



25.01.2022

Asia/5

§ 36

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Damaskuksentie 4, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12733)

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

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

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



25.01.2022

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 kartta, päivätty 18.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 selostus, päivätty 18.1.2022, päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 18.1.2022
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 29.11.2021
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta osoitteessa Damaskuksentie 4 (kortteli 905, tontti 3). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen ja asuntotarjonnan lisääminen hyvien joukkoliikennedyksien 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 ratkaisemaan, kuinka uusi rakentaminen sovitaan luontevaksi osaksi arvokkaaseen ja monimuotoiseen ympäristöön 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, 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-m², josta uutta kerrosalaa on 3 960 k-m². Liikekerrosala tontilla vähennee kaavaratkaisun myötä 320 k-m².

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

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvien julkisten liikennedyksien ja palveluiden äärelle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualue lähiympäristöineen on kaupunkirakenteeltaan vaihtelevaa, monimuotoista ja ajallisesti kerrostunutta ympäristöä, jossa sijaitsee useita suojeltuja kohteita ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Asemakaavan muutosalueena 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.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 3–4 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (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 sekä mittakaavaa ohjataan kaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla



määräyksillä. Nykyisten rakennusten säilymiseen ohjataan kaavamääräyksin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja niiden käsitteeseen kaava-aineistossa, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, näkymiin 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 kaavamuuksal alueen ympäristöä ja sen rakentamisen historiaa on kuvattu selostuksessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täydennetty, uudisrakennusten massoittelua, näkyvyyttä kaupunkimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, uusien rakennusten ilmettä sekä mittakaavaa ohjataan asemakaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.9.– 30.9.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle/maan haltijalle.

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

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mittakaavaan ja sen vaikutukseen ympäristössä sekä varjostukseen, uudisrakennusten materiaaleihin ja väriytykseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, vuorovaikutusaineistoon sekä lintujen huomioimiseen rakentamisessa.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen materiaaleihin. Lisäksi kirjeen ohessa toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipide uudelleen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen osalta sekä sähköverkon, vesihuolto- ja kaukolämpöverkoston mahdollisiin siirtotarpeisiin.



25.01.2022

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 kartta, päivätty 18.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 selostus, päivätty 18.1.2022
- 5 Havainnekuva, 18.1.2022
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 29.11.2021



25.01.2022

Asia/5

7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset
3	Kirje

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 21

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.9.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.8.2020