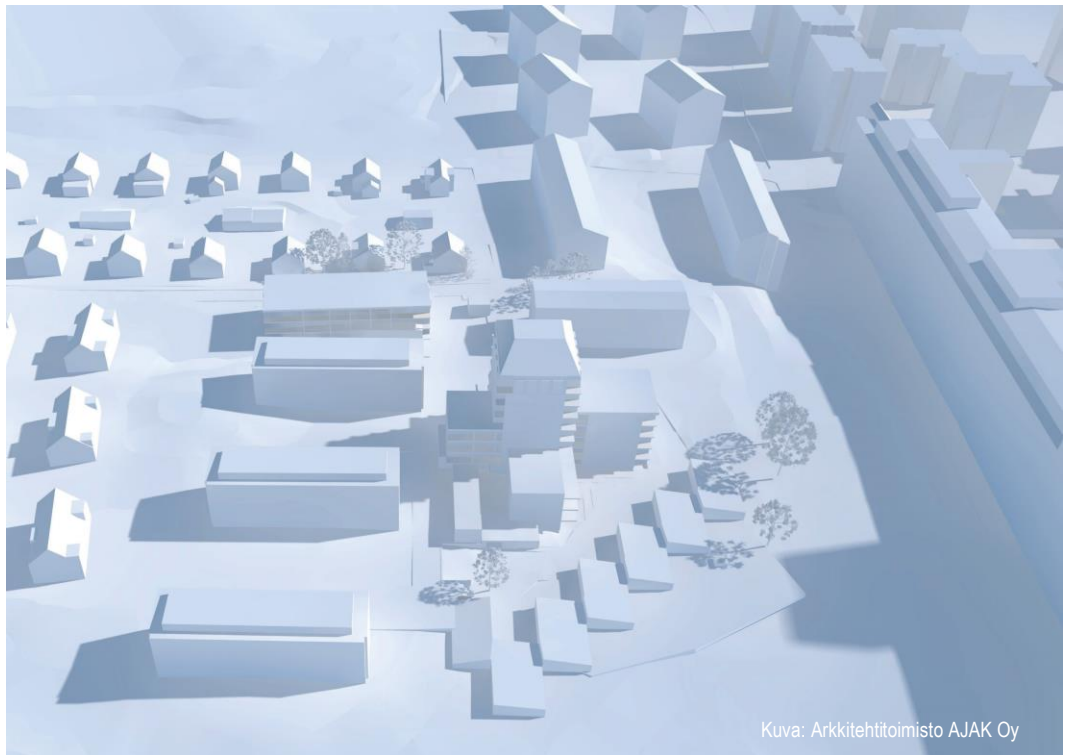


# DAMASKUKSENTIE 4

23. KAUPUNGINOSA TOUKOLA

KORTTELI 905 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



## Asemakaavan selostus

Päivätty 18.1.2021  
Diaarinumero HEL 2016-000844  
Hankenumero 2441\_3  
Asemakaavakartta nro 12733

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

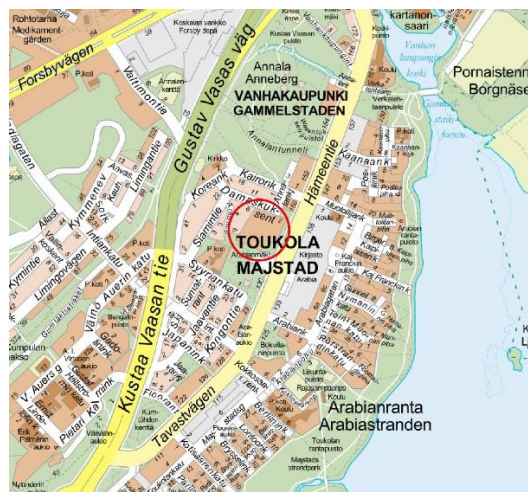
Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
23. kaupunginosan (Toukola)  
korttelin 905 tonttia 3

Kaavan nimi:  
Damaskuksentie 4

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.5.2020  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 1.9.– 30.9.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta: 25.1.2022  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Toukolassa, Hämeentien länsipuolella, osoitteessa  
Damaskuksentie 4.



## **Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**

### **Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

**Asemakaavoitus:**

Valtteri Heinonen arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:**

Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Riikka Österlund, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:**

Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:**

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Hannu Litovuo, arkkitehti

Pelastuslaitos:

Pekka Ronkainen, palotarkastaja-asiantuntija

### **Hakijataho**

Asunto Oy Arabianmäki / Rakennusliike Lapti Oy

### **Hankesuunnittelu**

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

---

## Sisällysluettelo

Tiivistelmä .....	5
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	16
Palvelut .....	18
Esteettömyys .....	18
Luonnonympäristö .....	18
Ekologinen kestävyys .....	19
Suojelukohteet .....	20
Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	20
Ympäristöhäiriöt .....	21
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	21
Vaikutukset .....	21
Suunnittelun lähtökohdat .....	24
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	25

---

## **Liitteet**

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta

4 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 29.11.2021

5 Näkymäkuvia kaupunkimallista

## **Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta osoitteessa Damaskuksentie 4 (kortteli 905, tontti 3).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Damaskuksentien varteen, purettavan liikerakennuksen paikalle, on suunniteltu kolmikerroksinen asuinrakennus ja korttelin sisäpihalle porrastuva kahdesta kahdeksaan kerroksinen asuinrakennus. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, kuinka uusi rakentaminen saadaan sovitettua arvokkaaseen ja kerrokselliseen ympäristöön.

Kaavamuutoksen jälkeen tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 8 880 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 3 960 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 110. Liikekerrosala tontilla vähenee kaavaratkaisun myötä 320 k-m<sup>2</sup>.

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

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mittakaavaan ja sen vaikutukseen ympäristössä sekä varjostukseen, uudisrakennusten materiaaleihin ja värikyseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, vuorovaikutusaineistoon sekä lintujen huomioimiseen rakentamisessa.

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

---

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuintontin täydennysrakentaminen ja asuntotarjonnan lisääminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkirakenteen kohtaan, jossa Hämeentien varren kerrostalorakentaminen lomittuu Toukolan pientaloalueeseen. Tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista asuinkerrostaloa sekä yksikerroksiset rivitalo ja liikerakennus, joka on tarkoitus purkaa. Rakennukset sijoittuvat tontille avoimesti korttelipihan ympärille. Kaavamuutoksen ratkaisu täydentää korttelin avointa rakentamisperiaatetta tuoden siihen uuden ajallisen kerrostuman. Erityistä huomiota suunnittelussa on kiinnitetty siihen, kuinka uusi rakentaminen sovitetaan luontevaksi osaksi tontin ja lähiympäristön rakennuskantaa ja kaupunkimaisemaa.

Damaskuksentien varteen, liikerakennuksen paikalle suunniteltu kolmikerroksinen uudisrakennus jatkaa nykyisten lamellitalojen rivistöä ja asettuu mittakaavaltaan nykyisten kerrostalojen ja Damaskuksentien toisella puolella olevien pientalojen välille.

Toinen uudisrakennus sijoittuu tontin sisäosaan, lähemmäksi Hämeentietä. Rakennus on porrastettu, kahdesta kahdeksaan kerrosta korkea ja massaltaan monimuotoinen. Matalammilla siipiosillaan rakennus liittyy mittakaavaltaan ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin. Ratkaisun ansiosta uudisrakennuksen korkeampi, kahdeksankerroksinen osa on saatu mitoiltaan siroksi. Pientaloalueille päin uudisrakennuksen mittakaavallinen vaikutelma on rakennuksen porrastuksen ansiosta mahdollisimman pieni. Hämeentieltä katsottuna kahdeksankerroksinen osa on näkyvämpi asettuen samaan kaupunkimaisemaan Hämeentien toiselle puolelle suunnitellun korkean rakentamisen kanssa. Uudisrakennuksen korkeinkin osa jää kuitenkin Hämeentieltä nähtynä Arabaianmäki –puiston puuston taakse.

Yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä ohjataan tarkemmin ratkaisun toteutusta. Asemakaavassa on määrätty molemmille uudisrakennuksille suurimmat sallitut räystäs- ja kattokorkeudet sekä ylimmän kerroksen muusta julkisivusta poikkeava käsittely. Valittu suunnitteluratkaisu mahdollistaa monipuolisen ja korkeatasoisen asuntosuunnittelun. Molemmissa uudisrakennuksissa osa asunnoista on toteutettava rivitaloasuntoina.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa täydennysraken-



tamisella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistaa elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista sekä edesauttaa AM-ohjelman mukaisen asuntotuotannon toteutumista.

## **Mitoitus**

Suunnittelualan pinta-ala on 12 922 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 4 280 k-m<sup>2</sup>:llä. Asukasmäärän lisäys on noin 110 asukasta. Säilyvää asuinkerrosalaa tontilla on 4 600 k-m<sup>2</sup> ja poistuvaa liikekerrosalaa 320 k-m<sup>2</sup>. Tontin nykyinen tehokkuus on  $e=0,36$ . Kaavaratkaisussa keskimääräinen tonttitehokkuus on  $e=0,69$ .

## **Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet**

### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

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

Suunnittelualaue kuuluu laajaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Käpylä-Koskela asuinalue), joka ulottuu Länsi-Käpylästä ja Käpylän asemalta Koskelan pientalo- ja sairaala-alueelle sekä Vallilanlaaksoon ja Arabianrannan asuinalueelle.

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.



Damaskuksentie 4:n nykyiset kerrostalot.

Kerrostalojen ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros. Lisäksi taloissa on kolme asuinkerrosta sekä sisäänvedetty ullakkokerros, jossa sijaitsevat asuntojen irtaimistovarastot. Rakennusten julkisivut ovat pääosin lämpörapattua betonia. Yksikerroksinen rivitalo on massoittelultaan monimuotoinen porrastuen huoneistojen kokoiisiin osiin. Rakennuksen tasakatto on myöhemmin muutettu asuntojen massojen mukaisesti porrastuvaksi sahalaitaiseksi pulpettikatoksi. Liikerakennus sijoittuu tontin Damaskuksentien puoleiseen reunaan. Sen ilmettä hallitsevat kadun puoleisella julkisivulla olevat suuret näyteikkunat.



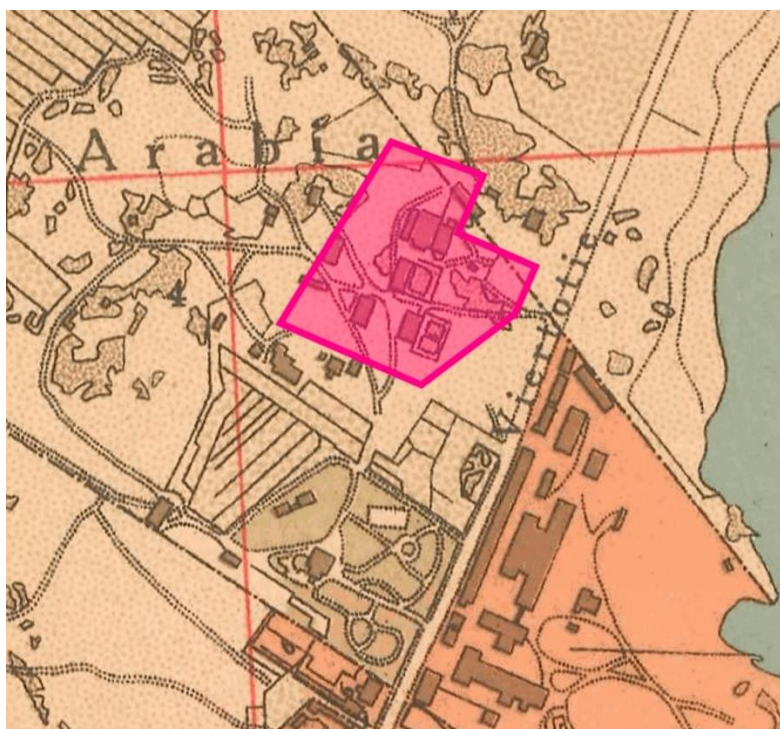
Damaskuksentien varressa sijaitseva purettava liikerakennus.

Kaava-alue rajautuu useisiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennuskannaltaan monimuotoinen. Nykyinen rakennuskanta on rakentunut vaihteittain, pääasiassa viimeisen sadan vuoden kuluessa Hämeentien varrelta laajentuen. Arabian posliini- ja fajanssitehdas perustettiin

ja sen ensimmäiset rakennukset rakennettiin Hämeentien varrelle 1874. Myös nykyisten Syyriankadun, Siamintien, Damaskuksen tien ja Hämeentien rajaama kortteli Hämeentien toisella puolella vuokrattiin tuolloin Arabian tehtaalle työväen asuntoja varten. Aluetta on käytetty myös muihin toimintoihin tehtaan kulloisenkin tarpeen mukaan. Arabian tehtaan vaikutus alueen rakentumiseen on ollut suuri.

Kaava-alueen itäpuolella kulkeva Hämeentie noudattelee entisen Itäisen Viertotien linjausta ja on yksi Helsingin vanhimpia historiallisia katulinjauksia. Katutila on määritelty koko pituudeltaan arvoympäristöksi.

Etelä- ja itäpuoleltaan suunnittelualue rajautuu Arabianmäki -puistoon. Puistossa sijaitsevista kahdesta huvilasta vanhempi on todennäköisesti alun perin peräisin Arabian huvilapalsta-alueen ajoilta 1840-luvulta. Sitten huvi siirtyi Arabian tehtaan käyttöön, jolloin sitä on laajennettu. Uudempi huviloista rakennettiin 1910-luvun lopulla Arabian tehtaan virkailijoiden asuintaloksi. Huvilat on suojeltu asemakaavassa vuodelta 1996. Puistoalue on rakennettu nykyiseen asuunsa 2000-luvun vaihteessa.



Opaskartassa vuodelta 1918 näkyvät kaava-alueen nykyisten kerrostalojen paikalla olleet Arabian tehtaan työväen asunnot 1870-luvulta. Puutalot purettiin tontin nykyisten rakennusten alta 1960-luvulla. Vanhempi Arabianmäki -puiston huviloista ja siihen liittyvä puutarha näkyvät kartassa. Itäisen Viertotien itäpuolella on Arabian tehtaan tontti.



Ilmakuvasa vuodelta 1932 näkyvät suunnittelualueen länsipuolelle rakennetut työväenasunnot. Toukolan pientaloalue on rakentunut jo suurelta osin nykyisen kaltaiseksi.

Suunnittelualueen länsipuolella on vuonna 1919 Arabian tehtaan työntekijöille rakennetut työväenasunnot, nykyiset Arabian villat. Kuusi samanlaista, tyyppiirustusten mukaan rakennettua, hirsi-runkoista asuinrakennusta on suojeltu asemakaavalla 1996, jolloin korttelin länsiosaa täydennettiin uusilla opiskelija-asuntoja sisältävillä kaksikerroksisilla rivi- ja pienkerrostaloilla.

Damaskusentien pohjoispuolella, suunnittelualuetta vastapäätä, sijaitsee osa Toukolan pientaloalueesta. Pientaloalue on rakentunut 1920-luvulla palstoitetuille tonteille tyyppiirustusten mukaisilla pientaloilla. Alueen asemakaavassa vuodelta 2001 pientalotonttien rakennusalat ja -oikeudet on määritelty nykyisen rakennuskannan mukaisina. Tavoitteena on alueen arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen.



Asemakaavassa nro.1708 vuodelta 1937 Syyriankadun, Siamintien, Damaskusentien ja Hämeentien rajaama kortteli on merkitty yhtenäiseksi asuinrakennusten kortteliksi ilman sisäisiä tonttirajoja. Asemakaavassa näkyvät myös 1920-luvulla Toukolan esikaupunkialueelle palstoitetut omakotitontit. Hämeentien varrelle samoin 1920-luvulla muodostetut kerrostalotontit olivat vielä 1930-luvun lopulla rakentamatta. Hämeentien itäpuoli on kaavoitettu suuriksi teollisuustonteiksi.

Korttelin länsikulmaan Arabian tehdas rakennutti 1940- ja 1950-lukujen taitteessa Arabian lastentalon. Myös lastentalo on suojeltu vuoden 1996 asemakaavassa.

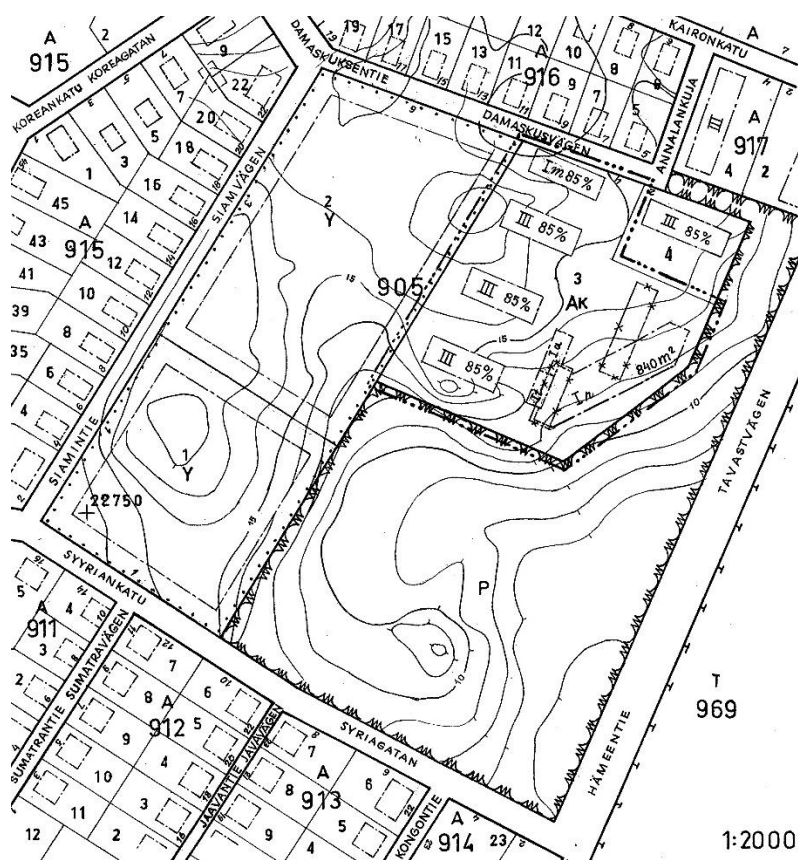
Suunnittelualan itäpuolella olevan korttelin 917 tonttien asemakaavat muutettiin 1939 ja 1954. Korttelin rakennukset, samoin kuin suuri osa Hämeentien länsipuolen kerrostaloista on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla.



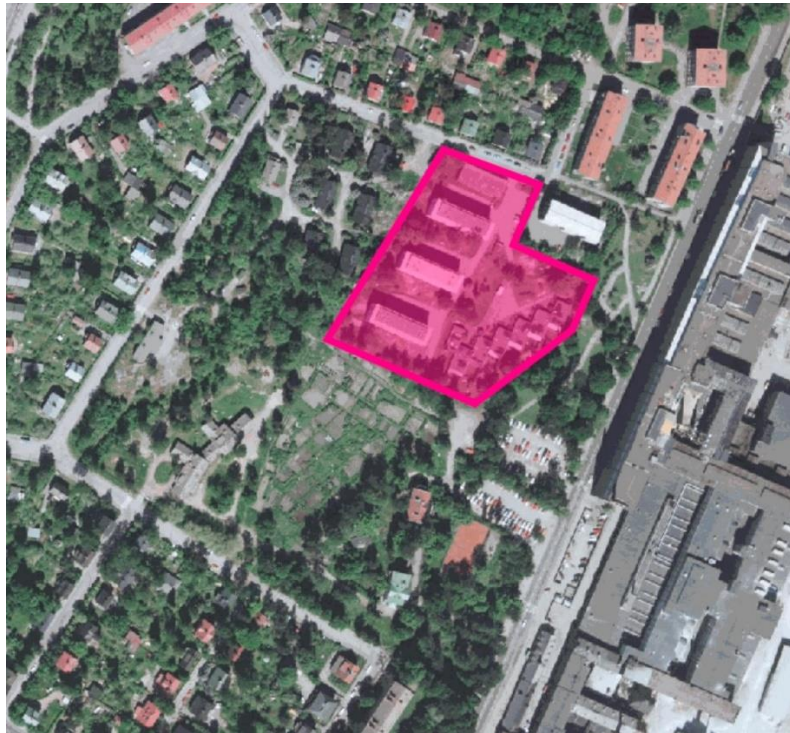
alueeksi (YS). Korttelin pohjoisosa kaavoitettiin alakoululle opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Alakoulu jäi kuitenkin toteuttamatta, minkä ansiosta tontilla sijaitsevat puurakenteiset Arabian työntekijöiden asunnot ovat säilyneet. Korttelin itäosaan kaavoitettiin asuinkerrostalojen tontit 3 ja 4, joiden mukaisesti nykyiset rakennukset ovat suurelta osin toteutuneet.

Suunnittelualueen itäpuolella, tontilla 4 sijaitseva, nykymäärittelyn mukaisesti nelikerroksinen kerrostalo on rakennettu 1966. Tontilla on voimassa asemakaava nro. 5525 vuodelta 1964.

Asemakaavan muutosalueena olevan tontin asemakaava muutettiin vuonna 1966. Uudessa asemakaavassa rivitalon kaavamääräykset muutettiin sittemmin toteutetun ratkaisun mukaisiksi. Muilta osin tontin asemakaava pysyi entisellään.



Tontin 905/3 voimassa oleva asemakaava nro.5786 vuodelta 1966. Aikaisempaan vuonna 1964 vahvistuneeseen asemakaavaan verrattuna rivitalon rakennusala muutettiin sittemmin vuonna 1968 toteutuneen ratkaisun mukaiseksi. Kerrostalot sekä Damaskusentien varressa sijaitseva liikerakennus oli rakennettu jo vuonna 1964.



Ilmakuva vuodelta 1988. Korttelin keskiosa on laajasti viljelypalstakäytössä. Huviloiden ympäristössä olevaa nykyistä puistoaluetta käytettiin Arabian tehtaan pysäköintialueena.



Syyriankadun, Siamintien, Damaskusentien ja Hämeentien rajaama korttelin asemakaava nro.10299 vuodelta 1996. Suunnittelualue, tontti 905/3 ei kuulunut vuoden 1996 asemakaavan muutosalueeseen ja sille jäi voimaan vuoden 1966 asemakaava.



Syyriankadun, Siamintien, Damaskuksentien ja Hämeentien rajaaman korttelin asemakaava muutettiin vuonna 1996 lukuun ottamatta asuinkerrostalojen tontteja 905/3 ja 4, joille jäi voimaan asemakaavat vuosilta 1964 ja 1966. Asemakaavassa suojeltiin alueen olemassa olleet rakennukset sekä mahdollistettiin täydennysrakentaminen alueen länsiosaan. Puistoalueita laajennettiin ja korttelin läpi avattiin uusia kulkuyhteyksiä.

Hämeentien itäpuolella sijaitsee Arabian tehdaskortteli, joka on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009, Arabian tehtaas). Tehdaskortteli on rakentunut 150 vuoden aikana tuotannollisten tarpeiden mukaisesti lähes jatkuvasti täydentyen ja muuttuen. 1980-luvulta alkaen kortteliin on sijoittunut kasvavassa määrin myös muita toimintoja. 2010-luvulta alkaen korttelia on täydennetty myös asuinrakennuksilla. Hämeentielle päin korttelin ilmettä hallitsevat 1940-luvulla rakennetut massiiviset tehdasrakennukset.

Teollinen toiminta korttelissa on loppunut 2016. Kortteliin on käynnissä asemakaavan muutos (asemakaava nro. 12470, 2017), jossa teolliselta toiminnalta tyhjäksi jääneitä tiloja muutetaan ope- tusta, työtekoa, palveluja, asumista ja kauppaa varten. Korttelin merkittävät toiminnalliset muutokset tulevat näkymään myös rakennetussa ympäristössä. Suunniteltujen muutosten lähtökohdaksi on otettu, että muutokset voivat olla rohkeita, ennakkoluulot- tomia ja tulevaisuuteen katsovia kuten korttelin aiemmatkin muu- tosvaiheet. Kaavamuutoksessa korttelia täydennettäisiin korkeilla asuinrakennuksilla. Samalla myös korttelin suojelumerkintöjä ajantasaistetaan ja täydennetään. Kaavaratkaisun myötä tehdas- korttelista on tarkoitus muodostaa entistä selvemmin Arabianran- nan pohjoisen puolen keskus ja palvelukeskittymä.

### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Kaavamuutosalueena oleva tontti (kortteli 905, tontti 3) jaetaan kaavaratkaisussa kolmeksi tontiksi, jotka osoitetaan asuinkerros- talojen korttelialueeksi (AK).

Tontille 905/8, Damaskuksentien varteen sijoittuu kolmikerroksi- nen kerrostalo, joka rakennustyyppiltään ja mittakaavaltaan vertau- tuu tontilla säilyviin nelikerroksisiin lamellitaloihin sekä naapuri- tontilla, Damaskuksentie 2:ssa olevaan lamellitaloon. Rakennus sijoittuu tontilla olevien lamellitalojen rivin jatkeeksi nykyisen liike- rakennuksen paikalle.

Damaskuksentien varren uudisrakennus jää hieman matalam- maksi kuin tontin nykyiset kerrostalot. Lisäksi yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä rakennuksen hahmoa ohjataan sovittautu- maan Damaskuksentien toisella puolella olevaan pientaloympäris- töön. Rakennuksen ylin kerros on määrätty käsiteltäväksi jyrkän

---

katonlappen tapaan. Lisäksi uudisrakennukselle on määrätty suurin sallittu räystään ja vesikaton korkeusasema. Rakennukseen tulee sijoittua rivitalomaisia asuntoja ja maantasoasuntoihin on Damaskusentien puolella rakennettava omat sisäänkäynnit. Lisäksi rakennuksen julkisivu tulee jäsenöidä osiin julkisivumateriaalin, -värityksen, aukotuksen tai muiden keinojen avulla. Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Tontille 905/9 sijoittuvat tontin nykyiset asuinrakennukset. Nykyisten asuinrakennusten rakennusalat ja -oikeudet määritellään tarkasti olemassa olevan tilanteen mukaisina. Tavoitteena on nykyisen rakennuskannan säilyminen.

Tontille 905/10, korttelin keskelle sijoittuu terassoituva, kahdesta kahdeksaan kerrosta korkea pistetalo. Tähtitalotyypin rakennuksen sakarat ovat kahdesta neljään kerrosta korkeat ja niiden risteyskohdassa oleva korkeampi osa kahdeksan kerrosta korkea.

Matalammat rakennusosat sovittavat uudisrakennuksen viereisten talojen mittakaavaan muodostaen tontille yhdessä vanhojen rakennusten kanssa pienempiä rajattuja pihatiloja. Matalimpaan, rivitalon suuntaan sijoittuvaan, 2-kerroksiseen siipeen sijoittuu rivitalomaisia asuntoja. Muut, nelikerroksiset sakarat jatkavat ympäristössä olevien lamellitalojen mittakaavaa. Korkeampi, kahdeksan kerrosta korkea osa näkyy Hämeentien suuntaan laajemmassa kaupunkimaisemassa Arabian tehdaskortteliin, Hämeentien toiselle puolelle, suunniteltujen korkeiden asuinrakennusten kanssa.

Rakennuksen hahmoa ohjataan talotyyppiratkaisun ohella useilla asemakaavamääräyksillä. Rakennuksen ylin kerros on määrätty käsiteltäväksi jyrkän katonlappen tapaan. Lisäksi uudisrakennukselle on määrätty suurin sallittu räystään ja vesikaton korkeusasema. Rakennuksen julkisivut on oltava paikalla muurattua tiiltä. Kahdeksankerroksisen rakennusosan julkisivujen on oltava vaaleita. Talotyyppi antaa hyvän lähtökohdan suunnitella toimivia ja monipuolisia asuntoja.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Kortteliin tulee sijoittaa vähintään yksi yhteinen leikki- ja oleskelupaikka. Ohjeellinen sijainti on osoitettu kaava-alueen länsireunaan, jossa sijaitsee tontin nykyinen leikkipaikka.

## **Liikenne**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa vähäliikenteiseen tonttিকা- tuun, Damaskusentiehen, jolta on myös ajoyhteys tontille. Idässä

ja etelässä kortteli rajautuu puistoon ja lännessä toiseen asuin-kortteliin. Puiston itäpuolella on alueellinen kokoojakatu, Hämeentie. Korttelin sekä puiston ja Hämeentien välillä on useiden metrien korkeusero.

#### Jalankulku

Alueen lukuisat lähipalvelut ovat saavutettavissa korttelista jalkaisin. Korttelista on porrasyhteys puistoon sekä porrasyhteys Damaskuksentieltä Hämeentielle. Esteettömät yhteydet ovat Damaskuksentien, Annalankujan ja Kaironkadun kautta. Osalla tonttikuista jalkakäytävä on vain kadun toisella puolella.

#### Pyöräliikenne

Korttelin sekä sen etelä- ja itäpuolella sijaitsevan puiston välisen korkeuseron vuoksi luontevin pyöräliikenteen reitti tontille on Damaskuksentien kautta. Damaskuksentien kautta pääsee myös Kustaa Vaasan tielle. Damaskuksentiellä sekä muilla alueen tonttikuilla pyöräliikenne on ajoradalla. Hämeentiellä on nykyisin kapea, kaksisuuntainen pyörätie kadun länsireunassa, mutta Hämeentielle on suunnitteilla yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt.

#### Julkinen liikenne

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Hämeentietä pitkin sekä muilla alueen lähikaduilla kulkee useita bussilinjoja eri puolille Helsinkiä sekä myös Vantaan suuntaan. Lähimmät bussipysäkit ovat noin 150 m päässä. Hämeentiellä on suunnitteilla kahden pysäkkiparin yhdistäminen yhdeksi pysäkkipariksi. Tällä ei ole merkittäviä vaikutuksia korttelin joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta. Raitiotiepysäkit sijaitsevat Arabian tehdaskorttelin läheisyydessä noin 300 m päässä ja Kustaa Vaasan tien pysäkit noin 400 m päässä. Kustaa Vaasan tielle on suunnitteilla Viikki-Malmi-pikaraitiotie.

#### Autoliikenne

Luontevin ajoyhteys kortteliin on Hämeentieltä Kaironkadun ja Annalankujan kautta. Tonttiliittymä sijaitsee Damaskuksentiellä. Tonttikatujen liikennemäärät ovat vähäiset, arviolta joitain satoja moottoriajoneuvoja vuorokaudessa. Hämeentien liikennemäärä on noin 11 000 ajon/vrk. Korttelin nykyiset autopaikat sijaitsevat piha-alueella sekä autotalleissa.

#### **Kaavaratkaisu**

Alueen liikenne pohjautuu nykyiseen katuverkkoon, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutuksia eri kulkumuotojen reitteihin.

---

## Pyöräliikenne

Asukkaiden pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> ja vieraspaikkoja lisäksi 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden pyöräpaikoista vähintään 75 % on sijoitettava helposti saavutettaviin ulkoviivelinvarastoihin. Pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

## Autoliikenne

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa 35 uutta autopaikkaa. Korttelin kokonaisautopaikkatarve on vähintään 70 ap. Autopaikkojen sijoittelu korttelissa muuttuu hieman. Suurin osa autopaikoista on edelleen pihapaikkoja. Uusista autopaikoista 14 kpl sijoittuu kannen alle. Vieraspysäköinti tapahtuu kadulla.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, joka on viime vuosina ollut toimistokäytössä. Alueen läheisyydessä, Hämeentien varrella sekä Arabian tehdaskorttelissa on laaja ja monipuolinen valikoima julkisia ja kaupallisia palveluita. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyöräillen tai joukkoliikenteellä.

### Kaavaratkaisu

Nykyisessä liikerakennuksessa sijaitseva liiketila poistuu kaavaratkaisun toteutumisen myötä. Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä alueen palveluille.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Asemakaavan muutos koskee nykyistä asuinkerrostalojen kortteli- aluetta. Kerrostalokorttelin väljä ja puistomainen tontti on aluskasvillisuudeltaan pääosin nurmipintainen. Suurimmat puut kasvavat pääosin tontin reunoilla. Keskiosaltaan tontin piha-alue on suurelta osin asfaltoitua pysäköintialuetta ja ajoalueita. Nurmikkoalueilta paljastuu paikoin avokallioita. Tontti on lievästi kumpuilevaa maastoa, joka laskee länteen ja etelään kohti Hämeentietä ja Arabianmäen puistoa.

---

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan asema-kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole osoitettu luontoarvoiltaan arvokkaita luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.



Damaskuksentie 4, korttelin sisäpiha.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun myötä tontti muuttuu rakennetummaksi. Asema-kaavaan on sisällytetty lähiympäristön kannalta hyviin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä muun muassa asuinkorttelien pihoja, istutuksia, puustoa sekä hulevesien käsittelyä koskien.

Tonttien kaikki piha-alueet osoitetaan istutettaviksi ja niillä oleva elinvoimainen puusto tulee säästää. Tontin nykyinen puusto on inventoitu viitesuunnitelmatyön yhteydessä ja niitä säilytetään mahdollisimman paljon. Piha-alueiden puustoa ja istutuksia täydennetään pihan nykyisen hengen mukaisesti.

Tontilla tulee käsitellä hulevesiä ja kaavassa on annettu määräys viherkertoimen käytöstä.

### **Ekologinen kestävyys**

#### **Kaavaratkaisu**

Kaava-alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä tekee siitä joukkoliikenteellä hyvin saavutettavan ja lähialueen palvelut tekevät autoriippumattoman elämän mahdolliseksi.

Kaavaratkaisussa edellytetään, että alueella syntyviä hulevesiä tulee ensisijaisesti viivytellä tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-

alueelle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

## **Suojelukohteet**

### **Lähtökohdat**

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojeltuja kohteita mutta alueen ympäristöön sijoittuu useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja suojeltuja kohteita sekä alueita. Asemakaavan muutosalueen lähiympäristöä on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa ”Alueen lähtökohdat ja nykytilanne”. Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole suojeltuja luontokohteita.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavan muutoksessa tontin nykyiset asuinrakennusten rakennusalat ja -oikeudet määritellään tarkasti olemassa olevan tilanteen mukaisina. Tavoitteena nykyisen rakennuskannan säilyminen osana Arabian tehdastoiminnan historiasta kertovaa ajallisesti rikasta kokonaisuutta.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### **Kaavaratkaisu**

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaava-alueella oleva kaasujohto ja kaukolämpöjohto sijaitsevat uusien rakennusten kohdalla. Ne rakennetaan uuteen sijaintiin ja voidaan ottaa huomioon rakennusten rakennuslupasuunnittelussa.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Suunnittelualueella nykyinen maanpinta vaihtelee noin tasolla +13.5...+15, maanpinta viettää loivasti etelään.

Kohde sijoittuu kallioalueelle, jossa kallion päällä ovat ohuet kitka- ja maakerrokset, rakennuspaikalla on pieniä avokalliopaljastumia. Kallionpinta laskee loivasti kohti etelää.

---

Pohjavedenpinta seurailee alueen kallionpintaa, laskien etelään kohti merta.

Alueelta ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

### **Kaavaratkaisu**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Uudet rakennukset voidaan perustaa kantavan kitkamaan tai murskekerroksen välityksellä louhitun kallionvaraan.

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella Hämeentien liikennemelu ylittää pienellä osaa kaava-alueen Hämeentien puoleista reuna-aluetta ohjearvotason 55 dB ulkona. Valtaosalla kaava-aluetta melutaso ohjearvot alitetaan selvästi. Liikenteestä ei aiheudu alueelle merkittäviä epäpuhtauksien pitoisuuksia.

### **Kaavaratkaisu**

Liikenteen ympäristöhäiriöiden ei arvioida kaavaratkaisun tai kaavan lähiympäristön kannalta oleellisesti muuttuvan nykyisestä. Leikki- ja oleskelualue on kaavassa ohjeellisesti osoitettu liikenteen ympäristöhäiriöiltä erittäin hyvin suojassa olevaan sijaintiin kaava-alueen länsireunaan. Lähemmäksi Hämeentietä sijoittuvan uudisrakennuksen oleskeluparvekkeisiin kohdistuvan vähäisen meluntorjuntatarpeen vuoksi kaavassa on annettu myös yleismääräys oleskeluparvekkeiden meluntorjuntaa koskien. Julkisivuille kohdistuvat melutasot eivät edellytä kaavassa annettavia äänitasoero vaatimuksia.

## **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

### **Kaavaratkaisu**

Olemassa olevien asuinkerrostalojen pelastusteitä tai muita hätäpoistumisjärjestelyjä ei heikennetä. Uudisrakennusten pelastusratkaisut on esitetty kaavan viitesuunnitelmassa. Ratkaisua on tarkasteltu yhdessä pelastuslaitoksen kanssa.

## **Vaikutukset**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Suunnittelualueesta on teetetty Ajak Arkkitehdit Oy:n laatima viitesuunnitelma.

---

## **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaupungille kertyy uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta tontin vuokratuloja.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 3–4 milj. euroa. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

## **Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan**

Vaikutuksia on arvioitu näkymä- ja leikkauskuvien, pienoismallin, kaupunkimallin, alueen muita suunnitelmia koskevien aineistojen sekä nykyisten rakennusten pääpiirustusten avulla.

Kortteliin suunniteltu rakentaminen vaikuttaa näkymiin ympäristössä ja ympäristö muuttuu pieneltä osin aiempaa rakennetummaksi. Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuksen paikalle sekä tontin keskiosaan, joka on nykyisin suurelta osin avointa ja asfaltoitua piha-alueita. Suurikokoisin puusto sijoittuu pääosin tontin reunoille sekä ympäröiville puistoalueille. Ympäristön yleisilme säilyy uudisrakentamisesta huolimatta vehreänä, joten uudisrakentamisen vaikutukset laajempaan kaupunkimaisemaan ovat melko pieniä.

Nykyinen rakennettu ympäristö on ajallisesti rikasta ja kerrostunutta sisältäen useita arvokkaita kohteita. Suunnittelun tavoitteena on ollut sovittaa uusi rakentaminen mahdollisimman huolellisesti nykyiseen monimuotoiseen ympäristöön. Rakentaminen tuo uuden kaupunkikuvallisen kerrostuman alueelle. Suunnitteluratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon ympäröivän kaupunkikuvan piirteet. Pientaloalueiden suuntaan uudisrakennuksen mittakaavallinen vaikutelma on rakennuksen porrastuksen ansiosta mahdollisimman pieni. Hämeentien suunnasta katsottuna korkeampi rakennuksen osa asettuu samaan maisemaan Arabian tehdaskortteliin suunnitellun korkeamman rakentamisen kanssa. Hämeentieltä tarkasteltuna Arabian tehdaskorttelin rakennukset säilyvät näkymän dominanttina Hämeentien maisemassa eikä uusi rakentaminen uhkaa niiden asemaa. Vaikka uudisrakennuksen kahdeksankerroksinen osa on nykyisiä rakennuksia korkeampi, jää se eri etäisyyksiltä tarkasteltuna Arabianmäki –puiston puuston latvusten alapuolelle.



### **Vaikutukset kulttuuriperintöön**

Asemakaavan muutoksessa tontin nykyiset asuinrakennusten rakennusalat ja -oikeudet määritellään tarkasti olemassa olevan tilanteen mukaisina. Tavoitteena nykyisen rakennuskannan säilyminen osana Arabian tehdastoiminnan historiasta kertovaa ajallisesti rikasta kokonaisuutta.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Sijainti, ympäröivä katu- ja puistoreitistö sekä kattavat joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat kestäviin kulkumuotoihin pohjautuvan liikkumisen. Kaavamuutoksen vaikutukset autoliikenteen määrään ja siten liikenteen sujuvuuteen ovat vähäiset. Uuden maankäytön tuoma autoliikenteen lisäys mitoittavien aamu- ja iltahuipputuntien aikana on luokkaa 10–20 autoa ja koko vuorokauden osalta lisäys on luokkaa 100 autoa. Hyvien joukkoliikenne- ja jalankulku- sekä pyöräliikenneyhteyksien vuoksi lisäys voi olla myös tätä pienempi.

Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenneperäisiin ympäristöhäiriöihin alueella.

Asemakaavan toteuttaminen hyödyntää olemassa olevaa teknisen huollon verkostoa.

### **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta valmiiden kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä edesauttaa palvelujen säilymistä alueella ja vähentää osittain tarvetta yksityisautoiluun. Saavutettavuus ja lähialueen palvelut tekevät autoriippumattoman elämän mahdolliseksi.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että alueella syntyviä hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihalueelle. Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku riittävän viherrakenteen varmistamiseksi.

### **Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset**

Asemakaavan ratkaisun myötä alueelta poistuu yksi liiketila. Tila on syrjässä keskeisiltä jalankulkureiteiltä ja se on ollut viime vuodet toimistokäytössä. Asemakaavan muutoksen toteutumisen myötä kasvava asukasmäärä tukee palveluiden säilymistä ja kehittymistä Arabian tehdaskorttelissa sekä Hämeentien varrella.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kaava-alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A4. Pieneltä osin tontin itäreuna on kantakaupunkialuetta C2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueelle ei kohdistu merkintöjä. Kaava-alueen länsipuolelta kulkee lounaasta koilliseen olemassa olevan tunnelin merkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5786 (vahvistettu 18.5.1966). Kaavan mukaan alue on asuntorakennusten kortteli-alue (AK).

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

---

## **Maanomistus**

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu.

## **Muut lähtökohdat**

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin vuokralaisen hakemuksesta.

### **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
- pelastuslaitos

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 15.6.– 14.8.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Arabianrannan kirjastossa, Hämeentie 135 A
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Yleisötilaisuus on pidetty Uutta Keski-Helsinkiä verkkotilaisuutena 4. huhtikuuta 2021.

---

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja niiden käsittelyyn 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 kaavamuutosalueen 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.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset ja kirje**

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 värikykseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, vuorovaikutusaineistoon sekä lintujen huomiointiin rakentamisessa.

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

### **Viranomaisten lausunnot**

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.

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 tehdyt muutokset:**

Muistutusten johdosta:

- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Rakennuksen 8-kerroksisen osan julkisivujen on oltava vaaleita”.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakartasta on olemassa olevan rivitalon länsipäästä poistettu ”t – Talousrakennuksen rakennusala” sekä Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä –merkintä ”100”. Rivitalon rakennusala on kasvatettu aiemman talousrakennuksen rakennusalan verran.

**Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kerrosalat on tarkistettu kaavaselostukseen.
- kaavaselostusta on päivitetty muistutusten ja lausuntojen johdosta kappaleita: *Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan* sekä *Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen*
- vuorovaikutuksen johdosta kaavaselostuksen liitteeseen on lisätty uusia näkymäkuvia kaupunkimallista.
- kaavaselostuksesta on korjattu kirjoitusvirheitä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

**Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 18.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 hyväksymistä.

Helsingissä 25.1.2022

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	26.11.2021
Kaavan nimi	Damaskuksentie 4	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	28.05.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112733
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2922	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,2922

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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> +/-]
Yhteensä	1,2922	100,0	8880	0,69		3960
A yhteensä	1,2922	100,0	8880	0,69		3960
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

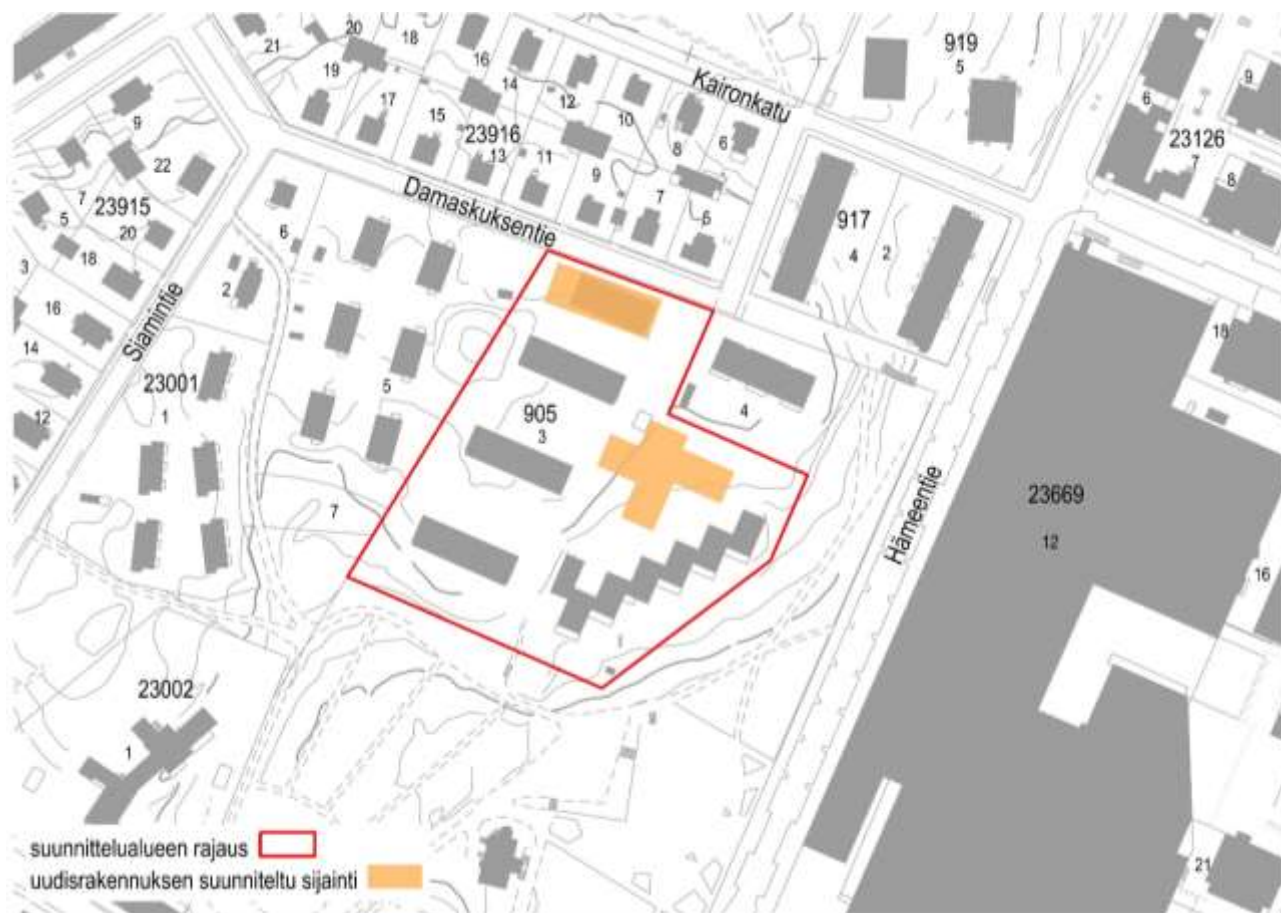
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

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>1,2922</b>	<b>100,0</b>	<b>8880</b>	<b>0,69</b>		<b>3960</b>
A yhteensä	1,2922	100,0	8880	0,69		3960
AK	1,2922	100,0	8880	0,69		3960
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus**DAMASKUKSENTIE 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee tonttia osoitteessa Damaskuksentie 4 (kortteli 23905, tontti 3). Tavoitteena on mahdollistaa asuintontin täydennysrakentaminen. Damaskuksentien varrella oleva yksikerroksinen liikerakennus on tarkoitus purkaa ja korvata kolmikerroksisella asuinrakennuksella. Tontin sisäpihalle suunnitellaan toista uutta 2–8 -kerroksista porrastuvaa asuinrakennusta. Asemakaavan muutosta suunnitellaan toteutettavaksi siten, että täydennysrakentamiselle muodostetaan omat tontit. Suunnitelmassa uudet autopaikat sijoittuvat tonteille maantasoon ja autotalleihin.

Tontin tehokkaampi rakentaminen edistää kaupungin strategian mukaisesti asuntotuotantoa. Tontin rakentamisen myötä alueelle tulee arviolta hieman yli sata uutta asukasta.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelmaluonnos) on esillä 15.6.–14.8.2020 seuraavissa paikoissa:

- Arabianrannan kirjastossa, osoite: Hämeentie 135 A
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula). Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 14.8.2020** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki kulttuuri- ja kaupunginosayhdistys ry (Artova)
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maan. Kaavoitus on tullut vireille tontinhaltijan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1966) alue on merkitty asuntorakennusten korttelialueeksi (AK).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4 (tehokkuus pääasiassa alle 0,4) ja kanta-kaupunkialueeksi C2.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Hämeentien itäpuolella oleva kortteli kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Arabian tehtaat.

Tontilla sijaitsee nykyisin kolme kolmekerroksista kerrostaloa, joissa on maanpäällinen kellarikerros, yksikerroksinen rivitalo sekä yksikerroksinen liikerakennus.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Valtteri Heinonen, arkkitehti, p. (09) 310 64795,  
[valtteri.heinonen@hel.fi](mailto:valtteri.heinonen@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)) sekä sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto](https://facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto) ja [twitter.com/helsinkikymp](https://twitter.com/helsinkikymp)).

Helsingissä 28.5.2020

Kaisa Jama  
tiimipäällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin haltijan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 15.6.–14.8.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Helsingin Uutiset-lehdessä.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



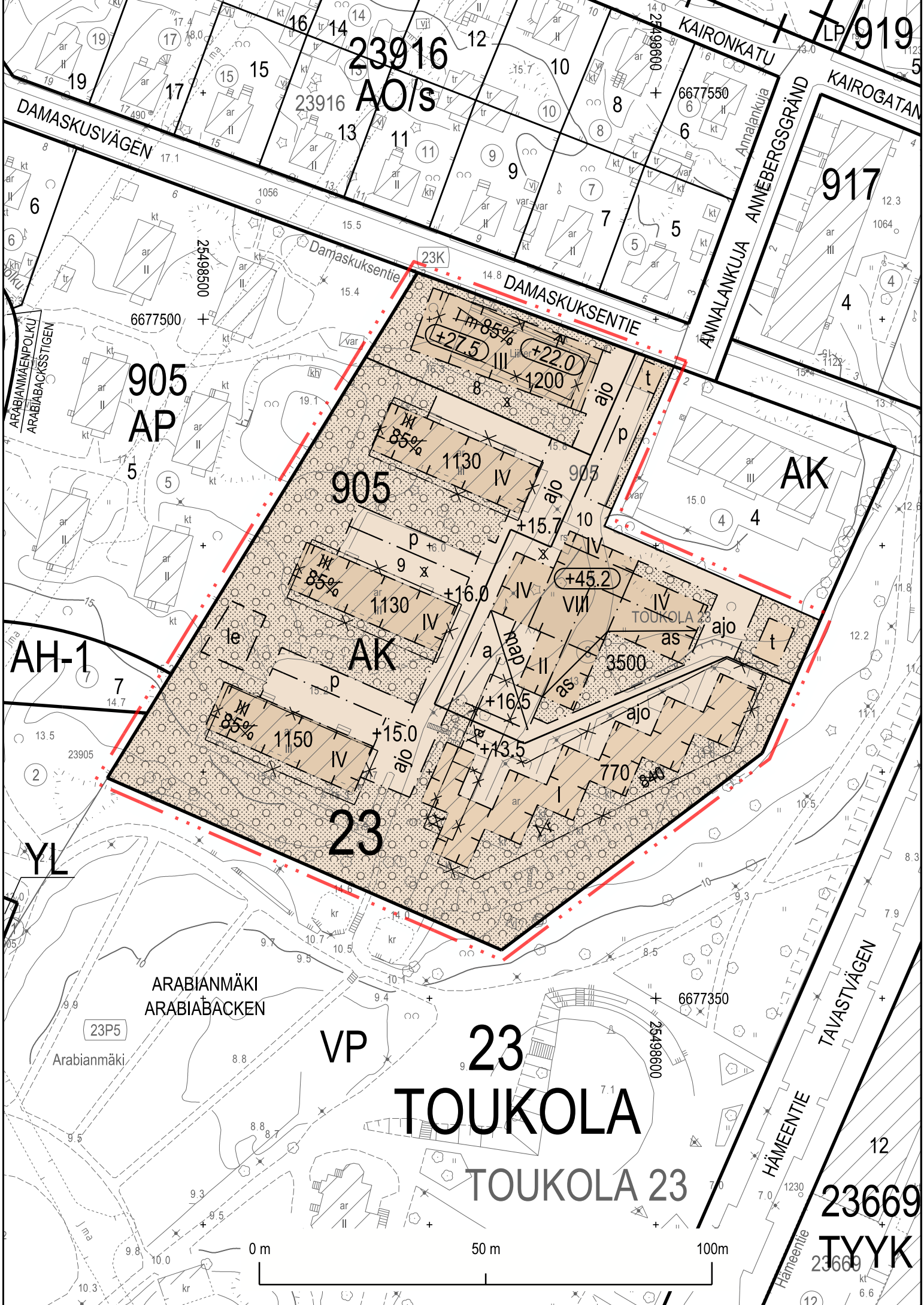
Sijaintikartta  
Damaskusentie 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Ilmakuva  
Damaskuksentie 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



23916  
AO/s

LP/919

917

905  
AP

905

AK

AH-1

AK







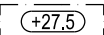
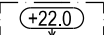
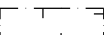
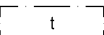
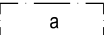
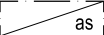
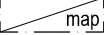
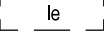
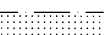
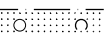
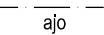
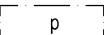
23

23  
TOUKOLA  
TOUKOLA 23

23669  
TYYK

0 m 50 m 100m

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>23</b>	Kaupunginosan numero.
<b>905</b>	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin numero.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+15.7	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.
	Rakennusala.
	Talousrakennuksen rakennusala.
	Autokatoksen/autosuojan rakennusala.
	Rakennusalan osa, jolle saa kerrosluvun rajoittamatta sijoittaa asuintiloja osittain maanpinnan alle jäävään kerrokseen.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Pysäköintipaikka.

### Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Tonteilla 8 ja 10 osa asunnoista tulee rakentaa rivitalo-asuntoina.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden vapaa-ajantilat saa sijoittaa keskitetysti.

### Kaupunkikuva ja rakentaminen

Damaskuksentien varressa maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti kadulta.

Damaskuksentien varressa rakennuksen julkisivu tulee jäsennoidä osiin julkisivumateriaalin, julkisivuvarityksen, -aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Rakennuksen 8-kerroksisen osan julkisivujen on oltava vaaleita.

Räystäskoron yläpuolinen julkisivu on toteutettava jyrkkänä katonlapeena.

8-kerroksisella rakennusosalalla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on +38.7. Räystäskoron yläpuolinen julkisivu on toteutettava jyrkkänä katonlapeena.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Parvekkyöhykkeen julkisivu tulee ulottaa maahan asti.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

### Pihat ja ulkoalueet

Piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulku-teinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

### Ympäristötekniikka

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

### Rakennettavuus

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

### Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertertoimen tavoiteluku.

### Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat saa sijoittaa tontinrajoista riippumatta.

Autopaikkojen määrä:  
- asunnot vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>.

- jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käytömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.



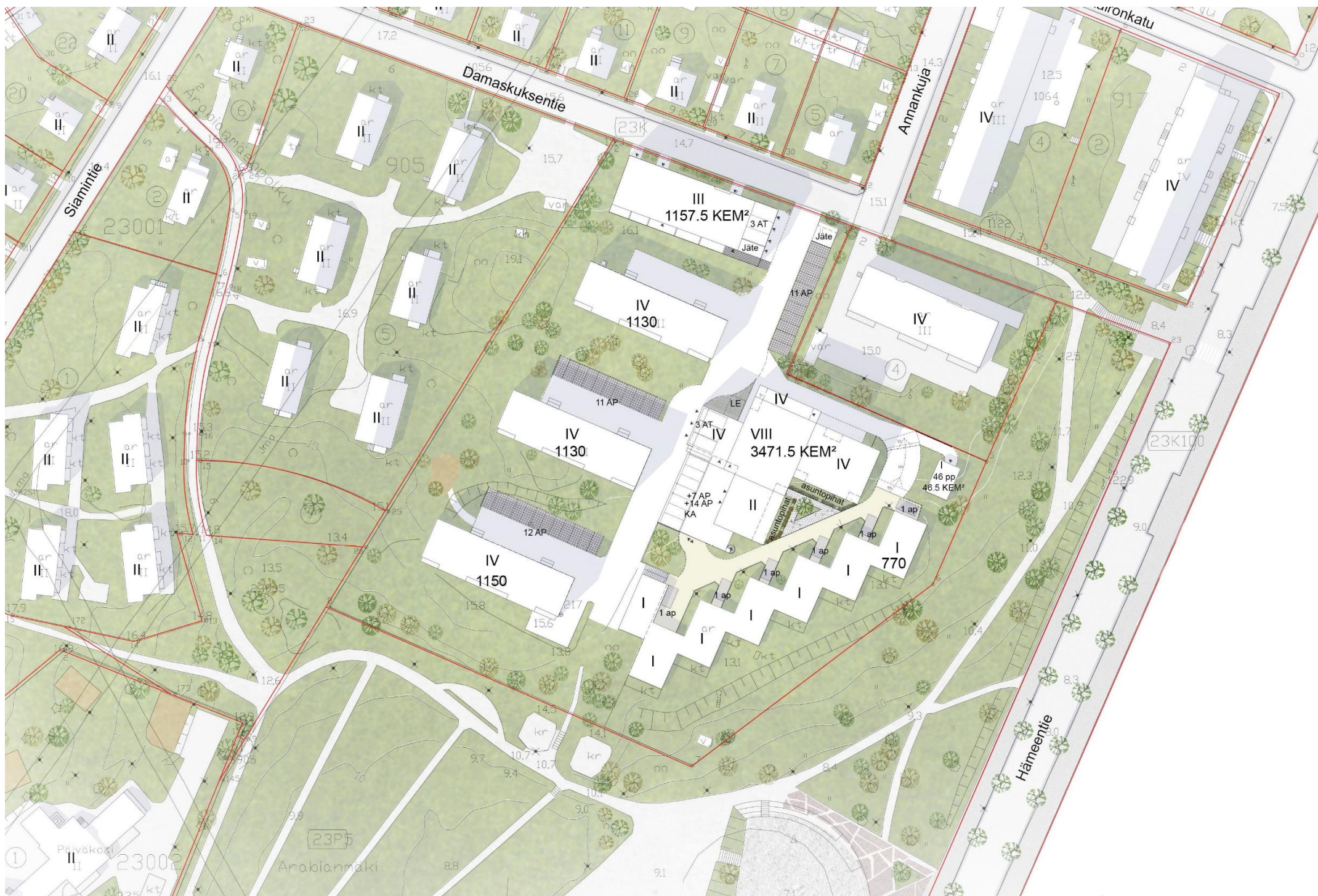
**Pyöräpaikat:**

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

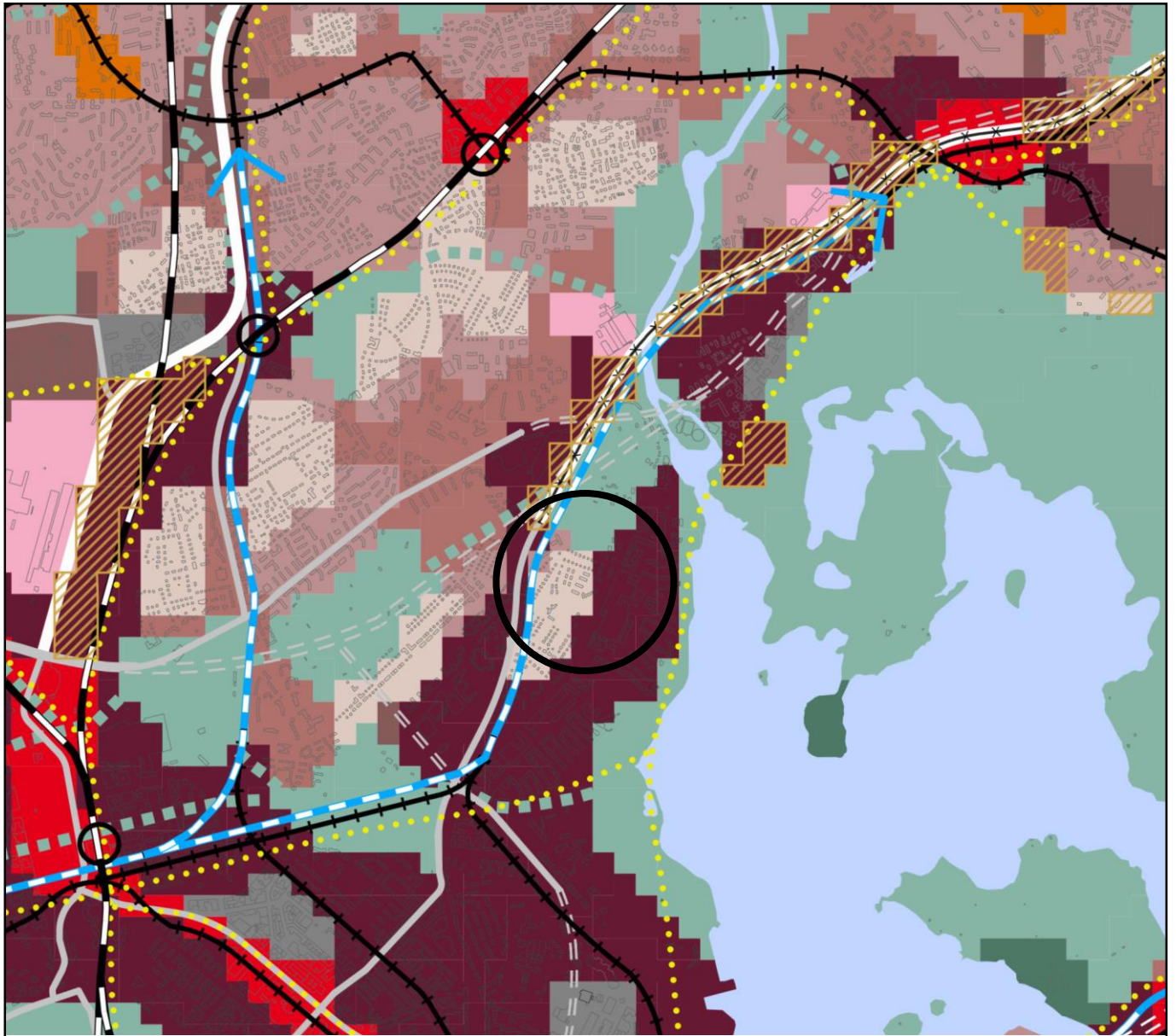
-vieraspysäköinti vähintään 1pp/1 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.


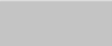
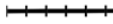


















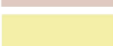

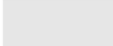





- asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

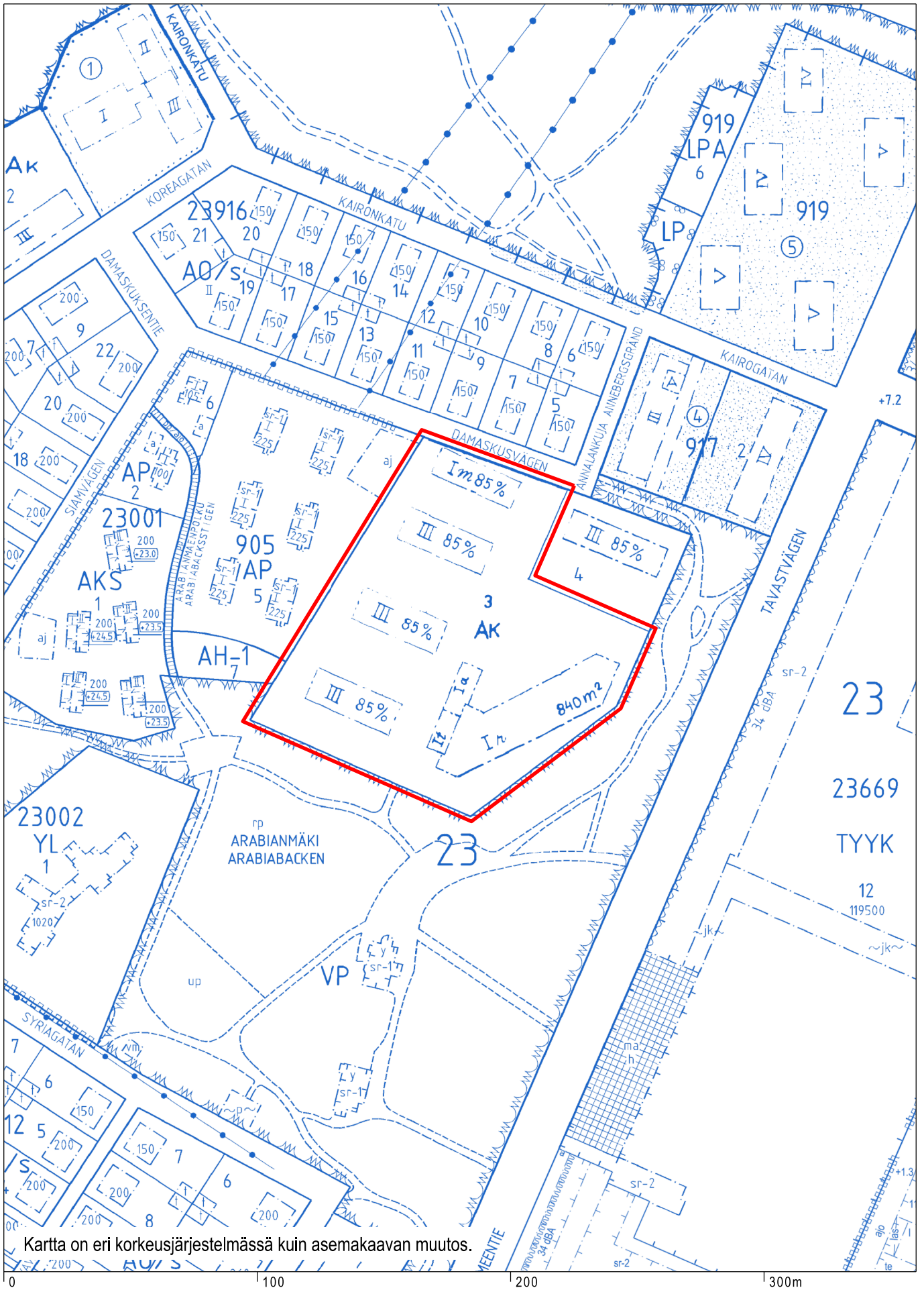
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva, Damaskuksentie 4



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		



Ote ajantasa-asetmakaavasta  
 Damaskusentie 4

Helsingin kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

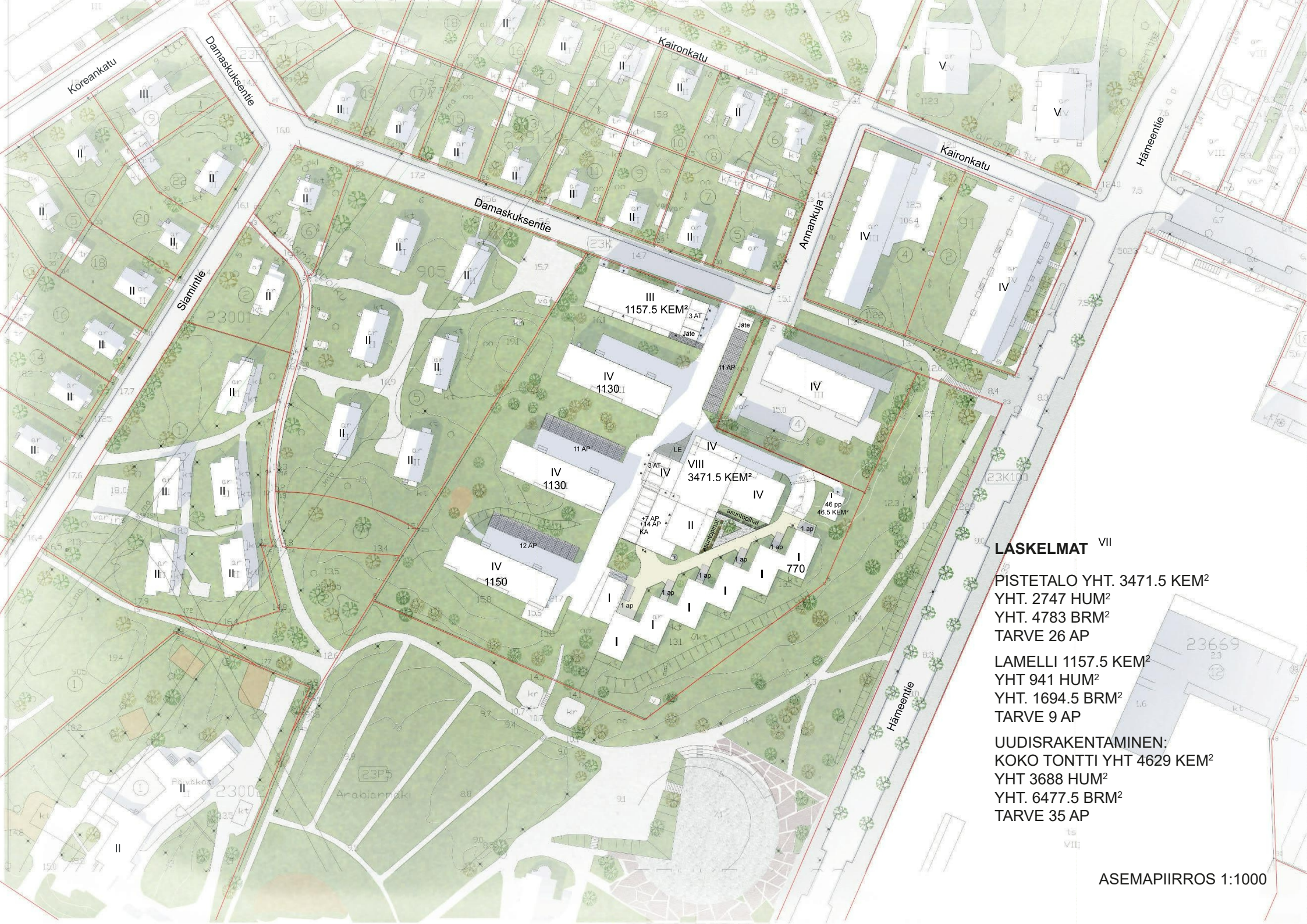


Damaskuksentie 4

29.11.2021

**LAPTI**  
RAKENNUS HUOLELLA

ARKKITEHTITOIMISTO  
**AJAK**



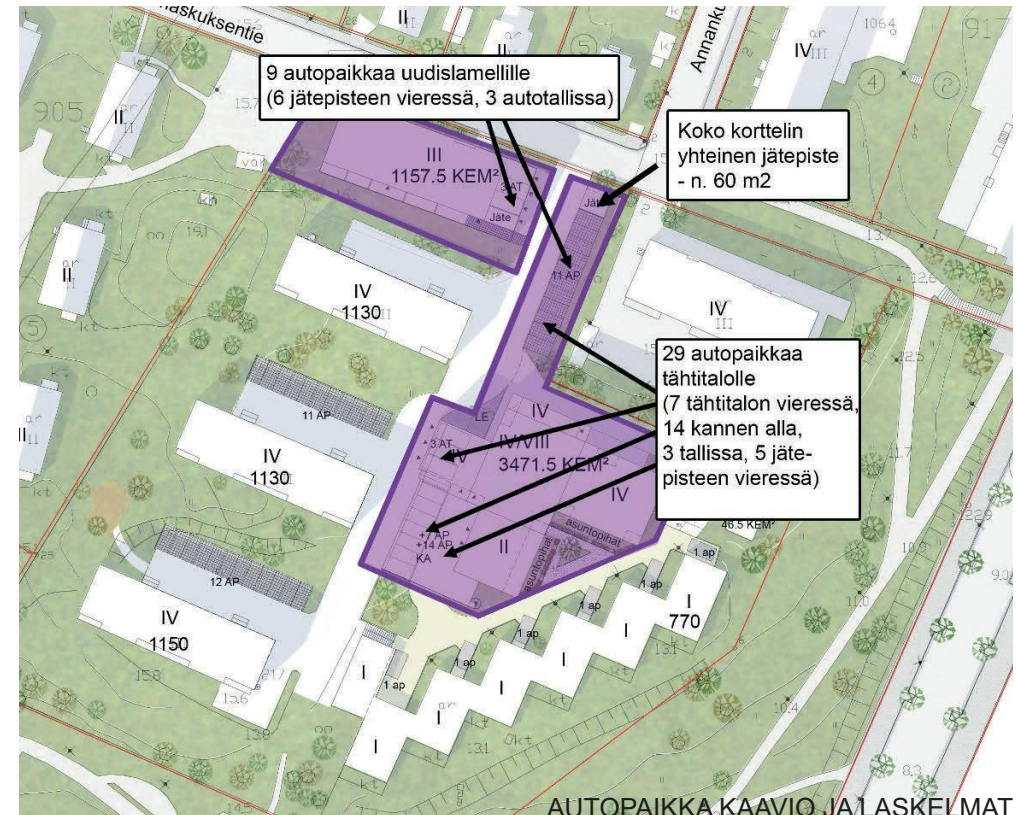
**LASKELMAT VII**

PISTETALO YHT. 3471.5 KEM<sup>2</sup>  
YHT. 2747 HUM<sup>2</sup>  
YHT. 4783 BRM<sup>2</sup>  
TARVE 26 AP

LAMELLI 1157.5 KEM<sup>2</sup>  
YHT. 941 HUM<sup>2</sup>  
YHT. 1694.5 BRM<sup>2</sup>  
TARVE 9 AP

UUDISRAKENTAMINEN:  
KOKO TONTTI YHT 4629 KEM<sup>2</sup>  
YHT. 3688 HUM<sup>2</sup>  
YHT. 6477.5 BRM<sup>2</sup>  
TARVE 35 AP

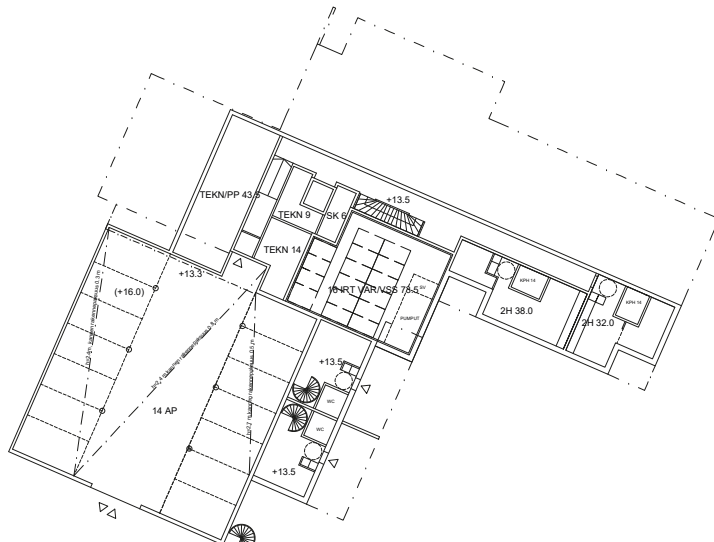
Arabianmäki	kemmit	normi (ap / kem)	yhteensä	yhteensä paikkaa	suunnitelmassa
Tähtitalo, uusi	3471.5	135	25,7	26	yht.29, 5 jätepuiston vieressä, 3 tallissa, 7 tähtitalon vieressä ja 14 kannenalla
Lamellitalo, uusi	1157.5	135	8,6	9	yht. 9, 3 autotallissa, ja 6 jätepuiston vieressä
Uudet asuinrakennukset yht.			34,3	35	
Olemassa olevat rakennukset, kerrostalot	3281	135	24,3	25	
Olemassa olevat rakennukset, rivarit	840	100	8,4	9	46 + rivitalon ovien edessä olevat paikat
Vanhat asuinrakennukset yht.			32,7	34	80
<b>Yhteensä tonteille autopaikkoja</b>			<b>67</b>	<b>70</b>	



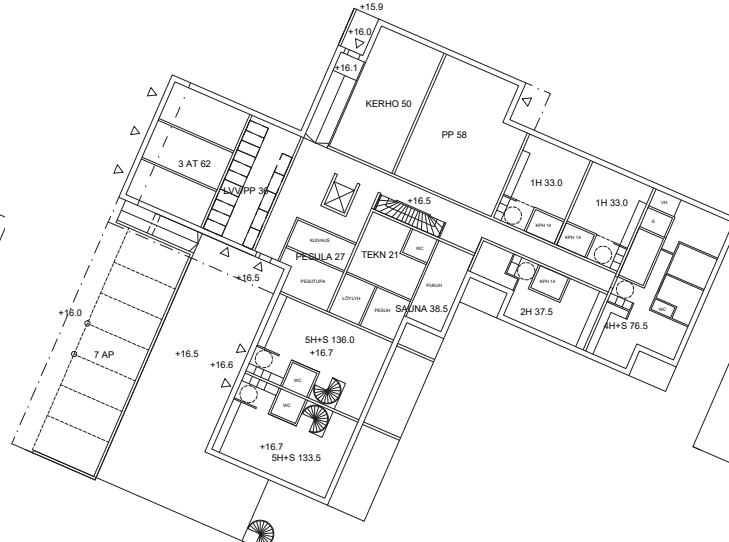


NÄKYMÄ TÄHTITALOLLE KOILLISESTA

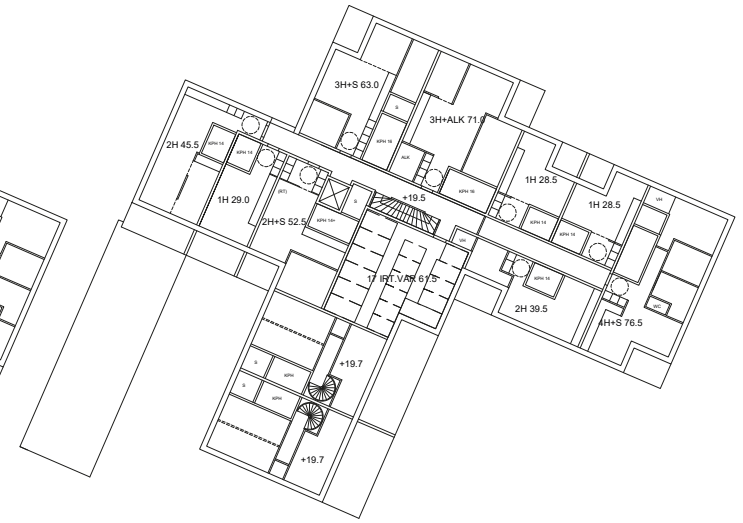




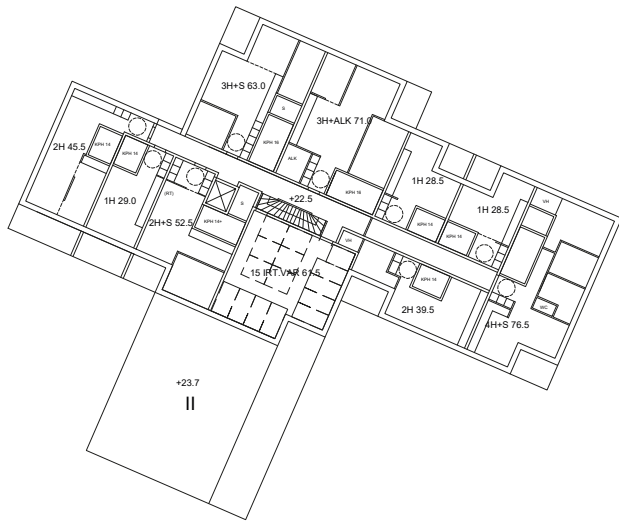
KELLARI



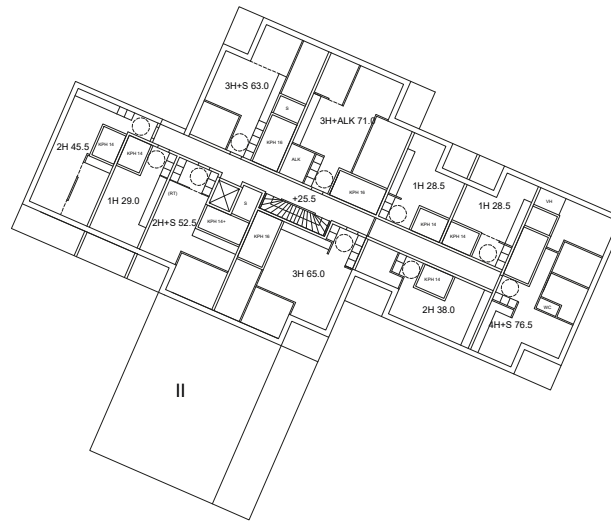
MAANTASOKERROS



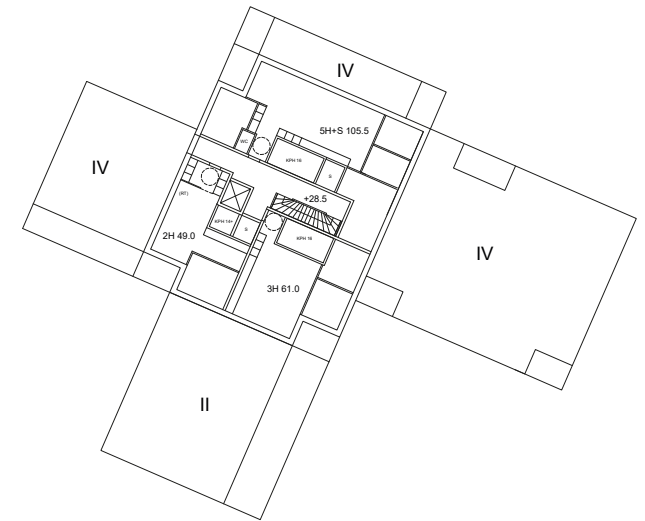
2 KERROS



3 KERROS



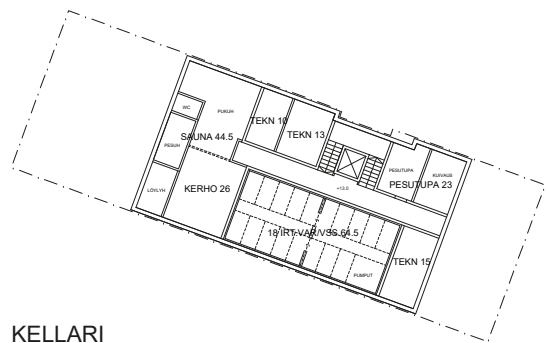
4 KERROS



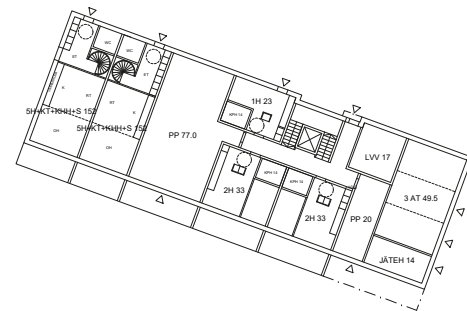
5-8 KERROKSET (+28.5, +31.5, +34.5, +37.5)



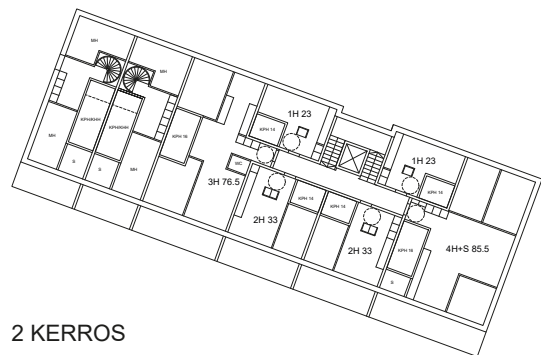
NÄKYMÄ TÄHTITALOLLE ETELÄSTÄ



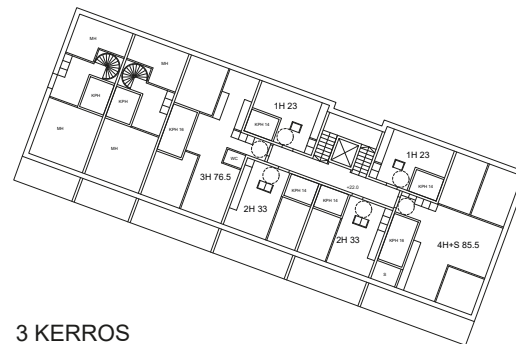
KELLARI



MAANTASOKERROS



2 KERROS



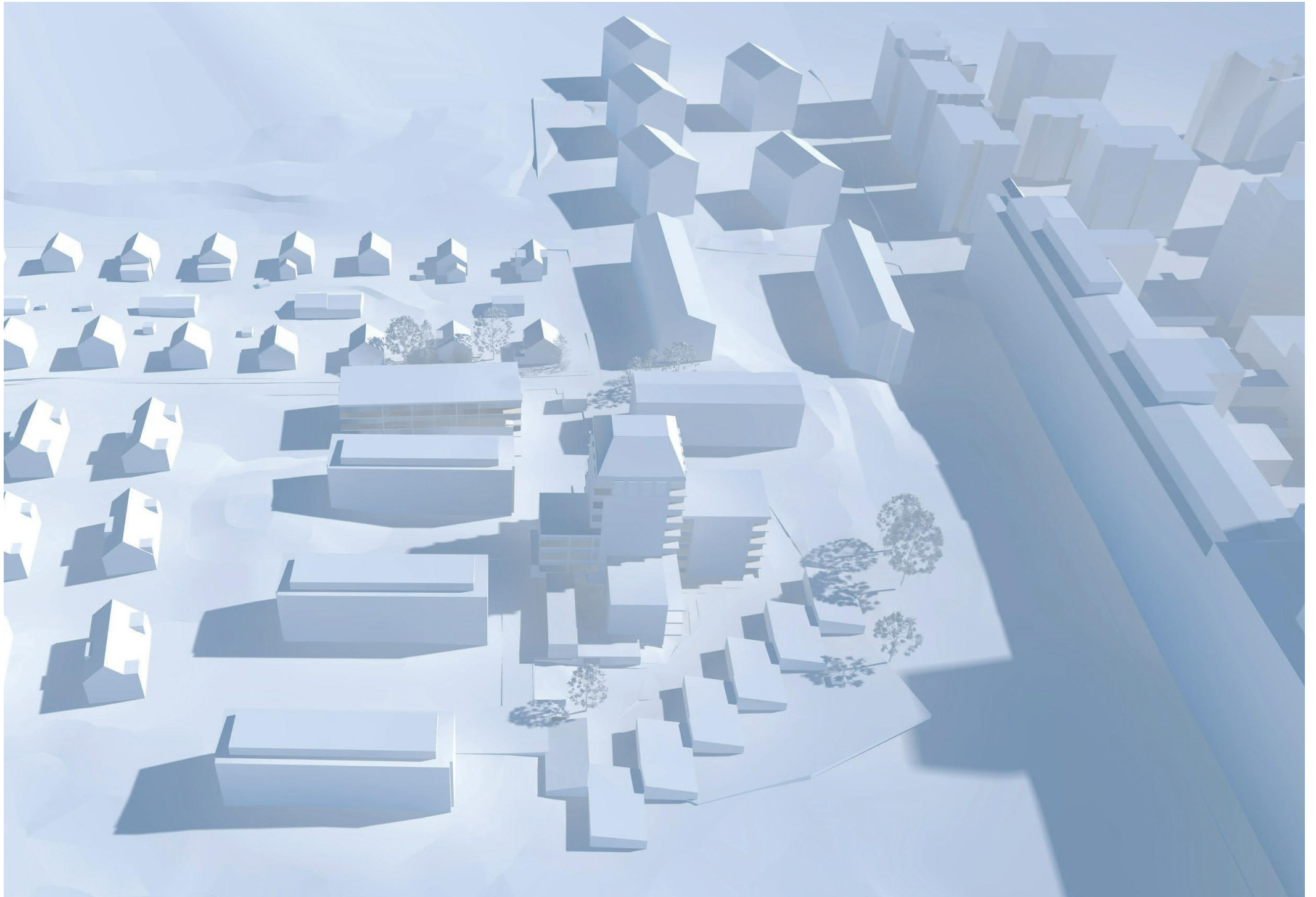
3 KERROS



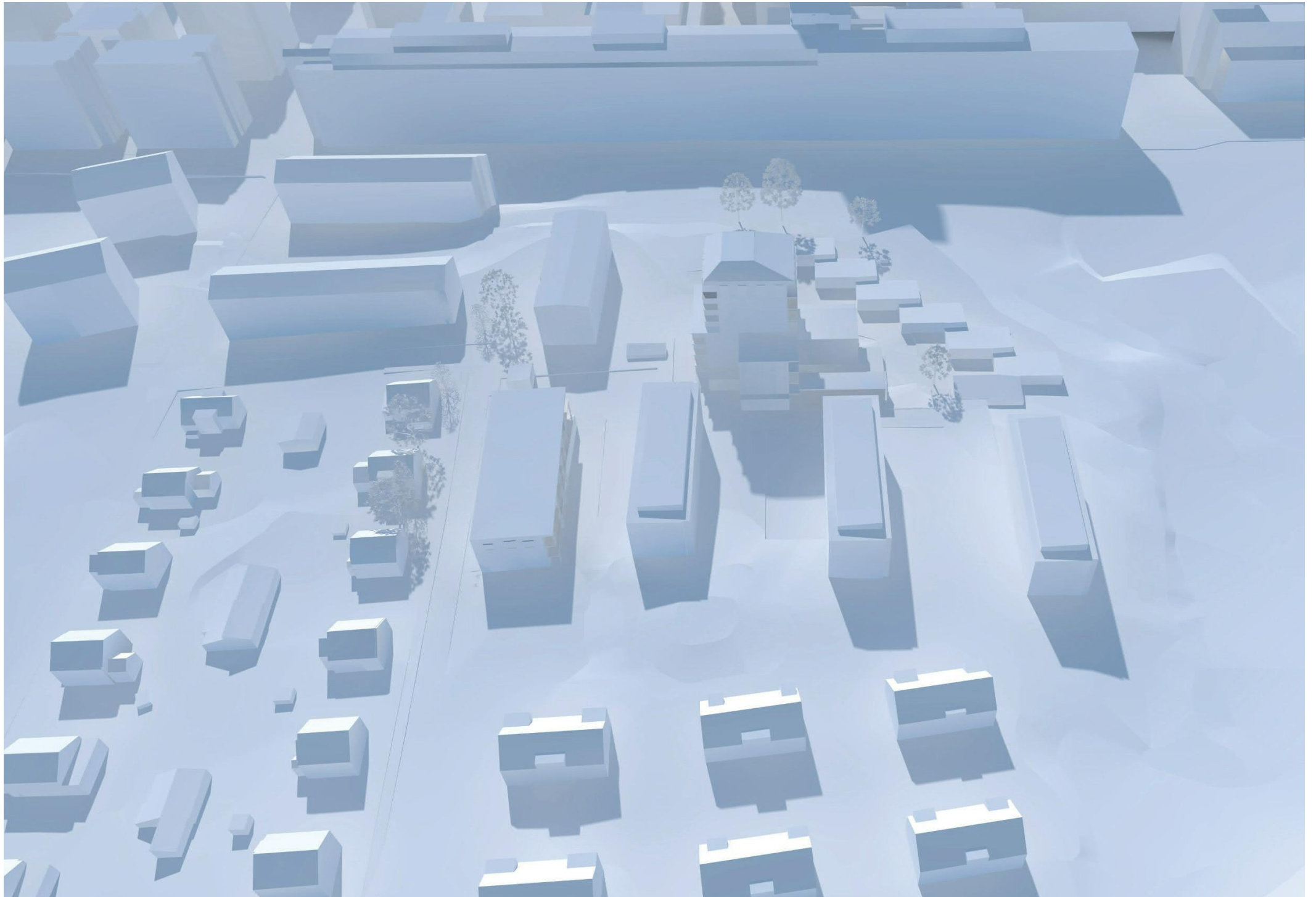
NÄKYMÄ DAMASKUKSENTIELTÄ





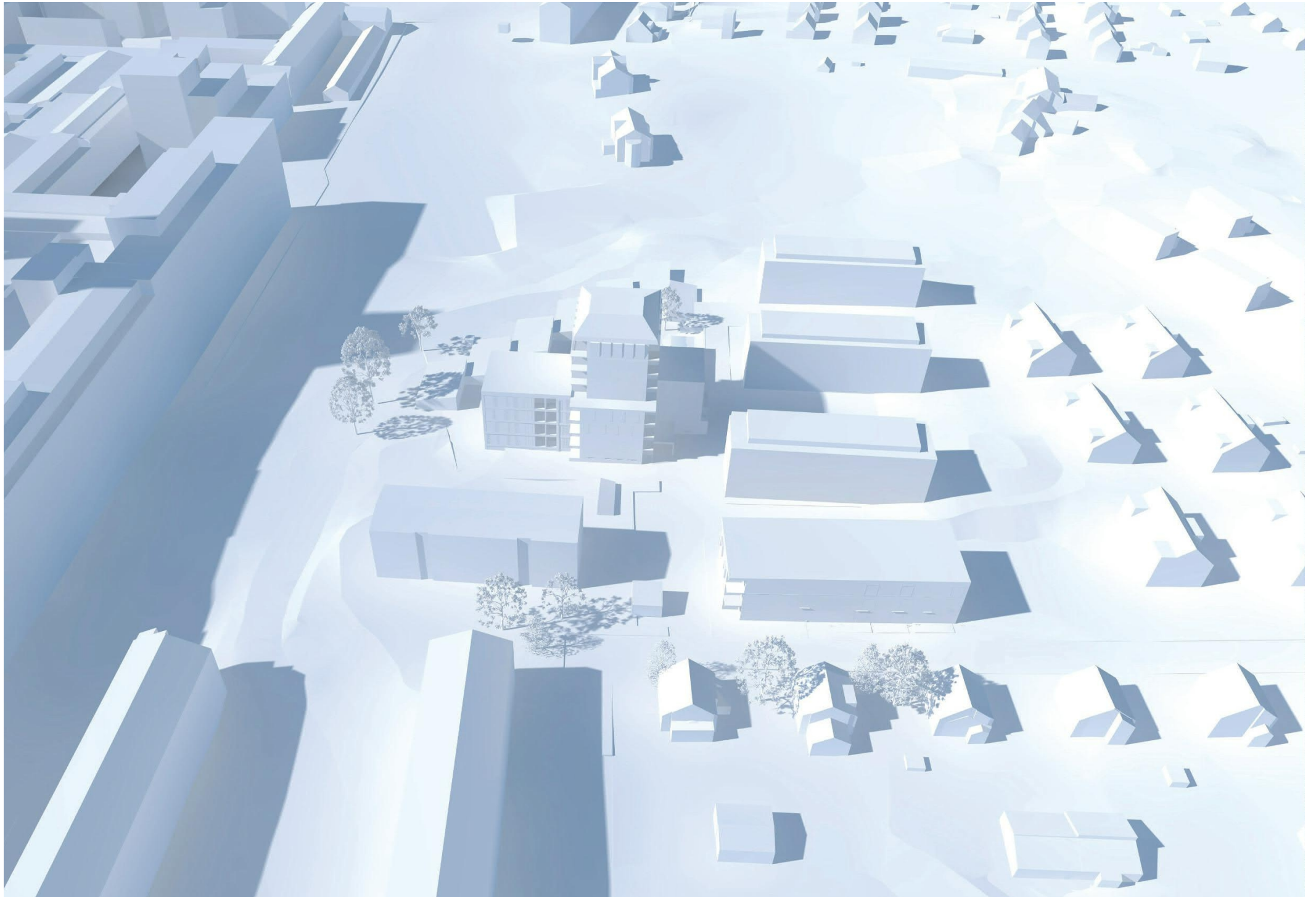


NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

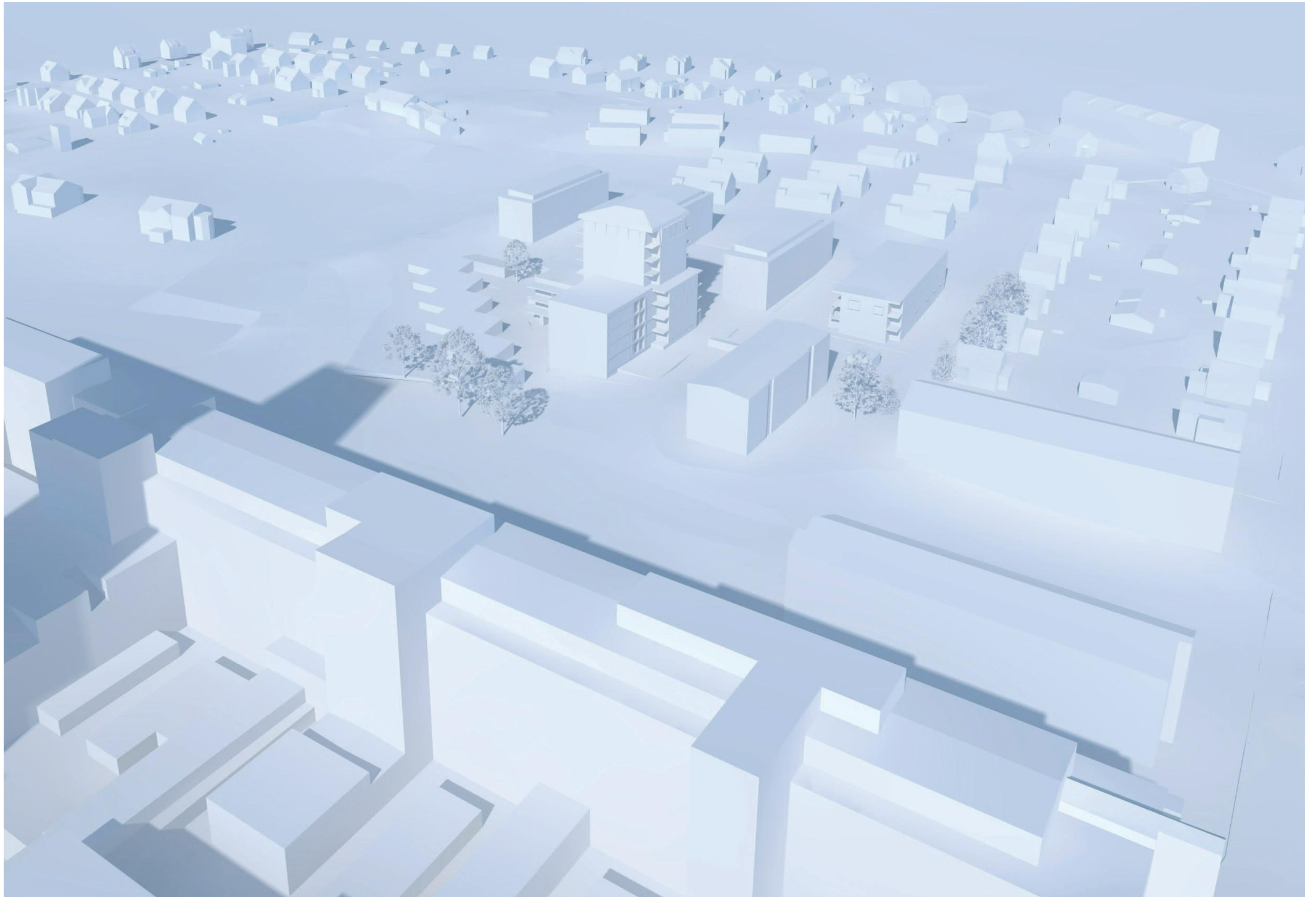


NÄKYMÄ LÄNNESTÄ





NÄKYMÄ POHJOISESTA

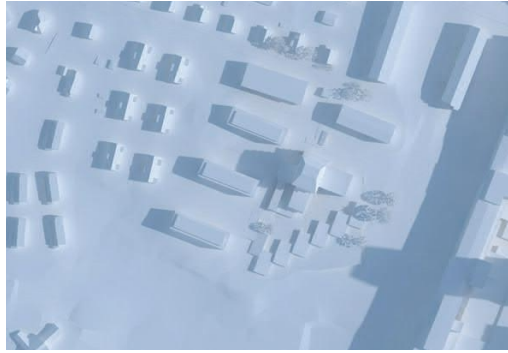


KEVÄT 21.3.

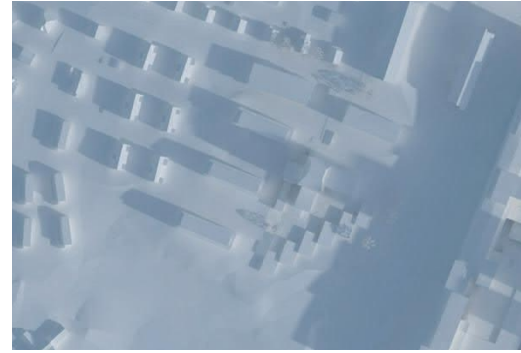


09:00

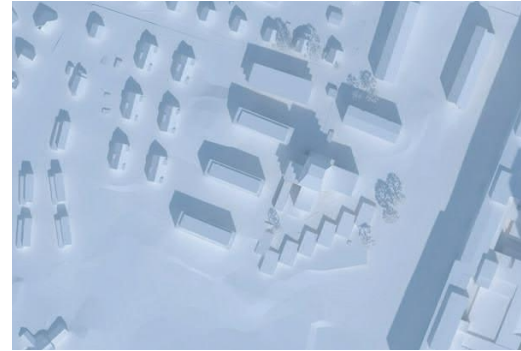
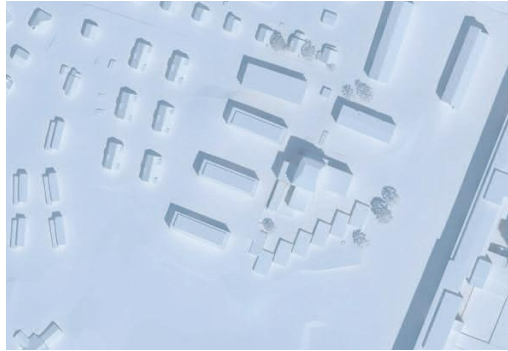
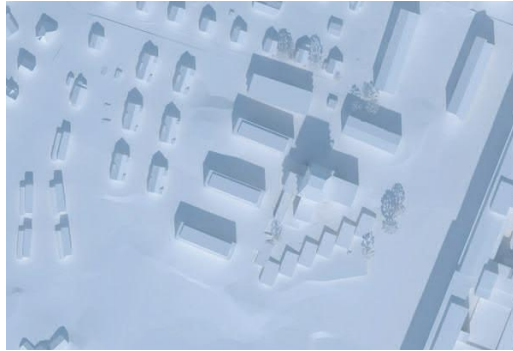
KESÄ 24.6.



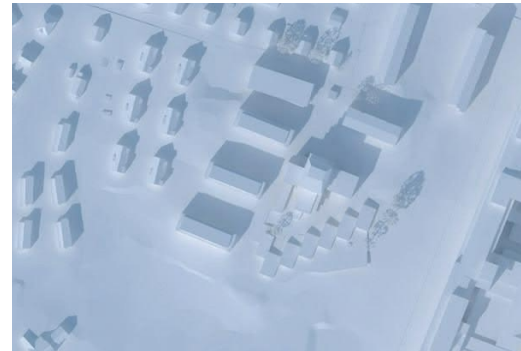
SYKSY 23.9.



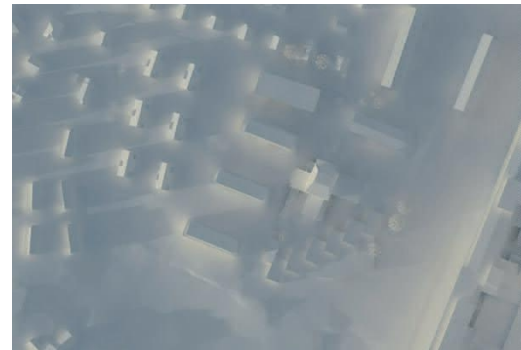
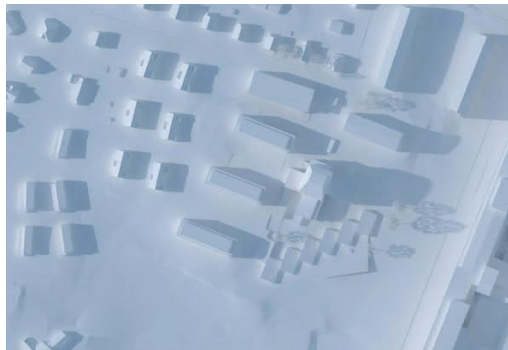
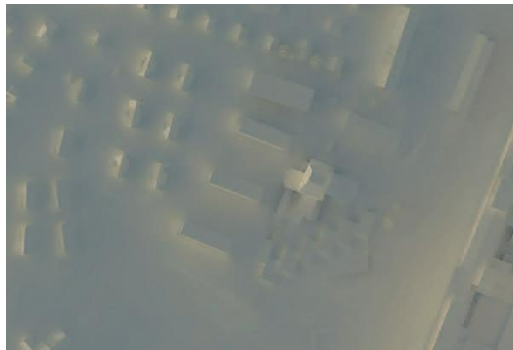
12:00

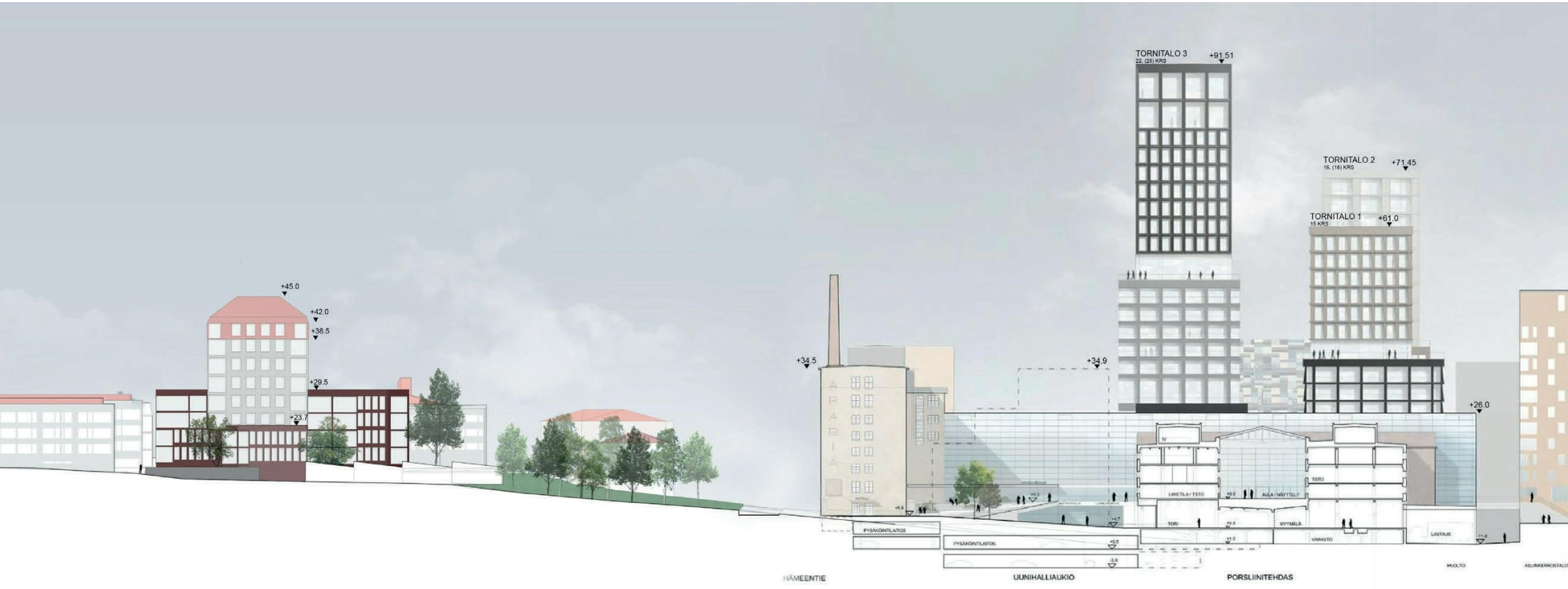


15:00



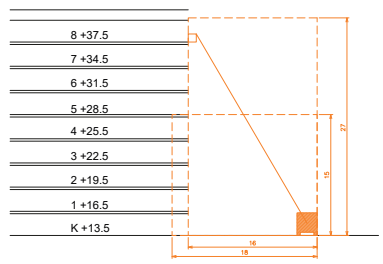
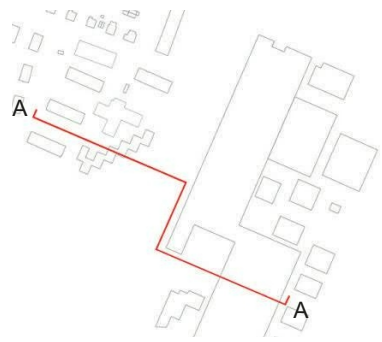
18:00

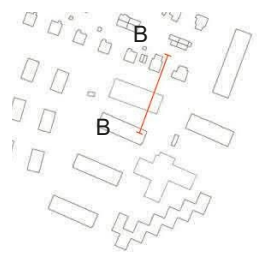
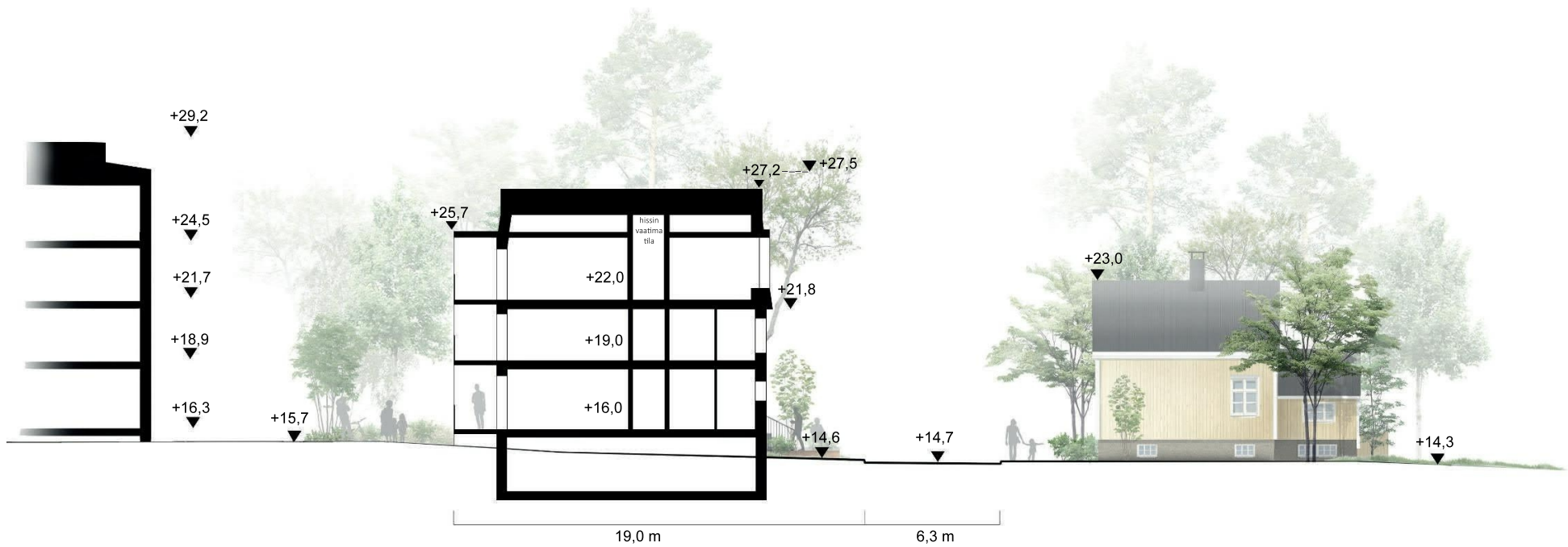


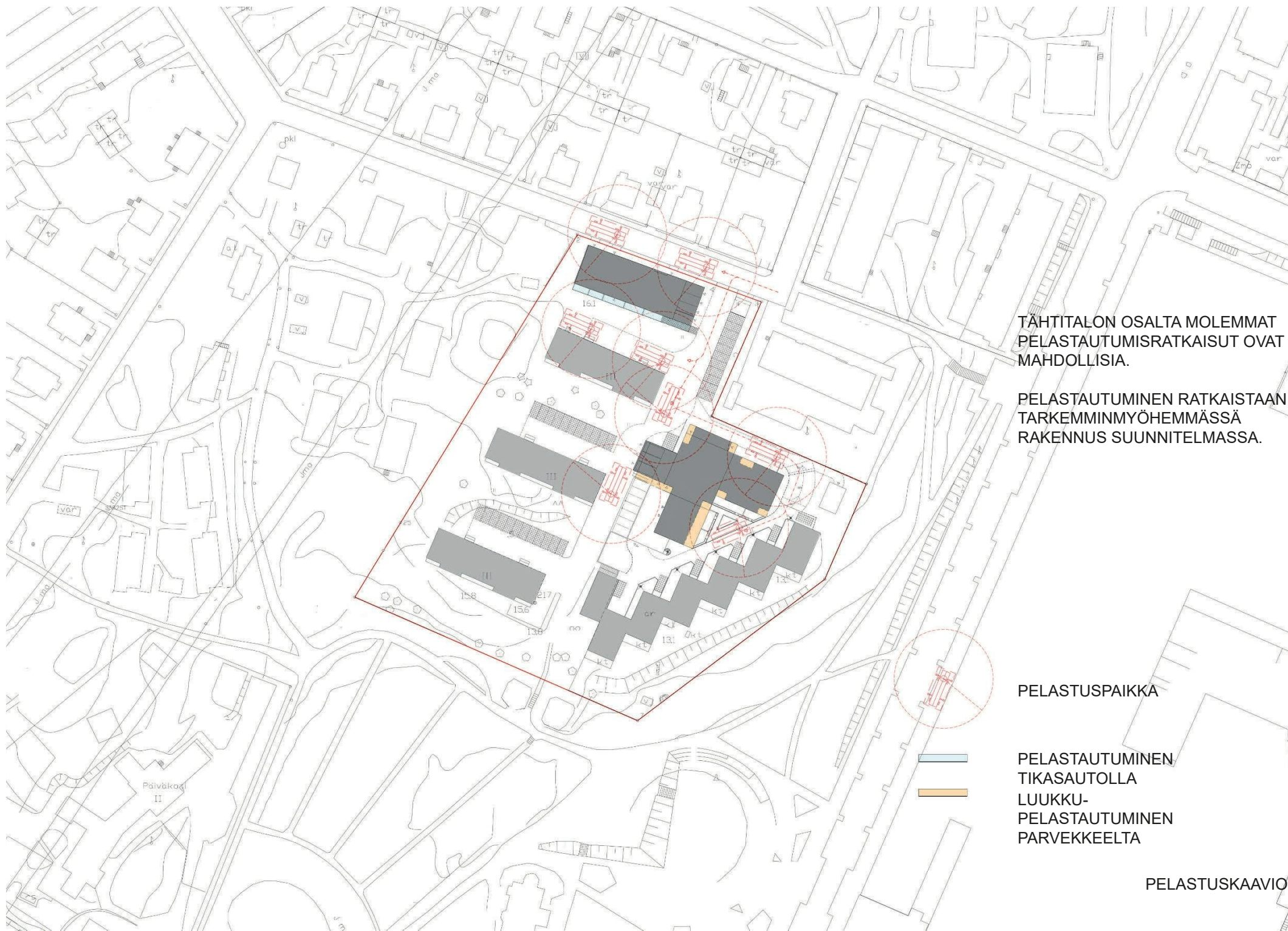


Arabia 135  
 23669  
 Hämeentie 146-140, 00560 Helsinki  
 Versta architects, Anttinen Oiva arkkitehdit  
 Leikkaus E-E

Nostolava-auton kurottumisulottuma:







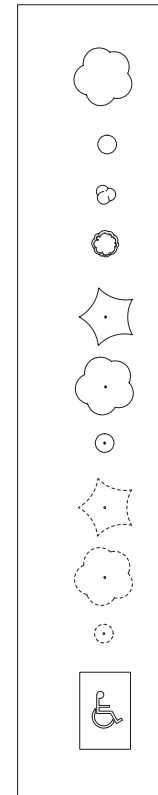
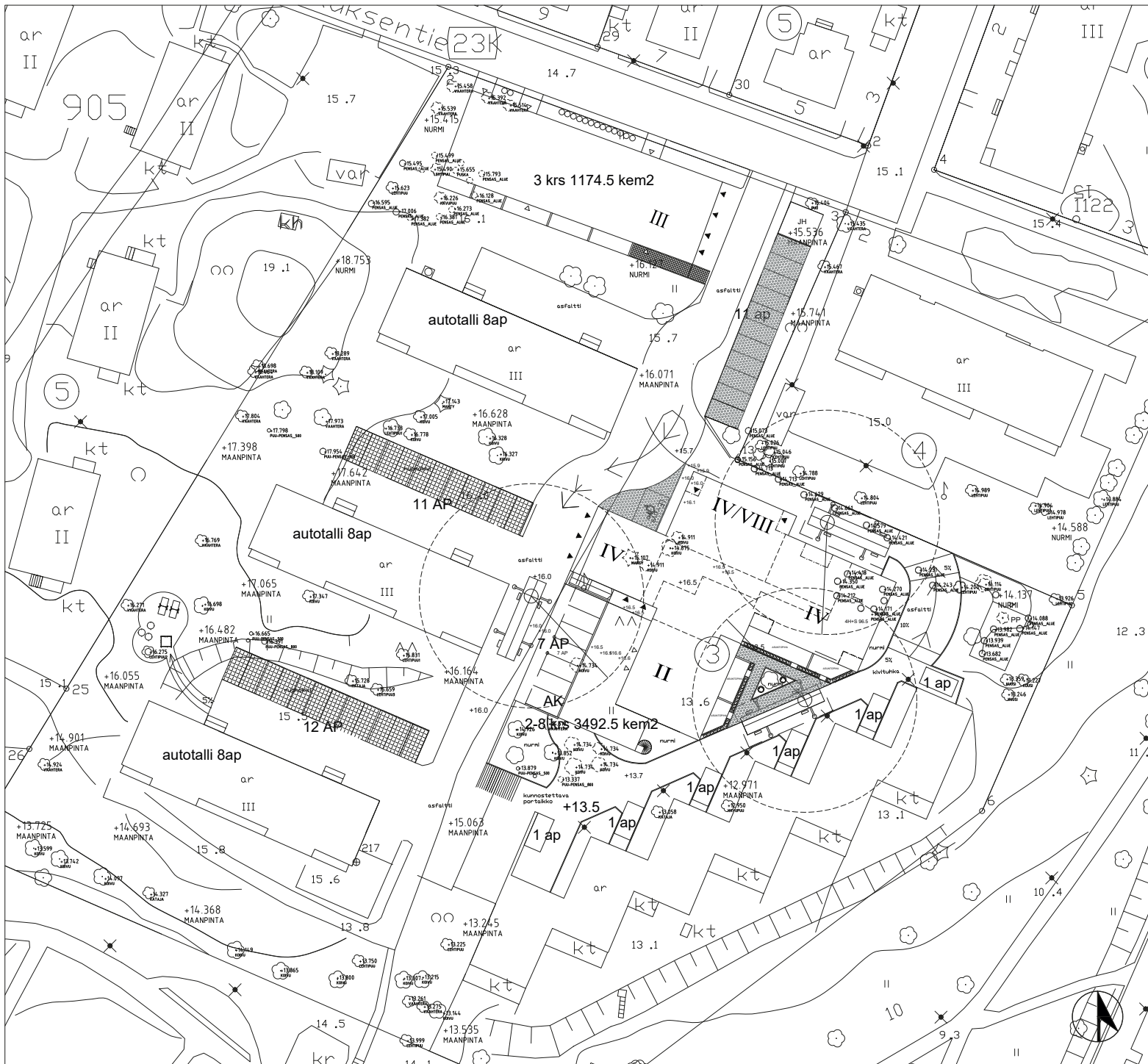
TÄHTITALON OSALTA MOLEMMAT  
PELASTAUTUMISRATKAISUT OVAT  
MAHDOLLISIA.

PELASTAUTUMINEN RATKAISTAAN  
TARKEMMINMYÖHEMMÄSSÄ  
RAKENNUS SUUNNITELMASSA.

PELASTUSPAIKKA

PELASTAUTUMINEN  
TIKASAUTOLLA  
LUUKKU-  
PELASTAUTUMINEN  
PARVEKKEELTA

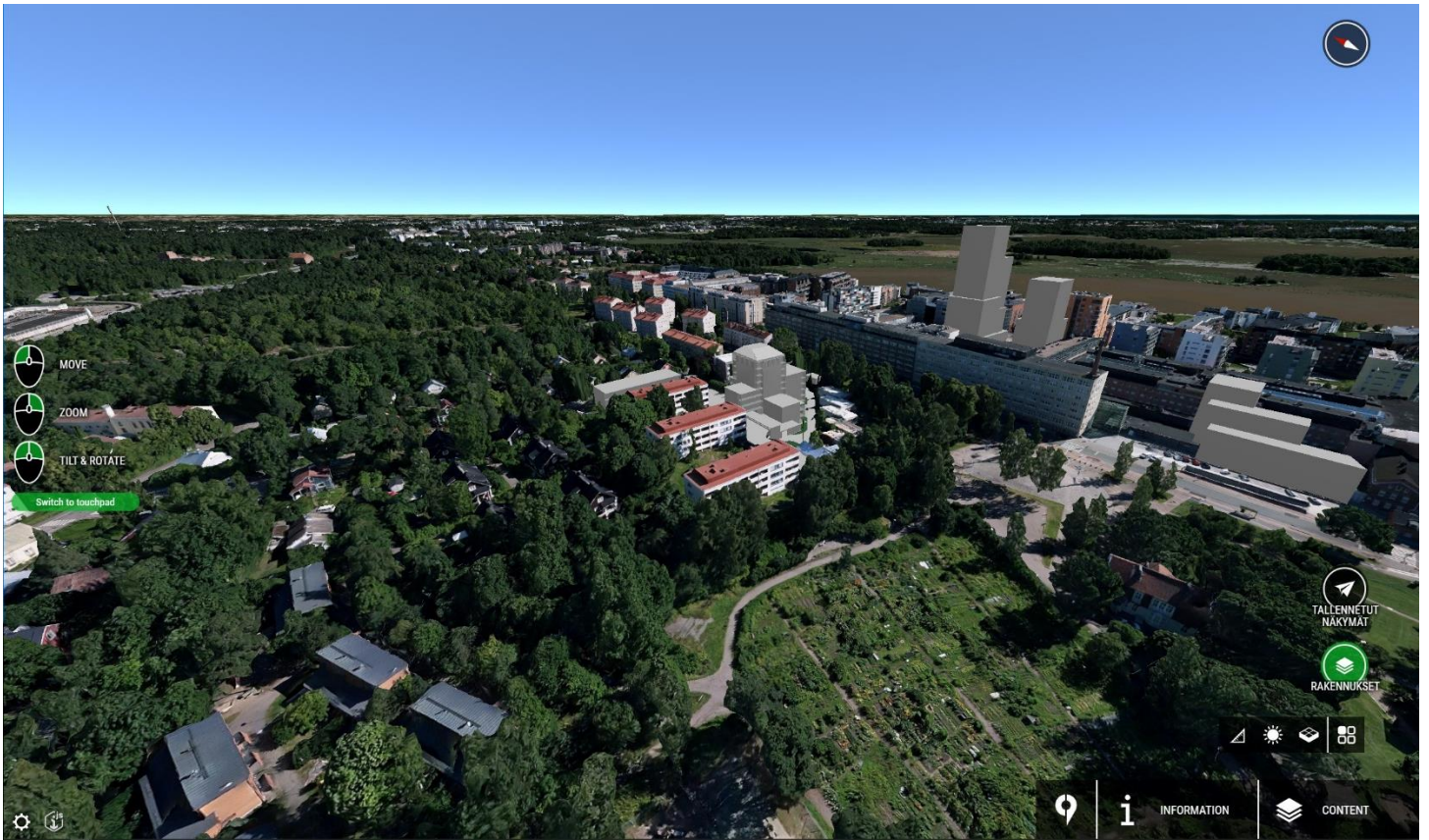
PELASTUSKAAVIO



projekti	PIHAPIIRROS	kuukausi	maaliskuu 2024	projektiin sisältyvä materiaali	2024
luottamus	Arkkitehtitoimisto AJAK	toimittaja	PIHAPIIRROS	toimittaja	2024
Diimiesikunta	00560 Heikari	Diimiesikunta	PIHAPIIRROS	Diimiesikunta	2024
Arkkitehtitoimisto - AJAK	Paikannus: 15.0000, 1.00270 Heikari	Arkkitehti	ARJ	Arkkitehti	2024
004431360, jarkko.kutunen@ajak.fi	000000000	Jarkko Kutunen, arkkitehti			

# NÄKYMÄKUVIA KAUPUNKIMALLISTA

Liitteessä on näkymäkuvia Damaskuksentie 4:n suunnitelmasta sijoitettuna Helsingin kaupungin kaupunkimalliin. Kaupunkimalli on asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana käytettävissä verkossa. Kaupunkimalli mahdollistaa vapaan liikkumisen mallissa, jolloin suunnitelmaa pystyy tarkastelemaan haluamastaan näkökulmasta. Malliin on upotettu myös asemakaavanmuutoksen nro. 12470 mukaiset uudisrakennukset Arabian tehdaskortteliin.



Näkymäkuva kaupunkimallista, viistoilmakuva lounaasta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, viistoilmakuva koillisesta.





Näkymäkuva kaupunkimallista, Hämeentie Arabiakeskuksen edustalta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Hämeentie Arabiankadun kohdalta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Damaskuksentie 17:n kohdalta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Damaskuksentie 11:n kohdalta.



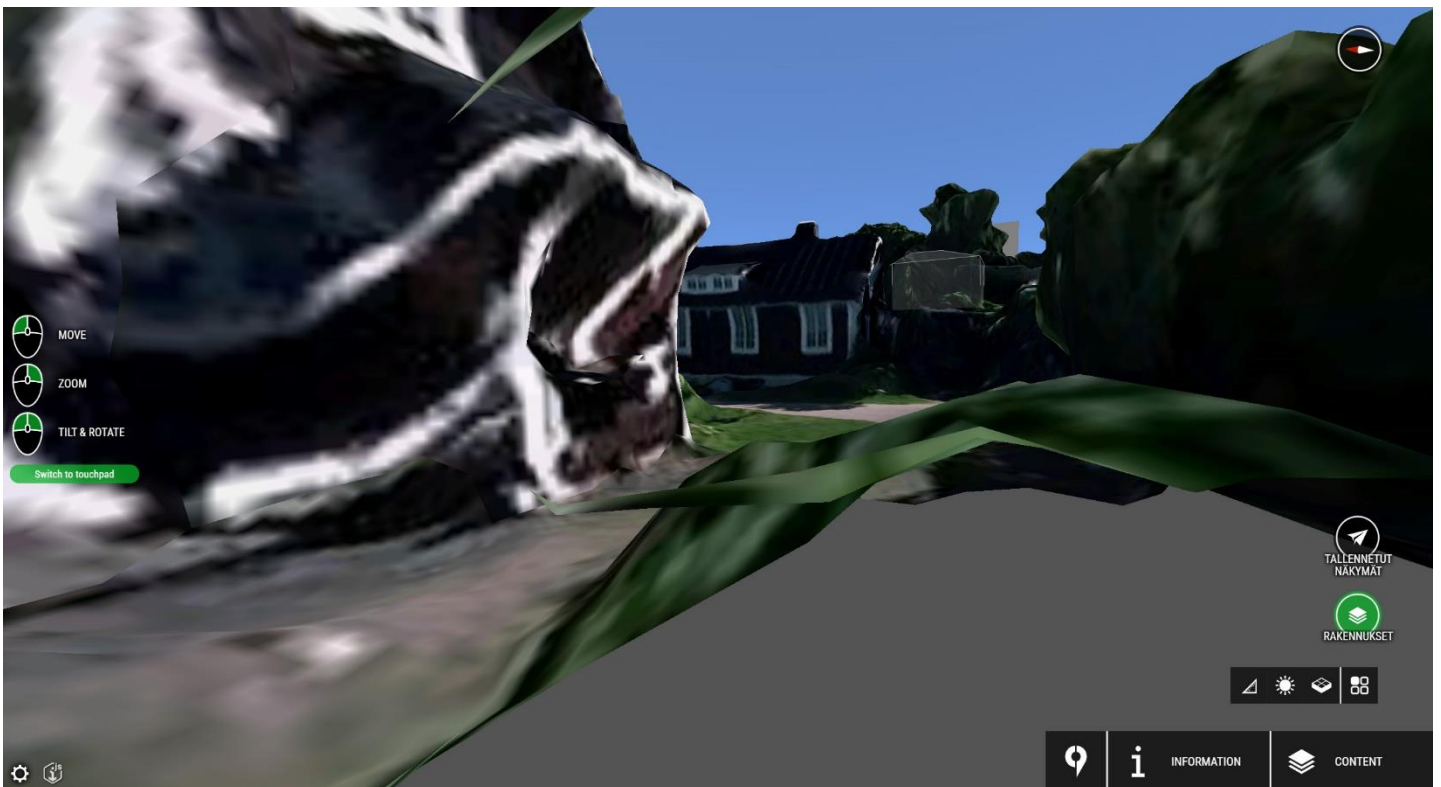
Näkymäkuva kaupunkimallista, Kaironkadulta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Arabianmäki -puistosta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, näkymä Arabian villojen eteläpuolelta kohti Damaskuksentie 4:ää.



Näkymäkuva kaupunkimallista, näkymä Arabian villojen pihalta kaakkoon.

Taustalla näkyy Arabian tehdaskortteliin suunniteltu uudisrakennus. Damaskuksentie 4:n suunnitelman sijaintia on havainnollistettu tuomalla se näkyviin puuston läpi. Kaupunkimallissa mallin läpinäkyvyyttä pystyy säätämään



Näkymäkuva kaupunkimallista, Damaskuksentie 4:n pihalta, C-talon päädyistä pohjoiseen.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Damaskuksentie 4:n B- ja C-talojen välistä.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Damaskusentie 4:n kohdalta.



Näkymäkuva kaupunkimallista, Damaskusentie 2 Annalankujan kohdalla.