

14.12.2017

493/10.02.03.00/2017

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kirjaamo  
PL 10  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Viite  
Lausuntopyyntö 15.11.2017

### **HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO ARABIAN TEHDASKORTTELIN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA (KYLK/HEL 2017-002654 T 10 03 03 KSV 0944\_19)**

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen Arabian tehdaskorttelin alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Hämeentien varrella, ja se kytkeytyy kiinteästi Arabianrannan asuinalueeseen. Alueella on aiemmin toiminut Arabian tehdas. Lisäksi alueella on Aalto yliopiston toimintoja, jotka ovat siirtymässä muualle. Tehdaskorttelissa toimii myös kirjasto sekä useita tehtaanmyymälöitä. Alueelle suunnitellaan tiloja opetusta, työntekoa, asumista, palveluja ja kauppaa varten. Samassa yhteydessä Hämeentielle on laadittu pyöräkaistat sisältävä liikennesuunnitelma välille Intiankatu–Verkatehtaanpolku. Liikennesuunnitelmaan sisältyy myös muutoksia linja-autopysäkkeihin.

Suunnittelualue sijaitsee monipuolisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Korttelin itäpuolella on raitiolinjojen 6 ja 8 päätepysäkki. Lisäksi Hämeentietä kulkee useita bussilinjoja, jotka tarjoavat yhteyksiä laajasti eri puolille Helsinkiä. Lähistöltä Kustaa Vaasan tietä liikennöi Helsingin sisäisten bussilinjojen lisäksi suuri määrä Lahdenväylän suunnan seutu- ja kaukobussiliikennettä.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa asemakaavamuutoksen valmistelusta seuraavaa:*

Arabian tehdaskortteliin suunnitellut muutokset tukevat hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Alue sijaitsee hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pyöräily on houkutteleva kulkuvaihtoehto alueella, koska se sijaitsee lähellä keskustaa sekä useita kasvavia asuin- ja työpaikka-alueita. Esimerkiksi Pasila on usein nopeimmin saavutettavissa polkupyörällä.

14.12.2017

493/10.02.03.00/2017

Suunnittelualueelle on tarkoitus toteuttaa pyöräkaistat Hämeentielle sekä samassa yhteydessä yhdistää nykyiset, hyvin lähekkäin sijaitsevat Kaironkadun ja Annalantien linja-autopysäkit. Uudet pysäkit sijaitsevat Kaanaankadun risteuksen tuntumassa siten, että pohjoisen suunnan pysäkki on risteuksen pohjoispuolella ja keskustan suunnan pysäkki risteuksen eteläpuolella. Pysäkkien sijainti palvelee hyvin Arabianrannan pohjoisosaa. Hämeentielle Arabian tehtaan kohdalle toteutetaan katualueen korotus suojateineen. Nykyiset liikennevalot poistuvat, mikä yhdessä pysäkkimuutosten kanssa sujuvoittaa Hämeentien vilkasta bussiliikennettä. HSL pitää hyvänä, että turistibusseille on varattu omat pysäköintipaikat Arabian tehtaan bussipysäkin pohjoispuolelta, jolloin matkustajia ottavat / jättävät turistibussit eivät häiritse HSL:n bussiliikennettä.

Arabian tehtaan kohdalla Hämeentiellä olevat linja-autopysäkit ovat HSL:n toiveen mukaisesti mitoitettu kahdelle telibussille, jolloin pysäkkejä on mahdollista käyttää ajantasaukseen. HSL:n toiveen mukaisesti Hämeentien ja Arabiankadun välisiin kulkuyhteyksiin on kiinnitetty huomiota avaamalla tehdaskorttelin läpi kulkeva, esteetön ja ympäri vuorokauden avoinna oleva julkinen yhteys.

Lisätietoja antaa joukkoliikennesuunnittelija Sakari Metsälampi, puh. (09) 4766 4202.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi  
toimitusjohtaja

Tero Anttila  
osastonjohtaja

14.12.2017

493/10.02.03.00/2017

## TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo  
Brita Dahlqvist-Solin  
Anna Puolamäki  
Tuomas Eskola  
Tuukka Linnas  
Riikka Österlund  
Markku Granholm  
Jonne Virtanen  
Ville Uusi-Rauva  
Tapani Touru  
Johanna Wallin  
Janne Markkula  
Sakari Metsälampi  
Teuvo Syrjäjä  
Lauri Rätty  
Mirella Bitter  
Jussi Saarinen  
Miska Peura

Uudenmaan ELY  
Uudenmaan ELY  
Helsinki  
Helsinki  
Helsinki  
Helsinki  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HEL 2017-002654 T 10 03 03/ 0944\_19, 0944\_21

## **LAUSUNTO ARABIAN TEHDASKORTTELIN (HÄMEENTIE 133-135), ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12470)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23669 tontteja 12, 15, 21 ja 24 sekä puisto- ja katualueitakoskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12470.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.11.2017 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

” Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Arabian tehdaskorttelista 23669 ja osia Hämeentien ja Muotoilijankadun katualueista sekä Bokvillaninpuiston ja Arabianmäen puistoalueista.

Suunniteltu asukasmäärän lisäys on 1 000–1 250 asukasta. Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala vähenee 4 665 k-m<sup>2</sup> ja on asemakaavan muutoksessa yhteensä 131 935 k-m<sup>2</sup>.

### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Tarmo Hyvärinen, puh. (09) 1561 3312.

Tuomo Heinonen  
osastonhoitaja

Tiedoksi Kirjaamo

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

11.12.2017

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

KYLK/HEL 2017 - 002654

LAUSUNTOPYYNTÖ ARABIAN TEHDASKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS  
(NRO 12470)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Arabian tehdaskortteli on liitetty Helen Sähköverkkoon kahdella keskijänniteliittymällä. Varsinainen tehdaskorttelin liittymispiste sijaitsee Hämeentien puoleisen pitkän julkisivun keskivaiheella sijaintitiedon mukaan vajaan 30 metrin päässä rakennuksen ulkoseinästä. Toinen muutuskorttelin keskijänniteliittymistä sijaitsee Arabiankadun puolella noin 10 metrin päässä tonttirajasta rakennuksen sisällä. Muutuskorttelissa ei ole Helen Sähköverkon rakenteita lukuun ottamatta liittymiä syöttäviä keskijännitejakeluverkon kaapeleita. Helen Sähköverkon kaapelirakenteiden sijaintitiedot löytyvät kaupungin ylläpitäältä sijaintikartalta.

Muutuskorttelin sähkönjakelu tulee vaatimaan uusia liittymisratkaisuja. Osa asemakaavassa mahdollistetuista asuntorakentamisesta on mahdollista liittää muutosalueen ulkopuolelta nykyiseen pienjännitejakeluverkkoon. Muutosalueen sähkönjakelu tulee vaatimaan asiakasmuuntamotilojen ohella mahdollisesti yhden tai useamman jakelumuuntamotilan korttelin pienjänniteliittymiä varten. Jakelumuuntamotilojen tarve ja sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Helen Sähköverkko osallistuu mielellään muutuskorttelin sähkönjakelua koskevaan jatkosuunnitteluun jakeluverkon kaapelireittien, muuntamotilojen, liittymien ja mittausratkaisujen osalta.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Tommi Karjalainen  
toimitusjohtaja



Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 Helsingin kaupunki

Viite KYMP/HEL 2017–002654

### **Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Helsinki, Arabian tehdaskortteli, Hämeentie 133–135, nro 12470**

Asemakaavan muutos koskee osaa Arabian tehdaskorttelista 23669 ja osia Hämeentien ja Muotoilijankadun katualueista sekä Bokvillanipuiston ja Arabianmäen puistoalueista. Alue sijaitsee Arabianrannassa Hämeentien, Arabiankadun ja Muotoilijankadun rajaamalla alueella.

Arabian tehdaskorttelin laajamittainen kehittäminen on tullut ajankohtaiseksi, koska tehdastoiminta on loppunut alueelta 2016. Lisäksi Aalto yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu on siirtämässä alueella sijaitsevat toimintonsa Otaniemeen.

Asemakaavaehdotuksen tavoitteena on toteuttaa poistuvien toimintojen tilalle alueen nykyisiin sekä uusiin rakennuksiin tiloja opetusta, työntekoa, palveluja, asumista ja kauppaa varten. Samalla avataan yhteyksiä tehdaskorttelin läpi ja toteutetaan reitteihin liittyvä 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 rakennuskantaa säilyy. Korttelin keskeisimmälle alueelle suunniteltu rakentaminen on merkittävästi ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa. Korkeimpaan rakennukseen on suunniteltu 25 kerrosta.

Suunniteltu asukasmäärän lisäys on 1 000–1 250 asukasta. Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala vähenee 4 665 k-m<sup>2</sup> ja on asemakaavan muutoksessa yhteensä 131 935 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä Arabian tehdaskortteli vahvistaa asemaansa Arabianrannan pohjoisen puolen keskuksena ja palvelukeskittymänä. Uusien reittien toteuttaminen mahdollistaa alueen avautumisen nykyistä paremmin kaupunkilaisten käyttöön.

## **Yhdyskuntarakenne**

Kaavaa varten on tehty kattavasti selvityksiä aina energia- ja ympäristöselvitystä myöten.

Asemakaavaehdotus monipuolistaa palvelurakennetta parantaen asukkaiden arjen sujuvuutta. Kaupallisten palveluiden määrä kasvaa noin 10 000 k-m<sup>2</sup>:llä. Konepajarakennuksen tontille voidaan rakentaa päiväkotia.

Suunniteltuhanke täydentää kaupunkirakennetta joukkoliikenteen äärellä. Kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia on parannettu.

Asemakaavaehdotus toteuttaa sitä koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Poikkeamaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta voidaan pitää perusteltuna poikkeamana ottaen huomioon valtuuston hyväksymän uuden yleiskaavan sisältö ja muuttunut maankäytöllinen tilanne.

## **Kulttuuriympäristö**

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää Arabian tehtaiden kulttuuriympäristöä ([www.rky.fi](http://www.rky.fi)). Sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden erityistavoitteiden mukaan mainittujen kulttuuriympäristön arvojen tulee säilyä ja alueidenkäytön soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Rakennussuojelun osalta ELY-keskus pitää hyvänä voimassa olevissa asemakaavoissa suojeltujen rakennusten aseman säilymistä ja ns. kirahvitalon suojelemista. Toisaalta on valitettavaa, että tehtaiden 1930- ja 1940-luvun laajentumisvaiheeseen kuuluvaa rakennuskantaa, kuten tehtaan eteläpäätyä, pajarakennusta tontilla 28 ja Arabiankadun varren varastorakennusta ei voida säilyttää.

Uudisrakentaminen on mittavaa ja korkeaa. Alueen vuosikymmeniä kestänyt teollinen rakentaminen on myös ollut suurta ja teollisuudelle ominaiseen tapaan kerroksellista sekä muuntuvaa, mutta myös aluetta sulkevaa. Mainitusta johtuen ELY-keskus ei näe esitettyä uudisrakentamista sinänsä ongelmallisena. Suljettua rakennetta tullaan myös avaamaan, mikä muuttuvan käyttötarkoituksen näkökulmasta on luontevaa.

Korkea rakentaminen tosin muuttaa alueelle ominaista horisontaalista kaupunkikuvaa ja näkymää kaukomaisemassa, nousten vanhoja teollisuusrakennuksia selkeästi korkeammiksi. Ympäristön ja etenkin kaukonäkymien muuttumisesta huolimatta, valtakunnallisesti merkittävän entisen teollisuusalueen kerrokselliset ominaispiirteet säilyvät sinänsä tunnistettavina katutasolla.

## **Melun ja värinän torjunta sekä ilmanlaadun varmistaminen**

Kaavaselostuksen mukaan meluselvityksen perusteella katuliikenteen melusta asuinrakennusten julkisivuille kohdistuva äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 30 dB. Vaatimuksissa on huomioitu myös raitiotien enimmäisäänitasot.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivulle kohdistuva melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot, huoneiston on avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa ohjearvoja ei ylitetä. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava enintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjearvot (KHO 1.7.2013).

Parvekkeiden lasitusmääräystä liikennemelua vastaan on hyvä tarkentaa parvekkeilla sallittavalla enimmäismelutasolla. Samoin on syytä menetellä parveketerassien melukaiteiden meluntorjunnan osalta.<sup>1</sup>

Kaavaselostuksen mukaan tehtyjen mittausten mukaan raitioliikenteen aiheuttama värähtely edellyttää Arabiankadun varressa asuinrakennusten jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tehtäviä runkomelun torjuntatoimia, jotta sisätiloissa päästään tavoitteena pidettäviin enimmäistasoihin. Tästä annettua kaavamääräystä on hyvä täydentää suositusarvoilla.

## **Natura-alueen huomioon ottaminen**

Vanhankaupungin lahden Natura-alue sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta.

Paalutusmelun vaikutuksia linnustoon on tutkittu Arabianrannan alueen rakentamisen yhteydessä (Mikkola-Roos, M. & Hirvonen, H. 1996). Paalutusmelun todettiin tutkimuksessa mukaan aiheuttavan selvää häiriötä vesilinnuille, joiden todettiin pakenevan paalutuksesta aiheutuvaa voimakasta melua lähes kilometrin etäisyydellä melulähteestä. Etäisyys huomioiden on todennäköistä, että Arabian tehdasalueelta melu leviää Vanhankaupunginlahden Natura-alueelle. Tämän vuoksi on perusteltua rajoittaa kaavamääräyksellä kovaa melua aiheuttavat rakennustyöt vesilinnuston kannalta herkimmän ajan ulkopuolelle.

Kaavan linnustovaikutuksia on arvioitu, mutta varsinaista kattavaa Natura-arviointia vaikutuksista Vanhankaupunginlahden lintuvesi (FI0100062) Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luonnonarvoihin ei ole tehty. Linnustovaikutusten arvioinnissa on tunnistettu vaikuttavina tekijöinä suunnitellun rakentamisen meluvaikutukset ja korkeiden

---

<sup>1</sup> Valtioneuvoston päätös 993/1992



rakennusten aiheuttama törmäysriski. ELY-keskus katsoo, että tehty selvitys on riittävä ja varsinaista LSL 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei tarvita, jos linnustoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lievennetään tehdyn selvityksen suosituksen mukaisesti lisäämällä kaavamääräyksiin ajallinen rajoitus (huhti-kesäkuu) kovaa melua aiheuttaville paalutustöille ja korkeimpien rakennuksien ylimpien kerroksien julkisivuja koskeva törmäyksiä vähentäviä teknisiä ratkaisuja edellyttävä määräys.

### **Muuta**

Pilaantuneet maat, hulevesien hallinta ja tulvantorjunta on otettu riittävästi huomioon.

Yksikön päällikkö                      Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö      Brita Dahlqvist-Solin

Asia on ratkaistu sähköisesti.

JAKELU Väistö

TIEDOKSI Wager, Vuola, Huolman, Jaakonaho, Savelainen