



§ 198

Arabian tehdaskorttelin (Hämeentie 133-135) asemakaavan muutossehdotus nro 12470 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-002654 T 10 03 03

Hankennumero 0944_19, 0944_21

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23669 tontteja 12, 15, 21 ja 24 sekä puisto- ja katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta asemakaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: 25 200 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisten palveluiden, kuten päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen, laatuun ja riittävyteen.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Tuukka Linnas ja liikenneinsinööri Riikka Österlund. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisten palveluiden, kuten päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen, laatuun ja riittävyteen.

Kannattaja: Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kaisa Hernbergin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 selostus, päivätty 7.11.2017
- 5 Havainnekuva, 7.11.2017
- 6 Liikennesuunnitelma (piir. nro 6771), 7.11.2017
- 7 Viitesuunnitelma: Arabia 135
- 8 Liikenteen ja taloteknisten laitteiden ympäristömeluselvitys
- 9 Raitioliikenteen tärinä- ja runkomelumittaukset
- 10 Ilmanlaatuselvitys
- 11 Tuulisuusselvitys
- 12 Palotekninen suunnitelma
- 13 Linnustovaikutusten arviointi
- 14 Energia- ja ympäristöselvitys
- 15 Kunnallistekninen selvitys
- 16 Kaupallinen ja toiminnallinen potentiaali sekä arvio



17	Pohjarakennusluonnos
18	Arabianmäenpuisto, alustava suunnitelmaluonnos
19	Tilastotiedot
20	Vuorovaikutusraportti 7.11.2017, asukastilaisuuden (12.6.2017) muistio
21	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti
	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23669 tontteja 12, 15, 21 ja 24 sekä puisto- ja katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdo-



tuksen sisältöä.

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta asema-
kaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavan laatimis- ja käsittely-
kustannukset seuraavasti:
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: 25 200
euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 hyväksymistä, mikäli
ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia
muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheetta
asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Arabian tehdas-
korttelista 23669 ja osia Hämeentien ja Muotoilijankadun katualueista
sekä Bokvillaninpuiston ja Arabianmäen puistoalueista. Alue sijaitsee
Arabianrannassa Hämeentien, Arabiankadun ja Muotoilijankadun rajaa-
malla alueella.

Arabian tehdaskorttelin laajamittainen kehittäminen on tullut ajankohtai-
seksi, koska Fiskars Oyj lopetti tehdastoimintansa alueelta 2016. Lisäk-
si Aalto yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu on siirtämässä
alueella sijaitsevat toimintonsa Otaniemeen. Tavoitteena on toteuttaa
poistuvien toimintojen tilalle alueen nykyisiin sekä uusiin rakennuksiin
tiloja opetusta, työntekoa, palveluja, asumista ja kauppaa varten. Sa-
malla avataan yhteyksiä tehdaskorttelin läpi ja toteutetaan reitteihin liit-
tyvä katuaukioiden sarja. Hämeentielle suunnitellaan yksisuuntaiset
pyöräkaistat, joita varten katualueutta levennetään.

Uusien rakennusten ja reittien alta puretaan nykyistä rakennuskantaa.
Kaikki voimassa olevissa asemakaavoissa suojellut rakennukset sekä
muuta teollisen historiansa ja kaupunkikuvan kannalta merkittävää ra-
kennuskantaa säilyy. Korttelin keskeisimmälle alueelle suunniteltu ra-
kentaminen on merkittävästi ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa
ja korkeimpaan rakennukseen on suunniteltu 25 kerrosta.

Suunniteltu asukasmäärän lisäys on 1 000–1 250 asukasta. Kaavarat-
kaisun myötä korttelin kerrosala vähenee 4 665 k-m² ja on asemakaa-
van muutoksessa yhteensä 131 935 k-m².



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), jossa Hämeentien liikennejärjestelyjä muutetaan. Hämeentielle Intiankadun ja Verkatehtaanpolun välille osoitetaan tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Tehdaskorttelin edustalla oleva pysäkkialue toteutetaan korotettuna, ja nykyiset jalankulkuvalot poistetaan. Damaskuksentien ja puistokäytävän jatkeena oleva suojatie ja jalankulkuvalot poistetaan.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä Arabian tehdaskortteli vahvistaa asemaansa Arabianrannan pohjoisen puolen keskuksena ja palvelukeskittymänä. Uusien reittien toteuttamisen myötä alue avautuu nykyistä paremmin kaupunkilaisten käyttöön.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kortteliin suunnitelluista muutoksista järjestettiin 2016 ratkennut kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajatöiden pohjalta asemakaavan muutosta laaditaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1938–2013.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta on arvioitu kaupungille aiheutuvan ilman arvonnäköalaa yhteensä n. 1,8 M€ kustannukset. Näistä n. 1,3 M€ on seurausta katualueen ja n. 0,5 M€ kunnallistekniikan muutoksista.

Edellä esitetyn lisäksi voidaan arvioida aiheutuvan 4,5 M€ kustannukset pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisten järjestelyjen toteuttamisesta Hämeentielle Intiankadun ja Verkatehtaanpolun välillä, minkä toteuttaminen alueen rakentamisen yhteydessä on nähty hyödylliseksi. To-



teuttaminen ei ole kuitenkaan suoraan sidoksissa koko hankkeen toteuttamiseen.

Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuutta Arabianmäen puiston Hämeentien puoleisen reunan kehittämiseen toiminnallisempaan suuntaan. Puiston kehittämisen kustannuksiksi on arvioitu n. 0,7 M€.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi. Kaupunki perii maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mistä sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan huomioimiseen, rakennussuoje-



luun sekä kunnallistekniikkaan, joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräyksiä on täsmennetty, alueen nykyinen kunnallistekniikka on esitetty kaavan liiteaineistossa ja Hämeentien bussipysäkkien mitoitus on suunniteltu HSL:n esityksen mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus edellyttää rakentamaan vähintään 1 200 k-m² päiväkodiksi soveltuvaa tilaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten korkeuksiin (erityisesti torneihin sekä tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavaan kerrostaloon tontilla 23669/34), uudisrakentamisen volyymiin ja tiivyyteen, varjostukseen, tuulisuuteen, työmaa-aikaisiin haittoihin, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, tehtaan Hämeentien varren laajennuksen päädyn (Arabia-teksti ja piippu) asemaan kaupunkirakenteessa, Arabiankadun varastorakennuksen purkamiseen, rakennussuojeluun, yhteistiloihin sekä Arabian Palvelu Oy:hyn liittymiseen, tornin yläosan hyödyntämiseen kaupallisena tai julkisena tilana, hotellin sijoittumiseen kortteliin, liikenneyhteyksien toimivuuden varmistamiseen, pysäköintinormeihin, yhteyteen korttelin läpi, aukio- ja puistotilojen suunnitteluun sekä toiminnallisuuteen, pihatilojen mitoittamiseen, päiväkotij- ja kouluratkaisuun sekä mitoittamiseen, suunnitellun huoltoratkaisun aiheuttamiin häiriöihin ja vaaroihin, arkkitehtoniseen kokonaisratkaisuun, rakennuksiin sijoittuviin toimintoihin ja niiden muuttamiseen, ympäristön rakennusten huomioimiseen, yleiskaavan mukaisuuteen, kiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun, vaikutuksiin lintuihin sekä Vanhankaupungin selän luontoalueisiin, havainnollistavan aineiston luotettavuuteen, selvitysten riittävyteen, kiinteistöille tai tonteille aiheutuviin mahdollisiin haittoihin sekä tiedonsaantiin rakentamisjärjestelyistä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle suunniteltua rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella ja samalla kasvatettu etäisyyttä itäpuolella oleviin asuinrakennuksiin. Meluselvitys on lisätty kaavan valmisteluaineistoon ja selostuksen kohtaa ympäristöhäiriöt on täydennetty. Alueen väestöennusteita on päivitetty ja palveluverkkoa tarkasteltu päiväkotien ja koulujen osalta. Valmisteeilla olleet selvitykset on lisätty kaavan liiteaineistoon. Viitesuunnitelman aukioita koskevaa osiota on tarkennettu ja kaavan katuaukiomerkintää täsmennetty. Lisäksi kaavaan on lisätty määräys: ”Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kaj Francin aukiolta Hämeentielle tulee pitää läpikuljettavissa ympäri vuorokau-



07.11.2017

den.” Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia sekä kaavan liiteaineis-
toa on täydennetty ja päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 20 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-
makaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 selostus, päivätty 7.11.2017



5	Havainnekuva, 7.11.2017
6	Liikennesuunnitelma (piir. nro 6771), 7.11.2017
7	Viitesuunnitelma: Arabia 135
8	Liikenteen ja taloteknisten laitteiden ympäristömeluselvitys
9	Raitioliikenteen tärinä- ja runkomelumittaukset
10	Ilmanlaatuselvitys
11	Tuulisuusselvitys
12	Palotekninen suunnitelma
13	Linnustovaikutusten arviointi
14	Energia- ja ympäristöselvitys
15	Kunnallistekninen selvitys
16	Kaupallinen ja toiminnallinen potentiaali sekä arvio
17	Pohjarakennusluonnos
18	Arabianmäenpuisto, alustava suunnitelmaluonnos
19	Tilastotiedot
20	Vuorovaikutusraportti 7.11.2017, asukastilaisuuden (12.6.2017) muistio
21	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
---	------------------

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala 25.9.2017



Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.09.2017 § 17

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 3.7.2017