

## Vuorovaikutusraportti

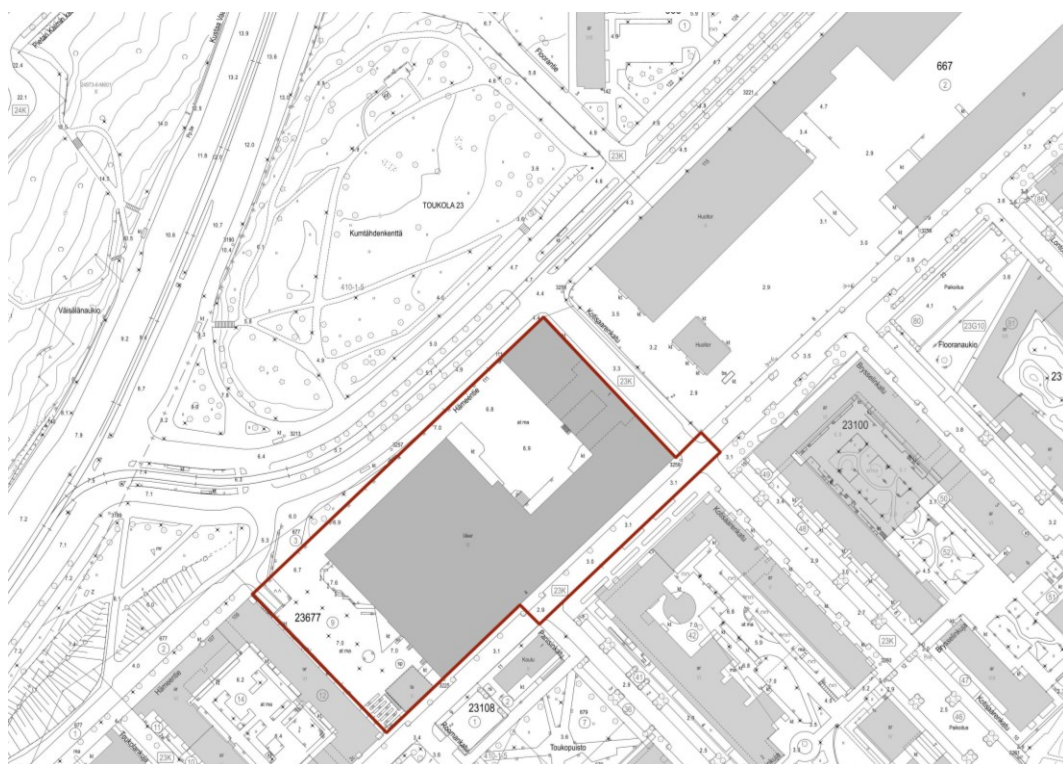
### Arabian kauppakeskus, asemakaavan muutos

Päiväty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022

Diaarinumero HEL2019-012833

Hankenumero 0944\_22

Asemakaavakartta nro 12757



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 26.10 –13.11.2020, asukastilaisuus 28.10.2020 Uutta Keski-Helsinkiä verkkotilaisuudessa
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Helsingin Uutiset-lehdessä.
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.4 –12.5.2022
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle elokuussa 2022
- 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.

## Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 26.10 –13.11.2020

#### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen vesihuollon ja jätehuollon järjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä tarkastelemalla tarvittavien tilojen mitoitusta.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

#### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)** (10.11.2020) toteaa, että Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Hämeentiellä sekä Kotisaarenkadulla sijaitsee olemassa olevia vesihuoltolinjoja, jotka tullaan osittain saneeraamaan Hämeentien muutostyön yhteydessä. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville tai rakentuville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa.

Lausunnossa todetaan jätehuollon järjestelyistä, että jätehuollon suunnittelun osalta tulee ottaa huomioon RT-kortin ja HSY:n jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset. Kaikki asumisessa syntyvä jäte on kuntavastuullista jätettä, vaikka asuminen tapahtuisi kauppakeskuksen tai muiden julkisten toimintojen kanssa samassa kiinteistössä. Jätteiden keräys asumisen osalta kuuluu HSY:n vastuulle. Liiketiloiissa syntyvä jäte voidaan eriyttää asumisen jätehuollosta, jolloin liiketilojen jätehuollon voi hoitaa yksityinen toimija.

Asuntojen jätehuollon osalta kiinteistöltä tullaan keräämään HSY:n jätehuoltomääräysten erilliskeräysveloitteen mukaisesti sekajäte, biojäte, kartonki, lasi, metalli ja muovi. Tämä tarkoittaa sitä, että riittävä jätetilä tulee mitoittaa asukasmäärän sekä syntyvän jätteen määrän mukaan. Jätetilan tulee täyttää jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset toimivasta jätetilasta.

## Vastine

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Selvitys kunnallisteknisistä liittymistä tehdään jatkosuunnittelussa.

Jätteiden lajittelu ja keräys sijoittuvat kauppakeskuksen kiinteistöllä sijaitseviin jätehuoneisiin.

## Yhteenveto mielipiteistä

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 kaavamuu-tosalueen ympäristöä on kuvattu selostuksessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täydennetty, uudisrakennusten sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, rakentamisen ilmettä ohjataan asemakaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Kirjallisissa mielipiteissä tuotiin esiin erilaisia näkemyksiä uudisrakentamisen sopivuudesta ympäristöön. Uudisrakentamisen korkeutta ja mittakaavaa pidettiin mielipiteissä liian suurena lähiympäristöön nähden ja kaupunkikuvaan sopimattomana. Arabian kauppakeskuksen ympärillä rakennukset ovat pääosin 7–8 kerroksisia ja enintään 12-kerroksisia, joten tornimainen rakentaminen koettiin massiiviseksi suhteessa ympäristön rakennuskantaan. Toisaalta mielipiteissä kannatettiin korkeaa rakentamista ja asukasmäärän lisäämistä alueella. Aluetta pidettiin myös soveltuvaksi maamerkkimäiselle rakentamiselle. Tontin täydennysrakentaminen nähtiin periaatteessa mahdollisena ja kaupungin täydennysrakentamista tukevaa strategiaa pidettiin ymmärrettävänä. Uudisrakentamista hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella pidettiin perusteltuna. Uudisrakentamisen massoittelemalle ja sijoittamiselle korttelin alueella toivottiin vaihtoehtoja.

Mielipiteissä tuotiin esiin alueen historialliset arvot ja hankkeen vaikutukset kaupunkikuvaan. Tornimaisen uudisrakentamisen nähtiin vaarantavan Kumtähden kentän maiseman. Uudisrakentamisen pelättiin

varjostavan puistoaluetta ja siellä sijaitsevaa Maamme-laulun muistomerkkiä sekä naapuritaloja. Viitesuunnitelmassa esitetyn varjostustutkimuksen mukaan uudisrakentaminen varjostaa As oy Helsingin Flooranaukion länsiosan ikkunoita ja sisäänrakennettuja parvekkeita. Varjostusongelmaa näyttää havainnekuvien mukaan syntyvän myös Toukolankatu 15–17 rakennuksen länsisivuun. Palautteessa pyydettiin tarkistamaan kerroslukua alaspäin, jotta asumista haittaava varjostusongelma vältettäisiin. Kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioimiseksi toivottiin lisää havainnekuvia kävelijän näkökulmasta Hämeentien ja Kustaa Vaasan kadun kulmasta, rantapuistosta ja Kokkosaarenkadun kulmasta.

Uudisrakennuksen arkkitehtuuria arvioitiin viitesuunnitelman perusteella. Punatiilen katsottiin sopivan alueen teolliseen historiaan, mutta muuten uudisrakennuksen ilmeeseen toivottiin elävyyttä ja kansipihalle vehreyttä. Tasakattoa ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Lasitettujen avoimien parvekkeiden näkösuojaksi toivottiin ratkaisuja.

Mielipiteissä tuodaan esille ristiriita kaupungin hiilineutraalisuustavoitteiden ja betonirakentamisen välillä. Uudisrakentamisen ei nähdä edistävän tavoitteiden saavuttamista suuren hiilijalanjäljen takia.

Asuinrakennuksen toteuttamista pelkästään vuokra-asuntoina vastustettiin. Asuntojen hallintamuotojakauma on monipuolinen Arabianrannassa eikä tasapainoa tulisi horjuttaa.

Mielipiteissä oltiin huolissaan Vanhankaupungin linnustonsuojelualueen läheisyydessä tornimaisen rakentamisen vaikutuksista linnustoon. Lintujen törmäysriskiä edellytettiin minimoitavaksi mm. julkisivujen suunnittelun keinoin.

Pysäköinnin järjestelyistä toivottiin selkeämpää esitystä ja autopaikkojen sijoittamista nykyiseen pysäköintihalliin pidettiin ensisijaisena vaihtoehtona.

Mielipiteissä tuotiin esille, että kauppakeskuksen kehittäminen on myönteistä ja liiketilojen avautuminen Kotisaarenkadulle lisää viihtyisyyttä. Kuntosalin säilymistä Arabian kauppakeskuksen palveluvalikoimassa toivottiin.

Mielipiteissä tuotiin esille huoli julkisen palvelutarjonnan riittävydestä Arabianrannan alueella. Täydennysrakentamishankkeita on alueella useita ja asukasmäärän kasvua pidetään positiivisena, mutta samalla tulee pitää huolta tilojen riittävydestä.

Mielipiteissä tuotiin esille kokonaisvaltaisen vision muodostamisen tarve sen sijaan että täydennysrakentamisen hankkeita toteutetaan yksittäisinä kohteina. Vireillä olevalla kaavalla nähdään olevan vaikutusta myös siihen, miten viereistä Staran varikkoaluetta tullaan suunnittelemaan.

Vuorovaikutusta pidettiin liian vähäisenä ja hankkeesta toivottiin perusteellisempaa esittelyä kuin 28.10.2020 Uutta Keski-Helsinkiä verkkotilaisuudessa pidetty esitys.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Uudisrakentamisen korkeus ja mittakaava sekä kaupunkikuvalliset vaikutukset**

#### **Vastine**

Helsingin kaavoituksen keskeiset tavoitteet pohjautuvat kaupunginvaltuuston hyväksymään kaupunkistrategiaan sekä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan. Kaupunkistrategissa painotetaan täydennysrakentamista ja sen sijoittamista hyvien joukkoliikennedyksien ulottuville. Täydennysrakentamiseen tähtäävä asemakaavanmuutos tulee yleensä vireille yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen tekemien hakemusten perusteella. Täydennysrakentamista pidetään hyvänä ja kannatettavana alueen asukkaille sen mahdollistaessa alueen elinvoimaisuuden lisäämisen.

Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön ajallista kerrostuneisuutta on kuvattu selostuksen kohdassa ”Alueen lähtötiedot ja nykytilanne”.

Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan ajallisesti kerrostuneeseen ympäristöön. Uudisrakennuksen mittakaavaa ja sopimista ympäristöön on tutkittu huolellisesti viitesuunnitelman näkymä- ja leikkauskuvien, julkisivukuvien, alueen muita suunnitelmia koskevien aineistojen sekä nykyisten rakennusten pääpiirustusten avulla. Viitesuunnitelman suunnitteluratkaisun toteutumista ohjataan asemakaavassa lukuisin yksityiskohtaisin kaavamääräyksin laadukkaasti ympäristön toteuttamisen varmistamiseksi.

Arabian kauppakeskuksen yhteyteen sijoittuvaa täydennysrakentamista on tutkittu eri lähtökohdat huomioiden. Tavoitteena on ollut löytää hyvä ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmaa on muutettu ja tarkennettu. Uudisrakennusta on madallettu yhdellä kerroksella. Asemakaavassa rakennukselle on suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi määrätty räystäskoron sekä vesikaton ylin korkeusasema. Lisäksi kattomuoto on määrätty käsiteltäväksi tasakatoista poikkeavalla tavalla. Julkisivujen materiaaliksi on määrätty poltettu paikallamuurattu tiili.

## **Uudisrakentamisen aiheuttama muutos valaistus- ja varjostusolosuhteisiin**

### **Vastine**

Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa valaistusolosuhteiden muutos on väistämätöntä. Muutosta on suunnitteluratkaisuilla pyritty minimoimaan. Viitesuunnitelman varjostustutkielmaa on päivitetty. Kerrosluvun pienentäminen vähentää varjostusvaikutusta suhteessa ympäröiviin asuinrakennuksiin ja puistoalueeseen. Maamme-laulun muistomerkki ei varjostu.

## **Uudisrakentamisen arkkitehtuuri**

### **Vastine**

Uudisrakennuksen viitesuunnitelmaa on muutettu ja tarkennettu suunnittelun edetessä. Uudisrakennusten ympäristöön sovittautumisen havainnollistamiseksi viitesuunnitelmasta on laadittu uusia näkymäkuvia ja julkisivukuvia.

Rakennuksen jalustaosa liittyy nykyiseen kauppakeskuksen rakennukseen. Maantasokerros avautuu liiketilojen suurien näyteikkunoiden avulla Hämeentien ja Kotisaarenkadun kulmaukseen. Uudisrakennus säilyttää korttelin vaakasuuntaisen jäsennyksen punatiilisellä, selkeällinjaisella julkisivulla, joka liittyy korkoasemiltaan viereiseen Kotisaarenkadun varren räystääslinjaan. Jalustalta nouseva torniosa on jäsennetty erikorkuisiin porrastuviin massoihin. Kattokerroksen käsittelyllä torniosalle on saatu kevyempi ja eloisampi ilme. 14. kerroksessa sijaitsevista yhteistiloista on pääsy kattoterassille. Julkisivujen materiaaliksi on määrätty paikallamuurattu poltettu tiili.

Oleskelupiha sijaitsee kolmannen kerroksen tasolla. Oleskelupiha on suojattu melulta ja sitä koskee asemakaavamääräys, jonka mukaan piha tulee varustaa leikki-, istutus-, ja oleskelukalustein.

## **Asuntojen hallintamuotojakauma**

### **Vastine**

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa uudisrakennus vapaarahoitteisena vuokratuotantona. Tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Asuntojen hallintamuotojakauman tasapainoa tarkastellaan koko Arabianrannan alueelta. Hankeen toteuttaminen noudattaa Asumisen ja maankäytön ohjelmassa (AM-ohjelma) linjattua jakaumaa.

---

Rakennus sijoittuu kauppakeskuskortteliin ja käytännössä kauppakeskuksen päälle. Heti vieressä on erittäin toimivat julkisen liikenteen yhteydet, lukuisia bussi- ja ratikkalinjoja. Kohteeseen toteutettava konsepti perustuu sijaintiin kauppakeskuksessa, kaikkien palveluiden välittämässä yhteydessä ja liikenteen solmukohdassa. Konsepti on kehitetty helppoa vuokrattavuutta ja laadukkaita asuntoja arvostaville asukkaille.

Uusia asuntoja on tarkoitus toteuttaa 199 kpl, joista yksiöitä on 109 kpl (40%), kaksioita 53 kpl (30%) ja kolmioita 37 kpl (30%).

### **Hiilineutraalisuustavoitteet**

#### **Vastine**

Asemakaavassa on määrätty, että asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

### **Pysäköinti**

#### **Vastine**

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen toteuttamisen vaikutukset autoliikenteen määrään ja siten liikenteen sujuvuuteen ovat vähäiset. Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Raitiotiepysäkit sijaitsevat Arabian kauppakeskuksen vieressä ja Kustaa Vaasan tien pysäkit noin 150 m päässä. Hämeentietä pitkin sekä muilla alueen lähikauduilla kulkee useita bussilinjoja eri puolille Helsinkiä sekä myös Vantaan suuntaan. Sijainti, ympäröivä katu- ja puistoreitistö sekä kattavat joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat kestäviin kulkumuotoihin pohjautuvan liikkumisen.

Uudisrakennuksen asukkaita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Alueen hyvät joukkoliikenneyhteydet on huomioitu alueen pysäköintinormissa. Tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen ja pihakannelle.

### **Linnuston huomioimiseen**

#### **Vastine**

Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Vanhankaupunginlahden lintuvesi (FI0100062) Natura 2000 -alue. Alue on Euroopan yhteisön tärkeänä pitämä alue (SAC=Special area of protection) sekä erityissuojelualue (SPA= Special protection area). Alueen suojelun perusteena ovat alueella esiintyvät EU:n luontodirektiivin liitteen luontotyypit ja lajit, lintudirektiivin liitteen I linnut sekä alueella säännöllisesti levähtävät muuttolintulajit. Alueen arvokkaimpia osia ovat lahden pohjois ja itäran-



nan laajat ruovikot sekä laidunnetut rantaniityt. Lisäksi alueen pohjoispuolella oleva Viikin peltoalue liittyy olennaisesti alueeseen, koska monet lahdella levähtävät vesilinnut ja kahlaajat ruokailevat peltoalueella.

Etäisyyttä Vanhankaupungin lintuvesi –Natura-alueeseen ja alueelle perustettuihin luonnonsuojelualueisiin on yli kilometri.

Hankkeella ei ole suoria vaikutuksia lintujen elinympäristöön, mutta suuret heijastavat ikkunapinnat alueilla, joilla liikkuu runsaasti lintuja, voivat tietyissä tilanteissa aiheuttaa merkittäviä määriä törmäyksiä. Törmäysten todennäköisyyteen vaikuttaa ikkunoiden suuntautuminen, heijastavan pinnan määrä ja lintujen liikkuminen rakennusten läheisyydessä. Erityisesti suuret paljaat heijastavat pinnat ovat riski.

Asemakaavassa on määrätty, että rakennuksen torniosan julkisivuihin ei tule tehdä useamman kerroksen korkuisia yhtenäisiä lasipintoja. Rakennuksia ei tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin. Näillä suunnittelumääräyksillä pyritään torjumaan lintujen törmäysriskiä.

Torniosaan on suunniteltu asuntoja, joten ne eivät ole yöaikaan erityisen voimakkaasti valaistuja. Näin ollen uudisrakentamisella ei ole odotettavissa niin kutsuttua majakkaefektiä, joka saisi muuttavat linnut törmäämään ikkunoihin yöaikaan.

Rakentamisen aikaisten järjestelyjen luvista ja valvonnasta huolehditaan rakennusluvan myöntämisen ja valvonnan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

## **Arabian kauppakeskuksen kehittäminen ja palvelut**

### **Vastine**

Kauppakeskuksen kaavamääräyksillä mahdollistetaan kauppakeskuksen vähäinen kehittäminen nykyisen rakennusrungon puitteissa. Uudisrakennusosan katutasoon tulee rakentaa liiketilaa vähintään 225 k-m<sup>2</sup>.

## **Julkisten palveluiden riittävyys**

### **Vastine**

Kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialat seuraavat yhteistyössä palveluiden riittävyyttä sekä kehittävät palvelutilaverkkoa jatkuvana prosessina. Prosessiin kuuluvat palveluhankkeiden kaa-voittaminen sekä palvelutilahankkeiden ohjelmoiminen kaupungin vuosikellon mukaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Arabianrannan ja Kalasataman palvelutilaverkkoselvitys on laadittu 15.10.2018. Selvityksessä on tarkasteltu Arabianrannan ja Kalasata-

man alueiden päiväkotien ja peruskoulujen tilakapasiteettia väestönkasvu huomioon ottaen vuosien 2018-2040 aikana. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että päiväkotien osalta tällä mitoitettu kapasiteetti ei kestä väestön ennakoitua nopeampaa kasvua, joten rakennettavissa päiväkodeissa olisi hyvä huomioida laajennusmahdollisuus tulevaisuudessa tai varata kaavoituksessa kerrosneliöitä varhaiskasvatuksen mahdolliseen tarpeeseen. Myös peruskoulujen osalta on kapasiteettivajetta. Arabian peruskoululla on kaksi paviljonkitilaa ja päiväkotia Flooralla yksi paviljonkitila, jolla vajetta on täytetty.

Palvelutilaverkon tilannetta on tarkasteltu uudelleen keväällä 2020. Uusimmat väestöennusteet osoittivat kasvatuksen ja koulutuksen palveluiden piirissä olevan väestöpohjan vähenemistä Arabianrannan alueella.

Asukasmäärän lisäys kauppakeskuksen yhteydessä on arviolta 238 henkilöä.

### **Kokonaisvaltaisen vision tarve**

#### **Vastine**

Mielipiteissä esitetty tarve kokonaisvaltaiselle visiolla on oikea päätelmä. Vision muodostaminen yhdessä asukkaiden kanssa on kannatettava ja hyvä ajatus. Visiossa otettaisiin kantaa koko Arabianrannan tavoiteltavaan ilmeeseen, historia- ja luontoarvoihin sekä palveluiden kehittämiseen.

Helsingin yleiskaava 2016 ohjaa ylempänä kaavatasolla alueen kehittämistä. Kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialat seuraavat yhteistyössä palveluiden riittävyyttä sekä kehittävät palvelutilaverkkoa jatkuvana prosessina. Prosessiin kuuluvat palveluhankkeiden kaavoittaminen sekä palvelutilahankkeiden ohjelmoiminen kaupungin vuosikellon mukaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

### **Vuorovaikutus ja nähtävilläoloaineisto**

#### **Vastine**

Asemakaavoja valmistellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoituksen eteneminen ja kaavatyöhön osallistumisen mahdollisuudet.

Korona-pandemia on vaikuttanut asemakaavoituksen vuorovaikutusmahdollisuuksiin. Asemakaavojen vuorovaikutustilaisuuksia on korvattu etätilaisuuksilla. Asemakaavan etenemisestä on tiedotettu mm. Uutta Keski-Helsinkiä –tilaisuudessa lokakuussa 2020, huhtikuussa 2021 sekä marraskuussa 2021.

Kaavaehdotus liitteineen sekä viitesuunnitelma-aineisto ovat nähtävillä maaliskuussa 2022 ja silloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä. Vuorovaikutusmahdollisuuksista on kerrottu laajemmin kaavaselostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa tavoitteena on kertoa asemakaavaprosessin käynnistymisestä, aikataulusta sekä suunnittelun lähtökohdista. Asemakaavan aineistoa täydennetään ja tarkennetaan asemakaavaprosessin edetessä.

Kaava-aineistoa sekä viitesuunnitelmaa on täydennetty mielipiteiden, kannanottojen ja jatkosuunnittelun perusteella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen uusia näkymäkuvia on laadittu.

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

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

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

### **Vastineet aihepiireittäin**

#### **Linnustovaikutukset**

Muistutuksessa todetaan, että kaavamääräyksillä ei torjuta riittävästi lintujen törmäysriskiä. Lisäksi viheralueita on kaava-alueen välittömässä ympäristössä eikä vain Natura-alueella yli kilometrin etäisyydellä.

#### **Vastine**

Voimakkaimmin lintujen törmäysriskiä on havaittu lisäävän rakennuksen korkeus (korkeampi- enemmän); lasipinta-alan osuus ulkoseinässä (suurempi- enemmän); valaistuksen määrä ja voimakkuus sekä ikkunoiden sisältä loistaen, että muutenkin (enemmän – enemmän).

Asemakaavassa on määrätty, että rakennuksen torniosan julkisivuihin ei tule tehdä useamman kerroksen korkuisia yhtenäisiä lasipintoja. Rakennuksia ei tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin. Näillä suunnittelumääräyksillä pyritään torjumaan lintujen törmäysriskiä.

---

Kaavalla ei ole erityisesti määrätty ylempiin kerroksiin suuria lasipintoja tai julkisivuvalaistusta. Rakentamistapa noudattaa aukotukseltaan tavanomaista keskustarakentamista. Lasipinnat määritellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Linnuston huomioiminen*

### **Uudisrakennuksen mittakaava ja soveltuminen ympäristöön**

Muistutuksissa toivottiin, että uudisrakentaminen sointuisi ympäristöönsä ja kerrosluku olisi enintään 8.

#### **Vastine**

Viitesuunnitelmaan on muutettu ja tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen nähtävilläolon jälkeen, jolloin uudisrakennusta matallettiin yhdellä kerroksella. Täydennysrakentamista on tutkittu eri lähtökohdat huomioiden. Tavoitteena on ollut löytää hyvä ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Arabian kauppakeskuksen yhteyteen suunniteltu uudisrakennus kohoaa ympäristöään korkeammalle maamerkkimäisenä rakennuksena, joka liittyy ilmeeltään alueen teolliseen historiaan. Palautteen johdosta ei ole tehty muutosta kaavaan.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Uudisrakentamisen korkeus ja mittakaava sekä kaupunkikuvalliset vaikutukset*

### **Vaikutusten huomioiminen suunnittelussa**

Muistutuksissa todetaan, että suunnittelussa tulisi huomioida ympäristömöly- ja varjostusvaikutukset sekä yhteisvaikutuksen Kumpulanmäen rakentamisen kanssa.

#### **Vastine**

Ympäristöhäiriöiden torjumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivuilla 13 -16. Suunnitelman varjostuskaavio on esitetty viitesuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Rakentamisen vaikutuksia laajempaan maisemaan on tutkittu alueleikkauksien avulla.

Kumpulanmäen asemakaavamuutosta on valmisteltu samanaikaisesti. Kumpulanmäen kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.12.2021–3.2.2022.

### **Asuntojen hallintamuoto**

Muistutuksissa todetaan, että Helsingissä on ollut viime vuoden aikana ylitarjontaa vuokra-asunnoista, joten vuokra-asuntojen rakentamiselle ei ole erityistä tarvetta.

---

## Vastine

Kaavassa ei määrätä asuntojen hallintamuodoista.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Asuntojen hallintamuodot*

## Liikennejärjestelyt

Muistutuksissa toivotaan leveämpiä ja turvallisempia jalkakäytäviä Hämeentien ja Kotisaarenkadun katualueille.

## Vastine

Hämeentien uudistaminen on vireillä ja suunnitelluilla toimenpiteillä jalankulun turvallisuus paranee. Kapeasta katutilasta johtuen jalkakäytäviä ei ole mahdollista juurikaan leventää. Hämeentien katusuunnitelman laatiminen välillä Kustaa Vaasan tie – Annalantie on valmisteilla. Katusuunnitelmaehdotus on ollut nähtävillä 4.5 –17.5.2022.

Hämeentien suunnittelu perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja liikennesuunnitelmaan. Hämeentien muutos koskee kadun poikkileikkauksen muutosta ja jalankulun sekä pyöräilyn edellytyksien parantamista. Suunnitelmassa erotetaan jalankulku sekä pyöräily nykyistä selkeämmin toisistaan, toteutetaan pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyöräliikenteenjärjestelyt, järjestellään kadun pysäkkejä sekä pysäköintiä kadun varrella uudelleen. Samassa yhteydessä saneerataan Hämeentien kunnallistekniikkaa. Ei muutosta kaavaan.

## Viranomaisten lausunnot

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:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Säteilyturvakeskus

## Vastineet lausuntoihin

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY-keskus)**  
9.5.2022 toteaa lausunnossa, rakentaminen tiivistää onnistuneesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Ilmastokysymyksiä on käsitelty riittävästi kaavaselostuksessa.

Meluselvityksessä liikenteen ennustevuotta ei ole mainittu kaava-aineistossa. Tältä osin aineistoa tulee täydentää.

Kaavaan on merkitty meluste Hämeentien puolelle. Meluste ei kuitenkaan sijoittumiseltaan tai kooltaan täysin vastaa meluselvityksessä esitettyä. Melulta riittävästi suojatun leikki- ja oleskelualueen varmistamista ei tule jättää rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi.

Aineistosta jää epäselväksi, millä perusteella julkisivujen ääneneristävyyksistä on määrätty. Tärinä- ja runkomeluselvityksessä suositellut mittaukset on syytä tehdä kaavan valmistelua varten eikä jättää tehtäväksi vasta rakennuslupavaiheessa. Runkomelun osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositukset runkomelutason raja-arvoista. Koska kaavassa on määrätty julkisivun ilmaääneneristävydestä, on VTT:n suosituksen mukaisesti käytettävä runkomelutason tiukempaa raja-arvoa (30 dB).

### **Vastine**

Meluselvityksessä käytetyt ennusteliikennemäärät ei kuvaa mitään yksittäistä ennustevuotta. Eri ennustetilanteista ja -vuosista Helsingin kaupungin puolelta on laadittu asiantuntija-arvio ns. pahimmasta tilanteesta, johon meluntorjuntatarpeen kannalta on selvityksessä ollut syytä varautua. Käytettyjen ennusteiden aikajänne ulottuu tällä hetkellä vuoteen 2050 saakka.

Meluselvityksessä on tarkasteltu laajasti ympäristön erilaisia melulähteitä. Melulähteistä kuitenkin Toukolan varikon toimintaan liittyvien työkonoiden melun esiintyvyyden ei arvioida poikkeavan oleellisesti normaalista katuliikenteestä, johon liittyy raskasta liikennettä. Meluselvityksen tuloksiin pohjautuen kaavassa esitetyt äänitasoerovaatimukset on esitetty katuliikenteen keskiäänitasojen perusteella, kuitenkin raitiotieliikenteen enimmäisäänitasot huomioon ottaen. Kaavamääräyksessä on lisäksi kiinnitetty huomiota lastauspihan meluun, jotta sen erityispiirteet osataan ottaa huomioon tarkemmassa rakenneosien mitoituksessa ja valinnassa.

Kaavaa varten laadittu meluselvitys osoittaa yhden mahdollisen toteutustavan, miten oleskelupiha saadaan melulta riittävästi suojattua. Meluntorjunnan osalta kaavassa on edellytetty se osuus aidasta, joka myös muista kuin meluntorjunnan näkökulmista johtuen katsotaan tarpeelliseksi toteuttaa. Meluntorjuntaratkaisun muilta osin riittävä oleskelualueen melusuojaus on varmistettu kaavassa annetulla määräyksellä ilman, että ratkaisun detaljeja tarpeettomasti lukitaan vielä asemakaavan suunnitteluvaiheessa.



Kaava mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot. Ohessa jatkosuunnittelun yhteydessä esitetty eräs viitteellinen toteutusvaihtoehto (B&M Oy, 13.6.2022)

Kaavavaiheessa laaditun runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella on tunnistettu runkomelun mahdollinen torjuntatarve ja annettu jatkosuunnittelua ohjaava kaavamääräys. Mahdollisen torjuntatarpeen tarkempi määrittely mittauksin ei ole välttämätöntä asemakaavavaiheessa. Suomessa ei ole säädetty virallisia ohjearvoja runkomelulle. Kaavoituksen jälkeistä jatkosuunnittelua palvelevassa ääniympäristöasetuksen ohjeessa (Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 2018) esitetään maaperäisen runkomelutason ohjearvona  $L_{prM}$  sovellettavan avoradoilla tasoa 35 dB. Kaavassa ei oteta kantaa tavoitetasoihin, vaan jatkosuunnittelussa tulee nimenomaan soveltaa alueen rakentamisajankohtana voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita.

**HSY** (5.5.2022) muistuttaa lausunnoissaan Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Hämeentiellä sekä Kotisaarenkadulla sijaitsee olemassa olevia vesihuoltolinjoja, jotka tullaan osittain saneeraamaan Hämeentien muutostyön yhteydessä.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) (27.4.2022)** ei ole lausuttavaa.

**Helen sähköverkko (11.5.2022)** muistuttaa lausunnossaan, että asuntotornin liittäminen sähköverkkoon omalla liittymällä vaatii muutosalu-eelle uuden noin 15 m<sup>2</sup> muuntamotilan tai nykyisen kauppakeskuksen sähköliittymäratkaisun kokonaan uudelleen järjestelyn.

### **Vastine**

Tekniset tilat saa kaavaratkaisun mukaisesti rakentaa kaavassa määrätyn kerrosalan lisäksi. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan kaikissa kortteleissa tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja teletilan sekä niihin liittyvien riittävien pystykuilujen rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.

**Säteilyturvakeskus (9.5.2022)** toteaa lausunnossaan, että Helsingin yliopiston säätutka on ympäristöään korkeammalla esteettömän näkyvyyden varmistamiseksi, mikä on oleellista tutkan toiminnalle. Tutkan antennikuvun alareuna on korkeammalla kuin asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn asuinrakennuksen korkein kohta. Mikroaaltosäteily lähtee tutkan antennista kapeana asteen levyisenä pääkeilana. Muihin suuntiin suuntausvien sivukeilojen säteily on hyvin vähäistä, vähemmän kuin 1/ 10 000 pääkeilan tehotiheydestä. Normaalitoiminnassa tutkan antenni tekee keilausliikettä, jolloin tiettyyn pisteeseen kohdistuva keskimääräinen mikroaaltosäteilyn tehotiheys jää vähäiseksi. Alimmillaan pääkeila suuntautuu puoli astetta horisontin yläpuolelle, eli sen huippu suuntautuu hieman suunnitellun asuinrakennuksen yli.

Vikatilanteessa tutka saattaa jäädä säteilemään pidemmäksi aikaa samaan suuntaan puoli astetta horisontin yläpuolelle. Vaikka antenni jäisi säteilemään muutosehdotuksessa suunnitteluun asuinrakennuksen suuntaan, mikroaaltosäteilyn tehotiheys on selvästi väestön altistusrajaa pienempi myös ylimmissä asuinhuoneistoissa ja 15. kerroksen kerhotiloissa ja saunaosastolla. Rakennuksen katolla väestön altistusraja ylittyy mutta työntekijöiden altistusraja ei. Tutkan toimiessa normaalisti mikroaaltosäteilyn tehotiheys on myös katolla selvästi pienempi kuin väestön altistusraja.

Altistuminen Helsingin yliopiston säätutkan mikroaaltosäteilylle on selvästi altistusrajaa vähäisempää asuinrakennuksessa, jota suunnitellaan rakennettavaksi Arabian kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa. Altistumisesta ei aiheudu terveydellistä haittaa. Asemakaavan muutosehdotus voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti.



## Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Kaupunkikuvatyöryhmä käsitteli asemakaavavaiheessa olevaa hanketta nähtävilläoloajan jälkeen 23.5.2022. Kaupunkikuvatyöryhmä antoi seuraavan lausunnon:

Tontille ollaan laatimassa uutta asemakaavaa, joka mahdollistaa purkavan täydennysrakentamiseen. Korttelin kulmaan on suunniteltu 16–14-kerroksista asuintornia, jonka jalustaosa liittyy säilyvään nelikerroksiseen kauppakeskusrakennukseen.

Kaavamääräyksissä on esitetty vaatimus julkisivujen puhtaaksimuurauksesta. Sen mukaisesti jalustaosan neljä alinta kerrosta on tarkoitus muurata tiilestä. Sen sijaan rakennuksen yläosaan tarjotaan puhtaaksimuurauksen tilalle seuraavia korvaavia materiaali- ja rakennevaihtoehtoja: 1) 3D-betonijulkisivu faceal-käsittelyllä 2) keraaminen laatta 3) tiililaatta

Rakennus on lisäksi jaettu kahteen korkeudeltaan ja julkisivukäsittelytään erilaiseen osaan.

Rakennuksen massoittelemisen ja julkisivumateriaalien vaihdosten muodostama kokonaisuus vaikuttaa visuaalisesti epäjohdonmukaiselta. Koska julkisivumateriaali vaihtuu juuri samassa kohtaa missä jalustaosa loppuu, odottaisi massassa jonkinlaista sisäänvetoa, niin että eri tavoin käsitelty yläosa muodostaisi oman kokonaisuutensa.

Korttelin kulmaan muodostettu pieni aukio liiketiloineen on hyvä jalankulkuympäristöä elävöittävä elementti.

Kaavamääräysten mukaan rakennuksen ylimmän kerroksen räystäslinja tulee jäsentää vaakasuuntaisesta poikkeavalla tavalla. Laajalti näkyvän maamerkkimäisen rakennuksen ylimmän kerroksen tuoma lisä alueen kaupunkikuvaan jää nykyasussaan kyseenalaiseksi. Joka ilmansuuntaan väljästi avautuvan asuintornin porrashuone on ahdas ja vailla päivänvaloa.

Vaatimus puhtaaksimuuratusta tiilestä sitoo rakennuksen Arabian alueen teollisuusperinteeseen, mikä on perusteltua. Jokin osa rakennuksesta olisi mahdollista toteuttaa muustakin, kenties vaaleammasta materiaalista, mutta se edellyttää seikan huomioimista myös rakennuksen massoittelemisessa.