



## § 423

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arabian kauppakeskus, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12757)

HEL 2019-012833 T 10 03 03

Hankennumero 0944\_22

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 23.8.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23677 tonttia 9 sekä kaualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111: 8 000 euroa

## Käsittely

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Kaisa Jama ja liikenneinsinööri Riikka Österlund. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



23.08.2022

Asia/5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Tiina Lepistö, projektipäällikkö, puhelin: 310 78380  
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 kartta, päivätty 23.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 selostus, päivätty 23.8.2022, päivitetty Kylk:n 23.8.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto B&M Oy
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

**Ote**  
Hakija

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

Kymp/Talouden tuki

**Otteen liitteet**

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

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

Esitysehdotus

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta osoitteessa Hämeentie 109–111 (kortteli 23677, tontti 9), jossa sijaitsee Arabian kauppakeskus.

Kaavaratkaisulla korttelialue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi sekä asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asemakaavalla tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen Arabian kauppakeskuksen yhteyteen. Kaavaratkaisulla erotetaan liikerakennusten korttelialueesta erillinen asuinkerrostalon tontti korttelialueen pohjoisosaan Hämeentien ja Kotisaarenskadun kulmaan. Purettavan liike- ja asuinrakennuksen paikalle on suunniteltu porrastuva 16- ja osittain 14-kerroksinen asuinrakennus, jonka pohjakerrokseen sijoittuu katutilaan avautuvaa liiketilaa. Uudisrakennus tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti, joten kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, kuinka uusi asuinrakentaminen saadaan sovitettua uutena kerrostumana tehdasrakennusten kokonaisuuteen ja alueen kaupunkikuvaan.

Asuinkerrostalotontille on osoitettu 9 500 k-m<sup>2</sup> asumiselle ja liiketilojen vähimmäismääräksi 225 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa noin 238 asukasta. Uuden AK-tontin tonttitehokkuus on  $e = 10,35$ .

Liikerakennusten korttelialueelle jää toteutunutta kerrosalaa 15 950 k-m<sup>2</sup> ja kaavalla sille osoitetaan 16 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kaavaratkaisussa liikerakennusten korttelialueen tonttitehokkuus on  $e = 1,2$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti kaupunkikuvaan sekä tiivistää maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Katutason liiketila aktivoi osaltaan Hämeentien kaupunkitilaa.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että se edistää asuntotuotantoa täydennysrakentamisella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistaa elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista sekä edesauttaa AM-ohjelman mukaisen asuntotuotannon toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualue lähiympäristöineen on kaupunkirakenteeltaan vaihtelevaa, monimuotoista ja ajallisesti kerrostunutta ympäristöä, jossa sijaitsee useita suojeltuja kohteita ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Asemakaavanmuutoksen kohteena oleva kortteli kehittyi osana teollista Arabianrantaa Kotisaaren elintarviketeollisuuden kookkaana tuotanto- ja jakelukompleksina. Nykyisin kauppakeskus Arabiaan sijoittuu alueen merkittävimmät kaupalliset palvelut. Hämeentien ja Kustaa Vaasan tien välissä sijaitseva Kumtähden kenttä on kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennettu viheralue. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Toukolan varikko, jossa toimii Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran rakennustekniikan ja logistiikan osastot.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1999, jonka mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1) ja katualueita.

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### 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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Säteilyturvakeskus
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon sekä jätehuoltoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Hämeentiellä sekä Kotisaarenkadulla sijaitsevia olemassa olevia vesihuoltolinjoja tullaan osittain saneeraamaan Hämeentien muutostyön yhteydessä. Jätehuollon järjestelyt on otettu huomioon kaavatyös-



sä tarkastelemalla tarvittavien tilojen mitoitusta. Suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen korkeuteen ja mittakaavaan, kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, uudisrakennuksen varjostusvaikutuksiin, arkkitehtuuriin, asuntojen hallintamuotojakaumaan, hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamiseen, linnuston huomioimiseen, pysäköinnin järjestelyihin, kauppakeskuksen kehittämiseen ja palveluihin, alueen julkisten palveluiden riittävyys sekä nähtävilläoloaineistoon ja vuorovaikutukseen. Palautteessa otettiin kantaa myös Arabianrannan alueen kokonaisvision tarpeeseen sekä viereisen Staran varikkoalueen tulevaisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuosalueen ympäristöä on kuvattu selostuksessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täydennetty, uudisrakennusten sopevuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, rakentamisen ilmettä ohjataan asemakaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.4.– 12.5.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasipintojen linnustovaikutuksiin, uudisrakennuksen mittakaavan ja ympäristöön soveltavuuteen, vaikutusten huomioimiseen suunnittelussa, asuntojen hallintamuotoon sekä liikennejärjestelyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen ja niitä koskeviin selvityksiin sekä muuntamotilan tarpeeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Säteilyturvakeskus



23.08.2022

Asia/5

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Tiina Lepistö, projektipäällikkö, puhelin: 310 78380  
tiina.lepisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 kartta, päivätty 23.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 selostus, päivätty 23.8.2022
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto B&M Oy
- 7 Tilastotiedot



23.08.2022

Asia/5

- 8 Tehdyt muutokset  
9 Vuorovaikutusraportti päivätty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022  
10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet  
2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote Hakija

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

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

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

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 12.5.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.11.2020