



09.01.2023

Asia/7

## § 7

### V 18.1.2023, Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111 asemakaavan muutos (nro 12757)

HEL 2019-012833 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23677 tontin 9 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 23.8.2022 päivätyn piirustuksen nro 12757 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Kirsi Remes

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12757 kartta, päivätty 23.8.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12757 selostus, päivätty 23.8.2022, päivitetty 5.12.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022 ja 5.12.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kaavamuutoksen hakija

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kymp/Talouden tuki

Esitysteksti

Säteilyturvakeskus

Esitysteksti

Uudenmaan elinkeino-,

Esitysteksti

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös 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. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen Arabian kauppakeskuksen yhteyteen. Kaavaratkaisulla erotetaan liikerakennusten korttelialueesta erillinen asuinkerrostalon tontti korttelialueen pohjoisosaan Hämeentien ja Kotisaarenkadun 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 se, miten uusi asuinrakentaminen saadaan sovitettua uutena kerrostamana tehdasrakennusten kokonaisuuteen ja alueen kaupunkikuvaan.

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

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



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta C2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alue on kokonaisuudessaan keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Kaavamuutosalueen luoteispuolella kulkee olemassa oleva tunneli. Lisäksi asemakaavan luoteisosaan sijoittuu maanalainen tilavaraus, joka koskee suunniteltua teknisen huollon tunnelia ja jonka toteuttamisedellytykset tulee turvata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä täydennysrakentamiseen perustuvaa asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sekä vahvistamalla elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus, joka kaupungin puolesta on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 25.10.2022 (§ 595). Sopimus on allekirjoitettu 21.11.2022.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



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
- kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo

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 kaavatyössä 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 riittävyyteen sekä nähtävilläoloaineistoon ja vuorovaikutukseen. Palautteessa otettiin kantaa myös Arabianrannan alueen kokonaisvision tarpeeseen sekä viereisen Staran varikkoalueen tulevaisuuteen.

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)



Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.4.–12.5.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen ja niitä koskeviin selvityksiin sekä muuntamotilan tarpeeseen. Kaupunginmuseo puolsi Arabiankauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotusta lukuun ottamatta asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistettavan rakennuksen vesikaton ylintä korkeusasmaa ja suurinta sallittua kerroslukua, joita tulisi museon mielestä huomattavasti pienentää ja sopeuttaa Hämeentien varren kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti ettei sillä ole lausuttavaa.

#### 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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Esityslistaa, vuorovaikutusraporttia ja kaavaselostusta sekä tehdyt muutokset -liitettä on täydennetty 5.12.2022 kaupunginmuseon lausunnoilla 13.11.2020 ja 22.5.2022. Ne on huomioitu valmistelussa ja ovat



09.01.2023

Asia/7

näkyneet asian päätöshistoriassa jo lautakuntavaiheessa, mutta ovat tuossa vaiheessa jääneet kirjaamatta ao. asiakirjoihin.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun tarkemmat vaikutukset ja perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Kirsi Remes

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12757 kartta, päivätty 23.8.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12757 selostus, päivätty 23.8.2022, päivitetty 5.12.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022 ja 5.12.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset 23.8.2022 ja 5.12.2022
- 4 Kaavamuutoshakemus 4.12.2019, Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109-111
- 5 Maankäyttösojimus Hämeentie 109-111 ak 12757

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kaavamuutoksen hakija

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti



09.01.2023

Asia/7

Säteilyturvakeskus  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Asemakaavoitus  
Kaupunginmuseo

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 423

HEL 2019-012833 T 10 03 03

Hankenumero 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:
  - o Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111: 8 000 euroa

#### Käsittely

23.08.2022 Ehdotuksen mukaan

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.

#### 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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.03.2022 § 20

HEL 2019-012833 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12757 pohjakartan kaupunginosassa 23 Toukola. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12757  
Kaupunginosa: 23 Toukola





09.01.2023

Asia/7

Kartoituksen työnumero: 39/2021  
Pohjakartta valmistunut: 15.11.2021  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi