean osan toteuttamisen 12-kerroksisena. Asemakaavan muutoksessa tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m<sup>2</sup>:llä ja on muutoksen jälkeen yhteensä 7 900 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

#### Kaavatilanne

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

Alueella voimassa oleva asemakaava (nro 11881) on hyväksytty vuonna 2009. Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 150 k-m<sup>2</sup>.

#### Maanomistus

Tontit omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

#### Alueen yleiskuvaus

Alue on osa rakenteilla olevaa asuinaluetta. Sen välittömässä tuntumassa sijaitsevat rakennusviraston konevarikko, Arabian peruskoulu ja laaja Toukolan rantapuisto. Lähistöllä sijaitsee Arabian kauppakeskus, jossa on päivittäistavaramyymälöiden lisäksi erikoisliikkeitä.

#### Muut suunnitelmat

---

**Postiosoite**

PL 1  
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



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 jatkosuunnittelun ja toteutuksen pohjaksi edellyttäen kuitenkin, että ehdotus saatetaan teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoiseksi.

## Asemakaavan muutoksen sisältö

### Yleisperustelu ja -kuvaus

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

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

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

### Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena ja tontilla 61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen toteuttamisen 5-kerroksisena. Toukolan rantapuiston puoleinen pistetalo säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 4-kerroksisena, mutta sen rakennusoikeutta kasvatetaan ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen.

Tonttien rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m<sup>2</sup>:llä 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.



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

Kaava-alue liitetään rakennettuihin teknisen huollon verkkoihin.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset

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 61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen korottaminen 5-kerroksiseksi korostaa sen suhdetta muihin suurkorttelin rakennuksiin ja se istuu entistä paremmin niiden muodostamaan kokonaisuuteen.

Toukorannan tornimaisten rakennusten korkeus on määrätynyt 8-kerroksiseksi, jotta niihin ei tarvitsisi rakentaa kahta erillistä palo-osastoitua porrasyhteyttä. Rakennuksen torniosan korottaminen kahdeksasta kahteentoista tekee tämän porrasyhteyden toteuttamisen taloudellisesti mahdolliseksi.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 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. Asemakaavan muutosluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

#### Viranomaisyhteistyö

---

**Postiosoite**

PL 1  
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



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, HSY Veden ja ympäristökeskuksen kanssa.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 20.5.–20.6.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty kaksi muistutusta.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

#### Muistutukset

Muistutuksissa vastustetaan asemakaavan muutoksen mahdollistamaa kerrosten lisäystä. Erityisesti vastustetaan tontilla 74 sijaitsevan kerrostalon korottamista 8-kerroksisesta 12-kerroksiseksi ja ollaan huolissaan korottamisen vaikutuksista maisemaan, naapuritalojen näkymiin ja autopaikkojen määrään sekä käytettävissä olevien viheralueiden kokoon. Lisäksi muistutuksissa pohditaan kaavamuutoksen aiheuttamia seurauksia muiden samankaltaisten tonttien rakennusoikeuteen.

Muistutusten vastineessa on todettu, että kaavamuutoksen mukainen ratkaisu on Toukorannan kaava-alueen periaatteita noudattava. Kerrosluvun kasvattamisen vaikutukset naapuritalojen näkymiin ovat vähäiset. Rakennusoikeuden lisäyksellä ei ole vaikutuksia naapuritalojen käytössä olevien autopaikkojen määrään eikä käytössä olevien viheralueiden kokoon. Rakentamattomille tonteille ei ole vireillä asemakaavan muutoksia.

#### Lausunnot

Ympäristölautakunnalla, pelastuslautakunnalla sekä Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että rakennusoikeuden huomattavan lisääntymisen johdosta asiasta tulee käydä maapoliittiset sopimusneuvottelut kaupungin kanssa ja sopia uusien autopaikkojen sijoittumisesta Arabian Palvelu Oy:n kanssa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä huomauttaa vesijohtoverkon riittämättömästä painetasosta ja sen vaikutuksista tornirakennuksen teknisiin ratkaisuihin.



Asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarvetta muuttaa lausuntojen ja muistutusten johdosta. Kaavaselostukseen on Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä lausunnon johdosta lisätty maininta, että rakennus tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Muistutukset, lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 26.3.2012 Helsingin seurakuntayhtymän kanssa ehdollisesti 19.3.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kartta, päivätty 28.4.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 selostus, päivätty 28.4.2011 (päivitetty kokouksen 13.9.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Aluejulkisivu Toukorannan rantapuistoon
- 5 Näkymä puistosta
- 6 Vuorovaikutusraportti Kvstoon
- 7 Päätöshistoria ennen 13.9.2011

**Oheismateriaali**

- 1 Maankäyttösopimus
- 2 Ilmakuva

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 6  
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



09.05.2012

Kaj/7

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 442

HEL 2011-001279 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nro 61 ja 74 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.4.2011 päivätyn piirustuksen nro 12051 mukaisena.

### Käsittely

23.04.2012 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tarja Kantola, Laura Rissanen

Hylkäysehdotus:

Outi Ojala: Hylätään esitys eli tontin 23100/74 lamellitalon korotus 12-kerroksiseksi.

Hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi. Outi Ojala jätti asiaan hylkäysehdotuksensa mukaisen eriävän mielipiteen.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

---

#### Postiosoite

PL 1  
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



09.05.2012

Kaj/7

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2011 § 297

HEL 2011-001279 T 10 03 03

Ksv 0944\_6, Berliininkatu, Lontoonkatu, karttaruutu H4

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 28.4.2011 päivätyn 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23100 tonttien 61 ja 74 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti täydentää asemakaavan muutosehdotuksen selostusta seuraavasti:

- asemakaavaselostukseen on lisätty maininta 12-kerroksinen rakennuksen kiinteistökohtaisesta paineenkorotuksesta.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus (Kaj:n rooteli/Vartiainen)

### Käsittely

13.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Soininvaara Osmo

Soininvaara poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443

ulla.kuitunen(a)hel.fi

livonen Johanna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi