

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Arabian tehdaskorttelin (Hämeentie 133–135) asemakaavan muutos (nro 12470)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

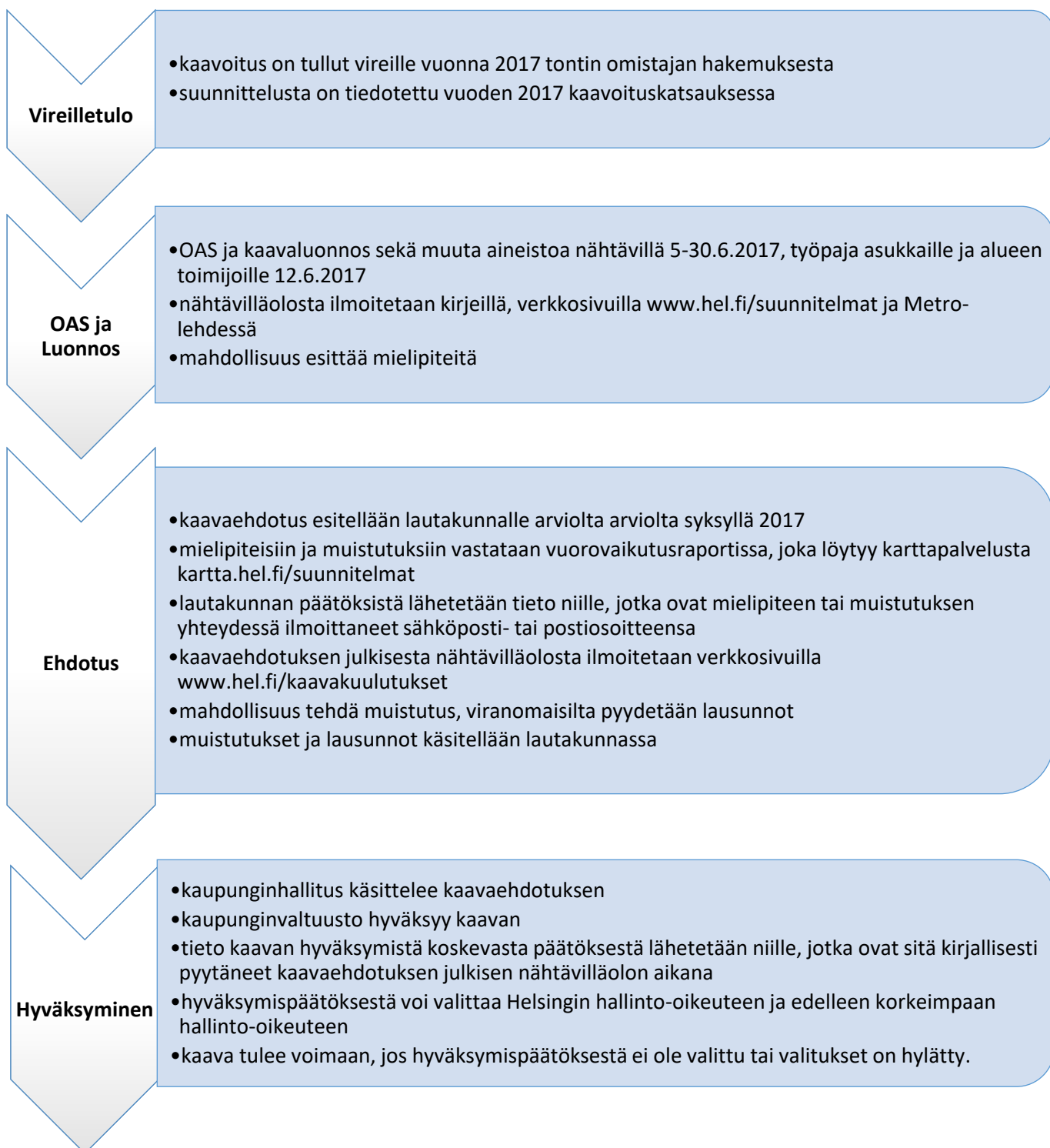
Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

Mielipiteet koskivat osittain asemakaavan vaikutusaluetta laajempia kysymyksiä. Vastineet on laadittu kuitenkin ainoastaan tätä asemakaava-aluetta koskevista mielipiteistä.

LIITE

Asukastilaisuuden 12.6.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 5.–30.6.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Tontilla oleva kaukolämpöjohto

Kaava-alueen sisäisten teknisen huollon verkostojen laajahkoiksi muodostuvat muutostarpeet otetaan huomioon kaavan jälkeisessä jatko-suunnittelussa.

Bussi- ja raitiovaunupysäkkien määrä, sijoittelu ja mitoitus

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma välillä Kokkosaarencatu – Verkatehtaanpolku. Tälle osuudelle on suunniteltu tavoiteverkon mukaiset pyöräliikenteen yksisuuntaiset järjestelyt. Tällä noin kilometrin mittaisella osuudella on nykytilanteessa kolme bussipysäkkiparia, joiden väliset etäisyydet ovat varsin lyhyet (n. 250 m). Nämä pysäkit on yhdistetty kahdeksi pysäkkipariksi. Kävelyetäisyydet

pysäkeille säilyvät korkeimman palvelutasoluokan mukaisina (tavoite linnuntietä alle 300 m, enintään 400 m). Bussipysäkit on mitoitettu kahdelle telibussille. Odotustila on vähintään 3,0 m. Aina auki oleva, esteetön jalankulun ja pyöräilyn yhteys tehdaskorttelin läpi parantaa myös bussipysäkkien saavutettavuutta. Suunnittelualan raitiovaunupysäkit säilyvät ennallaan.

Koulu ja päiväkotiverkko

Asemakaavan muutosehdotus edellyttää rakentamaan vähintään 1 200 k-m² päiväkodiksi soveltuvaa tilaa. Koulupaikkojen lisääntyvä tarve on suunniteltu ratkaistavaksi alueellisesti esimerkiksi Kalasataman pohjoisosan uuden koulurakennuksen yhteydessä. Tältä osin palveluverkko vaatii kuitenkin jatkosuunnittelua Arabian tehdaskorttelin ja toisaalta Kalasataman pohjoisosan aikataulujen tarkentuessa. Tarvittaessa koulupaikkojen tarvetta täytyy täydentää välivaiheessa väliaikaisratkaisuin.

Yhteys korttelin läpi

Kaavakartassa veloitetaan rakentamaan aukioista ja porttikongista muodostuva yhteys Kaj Franckin aukiolta Hämeentielle.

Rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen ja kaupunkikuva

Arabian tehdaskortteli on elänyt lähes jatkuvassa muutostilassa tehtaan perustamisesta lähtien, kun keramiikkatuotannon laajeneminen ja kehittyminen ovat muovanneet rakennettua ympäristöä. Korttelin nykyinen rakennettu kulttuuriympäristö muodostuu ajallisesti kerroksellisesta kokonaisuudesta, jossa eri rakennusvaiheet ovat paikoin vaikeasti erotettavissa toisistaan. 1980-luvulta lähtien kortteliin on sijoittunut kasvaneessa määrin myös muita toimintoja. Samanaikaisesti korttelin luonne on muuttunut muusta kaupunkirakenteesta irrallisesta teollisuuslaitoksesta Arabianrannan keskuskortteliksi.

Korttelin historia on tärkeä osa Suomen taideteollisuuden historiaa ja siihen on totuttu liittämään volyyymiä ja laatuun liittyviä superlatiiveja. Tuotanto ja sen puitteet ovat vuosikymmeniä edustaneet jotain suurta ja rohkeaa. Keramiikkatuotannon loppumisen myötä entinen tehdaskortteli on yhden historiansa suurimman murroksen edessä. Korttelin kehittämisestä järjestetyssä arkkitehtuurikilpailussa ja sitä seuranneessa asemakaavaprosessissa lähtökohdaksi on otettu, että nyt suunniteltavat muutokset voivat olla yhtä lailla rohkeita, ennakkoluulottomia ja tulevaisuuteen katsovia kuin korttelin suuret laajennusvaiheet 1920–40-luvuilla. Korttelin kehittäminen tarjoaa mahdollisuuden muokata entisestä tehdasalueesta Arabianrannan keskus, jonka ratkaisut tukevat sen keskeistä sijaintia ympäröivässä kaupunkirakenteessa. Kaavarat-

kaisun toteuttamisen myötä merkittävä ja merkityksellinen muutos korttelin toiminnassa saa aikaan laajalti näkyviä muutoksia myös rakennustussa ympäristössä. Tämän ei kuitenkaan katsota olevan ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tai kaupunkikuvan kanssa, vaan osa orgaanisen kaupunkikehityksen polkua. Alueen avaaminen ympäröivään kaupunkiin tuo korttelin historialliset vaiheet laajemman yleisön nähtäville.

Tehtaan Hämeentien varren laajennuksen päädyn (Arabia-teksti ja piippu) asema kaupunkirakenteessa

Hämeentielle pitkälle etelään näkyvä tehtaan laajennusosan pääty Arabia-teksteineen ja piippuineen vahvistaa asemaansa tehdasalueen läntisenä porttirakennuksena. Rakennuksen yhteyteen avataan aukio, jonka kautta on kulkuyhteys korttelin läpi. Samalla rakennuksen pääty johdattaa sen sivuitse Arabiakeskuksen pääsisäänkäynnille. Hämeentien aukion eteläpuolella kaikki kaavaratkaisun mukainen uudisrakentaminen jää samankorkuiseksi tai matalammaksi kuin Hämeentien varren entinen tehdasrakennus. Kaupunkikuvallisesti tärkeää päätyä lähimpänä oleva uudisrakennus on terassoitu siten, että sen korkeimmat osat sijoittuvat siitä kauimmaksi. Tornirakentaminen jää etelästä katsottuna Arabia-päädyn taka-alalle. Kaavahankkeen valmisteluaineistossa on näkymäkuva joka havainnollistaa vaikutelmaa.

Tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettava kerrostalo tontilla 23669/33

Saatujen mielipiteiden, kaupunginmuseon kannanoton ja jatkosuunnittelun vuoksi tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle suunniteltua rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella. Samalla rakennusta on lyhennetty itäpäädytään, jotta uuden rakennuksen ja olemassa olevien asuinrakennusten väliin jää suurempi etäisyys. Samalla ratkaisu parantaa huoltoajoreitin näkemiä korttelin reitien risteämiskohdassa.

Rakennussuojelu

Suojelumääräys sr-2 velvoittaa säilyttämään tai palauttamaan rakennuksen historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet. Kaupunginmuseon kannanoton johdosta selostuksen kohtaa *suojelukohteet* on täydennetty. Lisäksi määräys on muutettu muotoon: "Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyvät tai palautuvat. Julkisivumateriaaleja ja julkisivujen mittasuhteita ei tule tarpeettomasti muuttaa. Korttelin teollisuushistoriaan liittyvät elementit kuten pyöröuuni, Hämeentien korkean osan piippu, Arabia-teksti

ja reliefi sekä vanhan pääsisäänkäynnin reliefi tulee säilyttää.” Määräystä on täydennetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Sr-3 määräyksellä turvataan tehtaan 1920–30-lukujen ensimmäisen suuren laajennusvaiheen keskiosan, nykyiseen galleriakäytävään liittyvän siipiosan sekä vuodelta 1920 peräisin olevan laajennusosan säilyminen kaupunkikuvassa. Uudet käyttötarkoitukset ovat aiheuttaneet ja osaltaan tulevat aiheuttamaan suuria muutoksia tilojen jäsentelyssä. Kyseisten rakennusten ei katsota olevan suojelutavoitteiltaan yhtä herkkiä kuin sr-2 merkityt kohteet. Määräys on muutettu muotoon: ”Historiallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivuja ei saa purkaa. Alkuperäinen rakenneratkaisu tulee pääosin säilyttää. Julkisivuihin saa tehdä uusia aukkoja ja parvekkeita. Merkintä ei koske 1950-luvun jälkeen tehtyjä laajennuksia eikä yksikerroksisia rakennuksen osia tontilla 23669/28.”

Arabiankadun varrella olevassa entisessä varastorakennuksessa, joka nykyisin palvelee Pop & Jazz Konservatorion tiloina, on havaittu sisäilman laatuun liittyviä riskitekijöitä, jotka johtuvat pääosin siitä, että maanpintaa rakennuksen ympärillä on nostettu. Korttelin eteläosaa on suunniteltu pääosin asuinkäyttöön. Syvärunkoinen varastorakennus olisi hankalasti muutettavissa asunnoiksi, joten rakennuksen suojeleminen vaikuttaisi suoraan myös maankäytölliseen ratkaisuun. Kiinteistön omistaja ei toivo rakennuksen suojelemista ja pitää rakennuksen nykyisten sisäilmaongelmien aiheuttamaa huonoa mainetta riskinä rakennuksen uusille käyttötarkoituksille. Alueen lainvoimaisessa asemakaavassa vuodelta 2008 tai koko tehdaskorttelin asemakaavassa vuodelta 2001 rakennusta ei ole suojeltu. Edellä mainituista syistä johtuen kyseistä rakennusta ei esitetä suojeltavaksi asemakaavan muutoksessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten korkeuksiin (erityisesti torneihin sekä tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavaan kerrostaloon tontilla 23669/34), uudisrakentamisen volyyymiin ja tiiviyteen, 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 osakkaana tai palvelumaksuin, tornin yläosan hyödyntämiseen kaupallisena tai julkisena tilana, hotellin sijoittamiseen kortteliin, liikenneyhteyksien toimivuuden varmistamiseen, pysäköintinormeihin, yhteyteen korttelin läpi, aukio- ja puistotilojen suunnitteluun sekä toiminnallisuuteen, pihatilojen mitoittamiseen, päiväkotij- ja kouluratkaisuun sekä mitoittamiseen, suunnitellun huoltoratkaisun aiheut-

tamiin 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. Valmisteilla olleet selvitykset on lisätty kaavan liiteaineistoon. Viitesuunnitelman aukioita koskevaa osiota on tarkennettu ja kaavan katuaukiomerkinä täsmennetty. Lisäksi kaavaan on lisätty määräys: ”Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kaj Franckin aukiolta Hämeentielle tulee pitää läpikuljettavissa ympäri vuorokauden.” Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia sekä kaavan liiteaineistoa on täydennetty ja päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 20 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten korkeudet ja maankäytön tehokkuus

Yli puolet saapuneista mielipiteistä kritisoivat alueelle suunnitellun rakentamisen korkeutta tai maankäytön tehokkuutta joiltain osin. Erityisesti kielteisiä näkemyksiä esitettiin alueen keskiosaan suunnitellusta tornirakentamisesta ja tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavasta kerrostalosta tontilla 23669/34.

Rakennusten korkeudet: tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettava kerrostalo tontilla 23669/34

Noin puolessa saaduista kirjallisista mielipiteistä kritisoitiin tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavan kerrostalon korkeutta (asemakaavan muutosehdotuksessa tontti 23669/34). Rakennuksen katsottiin rikkovan kulttuuriympäristöä, peittävän näkymiä viereisistä asuinrakennuksista ja varjostavan asuntoja sekä niiden parvekkeita ja pihvoja.

Vastine

Saatujen mielipiteiden, kaupunginmuseon kannanoton ja jatkosuunnittelun vuoksi tehdään ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle suunniteltua rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella. Samalla rakennusta on lyhennetty itäpäädytään, jotta uuden rakennuksen ja olemassa olevien asuinrakennusten väliin jää suurempi etäisyys. Samalla ratkaisu parantaa huoltoajoreitin näkemiä korttelin reitien risteämiskohdassa. Asemakaavan muutosehdotuksessa kyseisellä paikalla olevaa tehtaan päätyosaa ei ole suojeltu vaan se on tarkoitus korvata uudisrakentamisella nykyisen rakennuksen huonokuntoisuuden sekä vaikeasti hyödynnettävien sisätilojen vuoksi. Erityisesti rakennussiiven kerroskorkeudet (poikkeuksellisen matalia kerroksia) vaikeuttavat sen muuttamista uuteen käyttötarkoitukseen. Uudessa muokatussa muodossaan uudisrakennuksen katsotaan sopivan paikkaansa ja tuovan lisää asukkaita keskeiselle paikalle hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Rakennusten korkeudet ja maankäytön tehokkuus (rakenteen tiiveys ja alueelle suunniteltu asukasmäärä): korkeiden rakennusten sopimattomuus paikkaan ja niiden aiheuttamat haittavaikutukset lähialueelle sekä korkeat rakennukset visuaalisena kokonaisuutena

Noin puolessa saaduista kirjallisista mielipiteistä kritisoitiin alueen keskiosan korkeaa uudisrakentamista (asemakaavan muutosehdotuksessa tontit 23669/29 ja 37). Niiden katsottiin olevan ristiriidassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen kanssa, rikkovan Arabianrannan kokonaissuunnitelman harmonian, aiheuttavan varjoisuus- ja tuulisuushaittoja ympäristöönsä sekä muuttavan nykyistä kaupunkikuvaa ja asunnoista avautuvia näkymiä kielteisellä tavalla.

Vastine

Keramiikkatuotannon loppumisen myötä kortteli on väistämättä yhden historiansa suurimman murroksen edessä. Arabian tehtaan historia on hohdokas ja tärkeä osa koko Suomen taideteollisuuden historiaa. Arabianrannan alue on kasvanut fyysisesti ja teemallisesti keramiikkatuotannon ja taideteollisuuden ympärille. Tuotannon loputtua on tehdaskorttelille tärkeää löytää toiminnallinen konsepti ja kokonaisratkaisu, jotka ovat riittävän vahvoja täyttämään pois muuttaneiden toimintojen paikan. Parhaassa tapauksessa nyt suunniteltava muutos ei ainoastaan estä Arabianrannan keskeisen alueen näivettymistä vaan kehittää siitä aiempaa huomattavasti elävämmän ja paremmin ympäristöön liittyvän palvelukeskuksen Arabianrannan asukkaille, muille helsinkiläisille sekä matkailijoille. Elävän keskusta-alueen muodostumisessa keskeinen rooli on toimintojen ja reitistön monipuolisuudella sekä korkealla

maankäytön tehokkuudella riittävän käyttäjämäärän saamiseksi alueelle. Erityisesti Arabian tehdaskorttelin tapauksessa on yhtä lailla tärkeää, että arkkitehtuuri edustaa jotain ainutlaatuista ja mieleenpainuvaa. Muun muassa näistä lähtökohdista alueelle suunniteltavaa muutosta on lähdetty viemään eteenpäin ensin arkkitehtuurikilpailulla ja nyt sitä seuranneella kaavamuutosprosessilla. Tehdaskorttelin keskiosaan suunniteltu kolmen korkean asuinrakennuksen ryhmä erottuu ainutlaatuisena niiden jakautuessa korkeussuunnassa erikokoisiin limittyviin osiin. Erityisesti rakennusten ylimmät osat ovat poikkeuksellisen hoikkia. Kokonaisuutena rakennukset eroavat merkittävästi vakiintuneista asuntotuotannon ratkaisuista, ovat tunnistettavia ja luovat alueesta maamerkin vanhojen tehdasrakennusten kanssa. Tornien madaltaminen arkistaisi syntyvää vaikutelmaa. Onnistuessaan korkeat rakennukset vahvistavat korttelin asemaa yhtenä Helsingin nähtävyyksistä.

Tehdaskortteliin suunniteltujen rakennusten korkeutta on arvioitu näkömakuilla sekä pienoismallilla. Rakentamisen korkeus kasvaa porrastuen tehdaskorttelin keskelle alueelle josta on suunniteltu entistä tärkeämpää palvelukeskittymää. Korkea rakentaminen osoittaa Arabianrannan keskustan paikan. Ratkaisu on usein käytetty kaupunkisuunnittelun keino ja sen katsotaan sopivan osaksi Arabianrannan kokonaissuunnitelmaa. Arabianrannan rakennusten korkeudet vaihtelevat jo nykyisin paljon yhdestä kahteentoista kerrokseen. Valtaosassa rakennuksia kerroksia on 4–8.

Uuden rakentamisen aiheuttamaa varjostusvaikutusta on tutkittu alueesta laaditussa varjostus- ja heijastus selvityksessä. Rakennusten heittämät varjot ja heijastukset on esitetty kuvin kevät ja syyspäivän tasanuksen sekä kesäpäivänseisauksen aikaan kahden tunnin välein ajalta 8.00–18.00 ja talvipäivänseisauksen ajalta klo 12.00. Tarkastelu havainnollistaa, että torniryhmän varjostusvaikutus on hyvin erilainen esim. umpikorttelirakenteeseen verrattuna. Korkeiden pistemäisten talojen varjostusvaikutus ulottuu verrattain pitkälle ja lähimpien rakennusten osalta ylimpiin kerroksiin saakka. Toisaalta tornien varjot ovat kaapehkoja ja varjoisien alueiden väliin jää alueita suoraan auringonvaloon. Tornien varjokeilojen liikkussa varjostusvaikutus tasaantuu laajalle alueelle. Merkittävin varjostusvaikutus rajoittuu tehdaskorttelin pohjoisosaan jossa ei ole olemassa olevaa asuinrakentamista.

Kohteesta on laadittu tuulisuusselvitys. Selvityksen mukaan alueelle suunniteltu korkea rakentaminen lisää tuulisuutta katutasossa tornien välittömässä läheisyydessä. Vaarallisen kovia puuskatuulia (> 23 m/s) ei esiinny laskennallisesti useammin kuin kerran vuodessa eikä tuulitunnelikokeille tai tuulisuutta koskeville kaavamääräyksille ole tarvetta. Nykyisillä yleisillä alueilla tuulisuusolosuhteiden arvioidaan säilyvän ennallaan Kaj Franckin aukiota lukuun ottamatta. Alueelle suunnitellut korkeat rakennukset lisäävät Kaj Franckin aukion ajoittaista tuulisuutta,

mutta muutoksella ei arvioida olevan turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyviä merkittäviä vaikutuksia.

Kortteliin suunnitellut muutokset muuttavat ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten ikkunoista ja parvekkeilta avautuvia näkymiä. Sijaintiin, toimintaan, kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön liittyvistä perusteista johtuen vaikutukset vaihtelevat eri asuinrakennusten ja -huoneistojen välillä. Näkymien muuttumisen ei arvioida kohtuuttomasti haittaavan nykyisten asuntojen asumisviihtyisyyttä tai alentavan asuntojen arvoa. Kaupunkikuvan muutosta on arvioitu pienoismallilla sekä kaavamuutosaineiston liitteenä olevilla näkymäkuvilla joissa nykytilanteen valokuvaan on sovitettu kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen. Lisäksi kaavamuutosaluetta lähimpien asuinrakennusten pohjapiirustuksia on tarkasteltu rakennusvalvontaviraston arkiston piirustuksista.

Vastine korkean rakentamisen suhteesta korttelin kulttuurihistoriaan sekä tehtaan Hämeentien varren laajennuksen päädyn (Arabia-teksti ja piippu) asemasta kaupunkirakenteessa on viranomaisten kannanottojen vastineessa.

Rakennusten korkeudet: talot voisivat olla korkeampia

Yhdessä saadussa kirjallisessa mielipiteessä todettiin, että talot voisivat olla korkeampia, koska niiden varjostukset osuvat vain ympäröivään tehdaskortteliin.

Vastine

Kaavamuutosprosessin edeltäneessä arkkitehtuurikilpailussa eri töissä tarkasteltiin erikorkuisia rakentamisvaihtoehtoja. Lisäksi kaavamuutosprosessissa on tarkasteltu valitun suunnitteluratkaisun rakennuksia erikorkuisina. Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen suunnitelma on pitkän suunnitteluvaiheen lopputulos, jonka katsotaan tuovan alueelle korkean rakentamisen edut siitä aiheutuvien haittojen säilyessä kohtuullisina.

Rakennussuojelu

Kolmessa kirjallisessa mielipiteessä käsiteltiin kaavaratkaisun suojelumääräyksiä. Yhdessä mielipiteessä todettiin, ettei Arabiankadun varrella olevaa entistä varistorakennusta, joka nykyisin palvelee Pop & Jazz Konservatorion tiloina, saa purkaa. Kahdessa mielipiteessä käytiin läpi lainvoimaisen asemakaavan ja nähtävillä olleen kaavaluonnoksen suojelumerkintöjä. Kahdessa mielipiteistä tiedusteltiin, miksei nykyisiä käyttötarkoituksia voi jatkaa.

Vastine

Arabiankadun varrella olevaa entistä varastorakennusta (joka nykyisin palvelee Pop & Jazz Konservatorion tiloina) koskeva vastine on viranomaisten kannanottojen vastineessa. Pop & Jazz Konservatorio on muuttamassa korttelin pohjoispäätyyn uusiin tiloihin, joten nykyiset tilat Arabiankadun varressa ovat jäämässä tyhjiksi.

Tehdaskorttelin lainvoimaisissa asemakaavoissa osoitettujen suojeltujen rakennusten tai rakennusten osien rajautuminen on piirretty kaavakarttoihin. Alueen lainvoimaisissa asemakaavoissa on suojeltu pientä poikkeusta lukuun ottamatta tehtaan vanhimmat säilyneet punatiiliset osat 1870-luvun ja 1920-luvun alun väliltä. Poikkeuksen muodostaa verstarakennuksen 1920 rakennettu laajennus, jota on myöhemmin korotettu 1961 savisäiliöt sisältävällä laajennusosalla. Toisen asemakaavoissa suojellun kokonaisuuden muodostavat Hämeentien varren Karl Malmströmin ja Erik Lindroosin suunnittelemat suuret laajennusosat vuosilta 1942–47. Asemakaavan muutosehdotuksessa kaikki nykyisissä kaavoissa suojellut rakennukset sekä entinen muuntaja-asema (ns. kirahvitalo) suojellaan merkinnällä sr-2. Lisäksi muuta arvokkaaksi tunnistettua rakennuskantaa suojellaan merkinnällä sr-3. Tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäätyä ei suojella rakennuksen osan huonokuntoisuuden sekä vaikeasti hyödynnettävien sisätilojen vuoksi. Erityisesti rakennussiiven kerroskorkeudet (poikkeuksellisen matalia kerroksia) vaikeuttavat sen muuttamista uuteen käyttötarkoitukseen. Tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn kerroksissa 1,5; 2 ja 3 on tällä hetkellä Fiskars Oyj:n toimistotiloja. Kerrokset 0, 1, ja 4–6 ovat tyhjinä. Tyhjät kerrokset ovat huonokuntoisia ja tiloiltaan vaikeasti hyödynnettäviä.

Suunnitteluratkaisun eri osien sopiminen yhteen

Kahdessa mielipiteessä esitettiin kritiikkiä järjestetyn arkkitehtuurikilpailun kahden ehdotuksen yhteensovittamista kohtaan.

Vastine

Kaavamuutosprosessissa lähtökohdaksi on otettu kahden kilpailun voitaneen työn parhaiden puolien yhdistäminen. Koska kortteli on sekä toiminnallisesti, että rakennetulta ympäristöltään monimuotoinen, on luonnollista, että suunnittelualan eri osat poikkeavat toisistaan.

Kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu

Kolmessa mielipiteessä todettiin, ettei kaavaratkaisu ole tasapuolinen alueen kiinteistöjä kohtaan, koska suunnitellut muutokset vaikuttavat eri tavoin eri kiinteistöihin. Myöskään suunniteltujen uudisrakennusten ja nykyisten kiinteistöjen asemaa ei pidetty tasapuolisena.

Vastine

Sijaintiin, toimintaan, kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön liittyvistä perusteista johtuen suunnitellun muutoksen aiheuttamat vaikutukset vaihtelevat eri kiinteistöjen välillä.

Arabiankadun asuinrakennusten kuuluminen tehdaskortteliin

Kolmessa mielipiteessä todettiin Arabiankadun asuinrakennusten kuuluvan tehdaskortteliin ja vaadittiin niiden huomioimista osana kaavamuutosprosessia.

Vastine

Arabiankadun varren asuinrakennukset ja entiset Arabian tehtaat kuuluvat samaan kortteliin. Vaikutusten arvioinnit suoritetaan, kaavamuu-
tosalueen tai kortteleiden rajautumisesta riippumatta, siltä alueelta jolle suunniteltu rakentaminen aiheuttaa vaikutuksia.

Uusien asuinrakennusten liittyminen Arabian Palvelu Oy hallinnoimien yhteistilojen ja –pihojen kustannuksiin

Kahdessa saadussa kirjallisessa mielipiteessä esitetään ja todetaan, että uusien asuintonttien tulee osallistua Arabianrannan alueen yhteistilojen ja -pihojen ylläpitoon.

Vastine

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty tehdaskorttelin liittymistä osaksi Arabian Palvelu Oy:tä tai erilaisia vastikkeellisia käyttöoikeuksia Arabian Palvelu Oy:n yhteispihoihin ja kerhotiloihin. Kaupunki järjesti aiheesta neuvottelun Arabian Palvelu Oy:n kanssa 15.9.2017. Pihojen ja yhteistilojen yhteisjärjestelyt ovat teoriassa mahdollisia, mikäli tehdaskorttelin kiinteistöt ja Arabian palvelu Oy:n osakkaat molemmat sitä tahtovat, mutta käytännössä se tarkoittaisi erittäin työläitä ja laajoja sopimus- sekä yhtiöjärjestysmuutoksia. Arabian Palvelu Oy on perustettu kaupungin maalle kaavoitettujen asuinkortteleiden yhteistilojen ja –pihojen sekä autopaikkojen hallintaa ja ylläpitoa varten. Arabian Palvelu Oy:n yhtiöjärjestys sekä sen osakasyhtiöiden väliset sopimukset on laadittu tästä lähtökohdasta. Alueen muita kortteleita ei ole velvoitettu liittymään Arabian Palvelu Oy:hyn, tai lunastamaan sen tiloihin käyttöoikeuksia, tehdaskorttelin yhtä aiemmin rakennettua asuinrakennusta lukuun ottamatta (asemakaavanmuutoksessa tontti 23669/35). Kyseinen tontti velvoitettiin lunastamaan käyttöoikeus Arabian Palvelu Oy:n yhteispihoihin, koska tontilla ei ole lainkaan omaa pihaa. Arabian Palvelu Oy:n ja sen osakasyhtiöiden näkökulmasta yksittäinen asuintalo on vähäinen lisäys yhtiön tarjoamien palveluiden käyttäjäkuntaan.

Koko tehdaskorttelin velvoittaminen Arabian Palvelut Oy:n palveluiden käyttöoikeuksien lunastamiseen olisi merkittävä muutos palveluyhtiön toimintaperiaatteeseen. Samoin se muuttaisi periaatteita joilla alueen muuta maankäyttöä on suunniteltu ja tullaan jatkossa suunnittelemaan. Kaupunki katsoo, ettei tehdaskorttelia ole tarkoituksenmukaista edellyttää liittymään Arabian Palvelu Oy:hyn osakkaana tai käyttökorvauksin, mutta mikäli korttelin asunto-osakeyhtiöt ja Arabian Palvelu Oy sopivat asiasta keskenään, se on täysin mahdollista.

Hotellitoiminnon sijoittuminen

Kolmessa kirjallisessa mielipiteessä käsiteltiin alueelle suunniteltua hotellitoimintoa: yhdessä sitä kiitettiin, yhdessä tornihotellin katsottiin olevan epäsopeva alueelle ja yhdessä ihmeteltiin miksei hotellitoiminto sijoitu yhteen torneista Hämeentien varren rakennussiiven sijaan.

Vastine

Hotellitoiminto lisää alueelle tavoiteltua monipuolista palvelutarjontaa ja tukee alueen kehitystä myös matkailukohteena. Hotelli on suunniteltu olemassa olevaan rakennukseen Hämeentien varteen jossa sen taloudelliset toteutumisedellytykset ovat paremmat kuin uudessa tornirakennuksessa. Asemakaava ainoastaan mahdollistaa hotellin rakentamisen.

Päiväkoti- ja koulupaikkojen riittävyys ja päiväkodin sijainti

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä todettiin, että esitetty korttelin muutos edellyttää koulun ja päiväkotipalveluiden kapasiteetin kasvattamista. Yhdessä mielipiteessä kiitettiin päiväkodin sijoittumista kortteliin ja kahdessa pidettiin päiväkodin paikkaa sopimattomana mm. varjoisuuden ja vaarallisen liikenneympäristön vuoksi.

Vastine

Kaavamuutosprosessin aikana on tehty väestöennusteita, jotka sisältävät alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen. Ennusteen mukaan päiväkotikäisten lasten määrä alueella vähenee n. vuoteen 2020 saakka ja kääntyy sen jälkeen kasvuun saavuttaen huippunsa vuoden 2023 paikkeilla. Tämän jälkeen alueen päiväkotikäisten lasten määrän arvioidaan kääntyvän pitkäaikaiseen laskuun. Peruskouluikäisten lasten määrän arvioidaan kasvavan n. vuoteen 2024 saakka ja kääntyvän sen jälkeen laskuun. Päiväkoti- ja koulupaikkojen tarve ei siis pysy kasvun jälkeen tasaisena vaan kääntyy lopulta laskuun verrattain lyhyen ajan sisällä rakennetun alueen väestön kehitymisestä johtuen. Tästä lähtökohdasta uuden suuren päiväkotitai koulurakennuksen rakentaminen Arabianrantaan, esimerkiksi nykyisiin puistoihin, on vaikeasti perusteltavissa. Tämän hetkinen arvio palvelutarpeen täyttämistä on

päiväkotipaikkojen osalta se, että tehdaskortteliin rakennetaan päiväkotia n. 100 lasta varten. Päiväkotiryhmät voivat käyttää ulkoilemiseen oman pihansa lisäksi läheisiä puistoalueita. Päiväkodin pihaksi suunniteltu alue tulee laajenemaan nykytilanteesta muuntamorakennuksen purkamisen seurauksena. Hämeentien ylitys suunnitellaan liikenne- ja katusuunnittelun keinoin mahdollisimman turvalliseksi.

Koulupaikkojen tarpeen suhteen on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa. Arabianrannan lisääntyvä paikkojen tarve voitaisiin täyttää Kalasataman pohjoisosaan suunniteltavalla uudella koululla. Kyläsaaren alueen kouluikäisten lasten määrän odotetaan kääntyvän kasvuun samaan aikaan kuin Arabianrannassa se tulee laskemaan. Siksi yhdellä koululla voitaisiin sujuvasti palvella kahta vierekkäistä aluetta. Toinen vaihtoehto on Arabianrannan koulun laajentaminen väliaikaisesti tai pysyvästi. Palveluverkko vaatii jatkosuunnittelua Arabian tehdaskorttelin ja toisaalta Kalasataman pohjoisosan aikataulujen tarkentuessa. Tarvittaessa koulupaikkojen tarvetta täytyy täydentää välivaiheessa väliaikaisratkaisuin. Päiväkotij- ja kouluratkaisuista ei päätetä asemakaavassa, mutta maanomistajan ja kaupungin välillä solmittavassa maankäytösopimuksessa tultaneen edellyttämään päiväkodin rakentamista kortteliin.

Julkinen pääsy tornitalon huipulle tai näköalatasanteelle

Kahdessa kirjallisessa mielipiteessä toivottiin julkista tai avointa kaupallista tilaa kuten kahvila, näköalapaikka tai uimapaikka tornitalon huipulle tai välitasanteelle.

Vastine

Nykyisessä asumiskulttuurissamme asuinkerrostalon porrashuoneen avaaminen yleiseen käyttöön koetaan vaikeaksi. Julkisen tai kaupallisen tilan sijoittaminen tornitalon huipulle tai välitasanteelle nostaisi rakentamiskustannuksia merkittävästi, jos tilaa varten rakennettaisiin oma hissi ja porrasyhteydet. Asemakaavan muutosehdotus edellyttää rakentamaan ullakolle, ylimpään kerrokseen tai kattoterassin yhteyteen saunan ja monikäyttötilan asukkaiden käyttöön. Määräyksellä varmistetaan, että tornin huippu tai kattoterassitaso on ainakin kyseisen rakennuksen kaikkien asukkaiden käytössä.

Korttelin läpi kulkevan reitin pitäminen auki läpi vuorokauden

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä haluttiin varmistaa, että korttelin läpi kulkeva jalankulkureitti on auki läpi vuorokauden.

Vastine

Asemakaavakarttaan on lisätty määräys: ”Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kaj Franckin aukiolta Hämeentielle tulee pitää läpikuljettavissa ympäri vuorokauden.”

Ranta-alue Kaj Franckin kadun päässä

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä esitettiin kahvilaa ranta-alueelle Kaj Franckin kadun päähän.

Vastine

Kaj Franckin kadun päähän on suunniteltu vesiliikennettä palvelevaa laituria ja siihen liittyviä palveluja jo Arabianrannan asemakaavassa 90-luvulla. Rannan vesisyvyydestä sekä maaperän vaikeasta rakennettavuudesta johtuen suunnitelmat eivät kuitenkaan ole toteutuneet ja erityisesti vesiliikenteen katsotaan olevan toteutettavuudeltaan epärealistista. Kahvilan ja laiturin puuttumisesta esitetään asukkaiden taholta kuitenkin jatkuvasti kysymyksiä ja jonkinlaisen kohokohdan rakentaminen kehittyvän alueen rantapuistoon olisi perusteltua. Kaupunki selvittää edellytyksiä ranta-alueen kehittämiseksi. Asiaa helpottaisi hankkeesta vakavasti kiinnostuneen yrittäjän löytyminen.

Tehdaskorttelin aukiot ja niihin liittyvät toiminnot

Kahdessa kirjallisessa mielipiteessä esitettiin toiveita ja ideoita kortteliin suunniteltuja aukioiden sekä niiden ja niihin liittyvien sisätilojen toimintojen suhteen. Aukioista ehdotettiin tapahtumakäyttöön suunnattuja ja leikillisiä. Ehdotettiin puita ja vesiaihetta sekä lasikatteista tilaa.

Vastine

Kaavaratkaisun ja sen pohjana olevan viitesuunnitelman tavoitteet aukioiden suhteen ovat samansuuntaiset esitettyjen mielipiteiden kanssa. Vesiaihe on näillä näkymin toteutumassa hulevesiratkaisuna, jolloin vesi on läsnä vain sadesäällä. Kaavaratkaisu velvoittaa istuttamaan aukiolle puita. Kaavakartan aukiomerkintää on täsmennetty: ”Alueen osa, joka on rakennettava katuaukioksi yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten. Alue tulee toteuttaa pääosin graniitti- tai maatiilikiveyksenä, jonka kuviointi viittaa korttelin historiaan. Alueelle tulee sijoittaa korttelin kulttuuriperintöön viittaavia taideteoksia ja toiminnallisia elementtejä.”

Kortteliin suunniteltu sauna

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä todetaan, että Arabianrannassa lähes kaikilla on sauna kotonaan ja taloyhtiöissä yhteiset saunat katolla,

joten tehdaskorttelissa ei ole tarvetta yleiselle saunalle ilman uintimahdollisuutta.

Vastine

Korttelisaunan menestymisedellytykset riippuvat saunan kaupallisesta tai toiminnallisesta konseptista. Sinällään olisi positiivista, että ns. ki-rahvitalo saataisiin yleiseen käyttöön. Asemakaava luo edellytykset sen muuttamiseksi yleiseksi saunaksi, mutta ei velvoita siihen.

Linnustoon ja luonnoltaan herkkään Vanhankaupungin selkään kohdistuvat haittavaikutukset

Kolme mielipidettä kohdistui hankkeen vaikutuksiin linnustoon ja luontoon. Helsingin Seudun Lintutieteellinen yhdistys Tringa ry esitti, että linnustovaikutusten lieventämistoimet pitäisi kirjata sitoviksi kaavamääräyksiksi. Yhdessä mielipiteessä otettiin esiin korkeiden rakennusten varjostusvaikutus luonnoltaan herkkään Vanhankaupungin selkään. Yhdessä mielipiteessä tiedusteltiin mihin linnustovaikutusten arviointi perustuu.

Vastine

Kaavahankkeesta on laadittu linnustovaikutusten arviointi asiantuntija-arviona (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.8.2017). Hankkeesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä rakentamisen tai käytön aikaisia vaikutuksia linnustolle. Arabianrannan asemakaavoissa ei ole määrätty meluavien rakentamisvaiheiden ajoittamisesta, vaikka suuri osa rakentamisesta sijaitsee huomattavasti lähempänä Vanhankaupunginlahden lintuvettä kuin tehdaskortteli. Lisäksi tehdaskorttelin maaperä on merkittävästi paremmin rakentamiseen sopivaa kuin rannan korttelit, joten paalutuksesta aiheutuvaa melua tulee rakentamisesta vähemmän. Rakentamisen ajoittamisen määrittäminen sitovilla kaavamääräyksillä ei siksi pidetä tarpeellisina. Koska alueelle suunnitellut korkeat rakennukset ovat asuintaloja, ei niiden huippuja tulla valaisemaan voimakkaasti tai suunnittelemaan niihin yhtenäisiä lasijulkisivuja.

Tehdaskorttelin korkeiden rakennusten varjostusvaikutus ulottuu Vanhankaupungin selän luontoalueelle vain auringon paistaessa hyvin matalalta. Tällöinkin vaikutus on kullekin rannan kohdalle lyhytaikainen. Varjostuksella ei arvioida olevan vaikutuksia Vanhankaupungin selän lajistoon.

Asuintalojen takana kulkevan pelastustien muuttaminen koko korttelia palvelevaksi huoltokaduksi ja korttelialueen sisäpuolella lisääntyvä liikenne

Neljässä mielipiteessä käsiteltiin korttelin sisäpuolisen liikenteen kasvua. Erityisesti Arabiankadun länsireunan asuintalojen länsipuolella olevan kujanteen käyttämistä korttelin laajempaan huoltoyhteytenä kritisoitiin ja pelättiin sen aiheuttavan melua, ilmanlaatuhaittoja, visuaalisia haittoja sekä liikenteellisiä vaaratilanteita.

Vastine

Kaavahankkeesta on laadittu meluselvitys (Akukon 24.9.2017), jossa on käsitelty myös korttelin sisäisistä huoltoyhteyksistä aiheutuvaa melua. Korttelin pääasiallinen huolto on suunnitelmassa ratkaistu yksisuuntaisena Muotoilijankadulta keskeisen aukion kansirakenteen ali ja edelleen Arabiankadun länsireunan asuintalojen länsipuolella olevan kujanteen kautta Arabiankadulle. Kohteesta järjestetyssä arkkitehtuurikilpailussa tutkittiin useita huoltoliikenteen ratkaisuja, joista toimivimpana pidettiin kaavaratkaisuun vietyä vaihtoehtoa. Yksisuuntaisen huoltoratkaisun tai peruutusten lastauslaitureille ei arvioida aiheuttavan vaaratilanteita. Olemassa olevien rakennusten pelastussuunnitelmat on huomioitu suunnitteluratkaisussa. Huoltoratkaisut liittyvät oleellisesti yhteen korttelin läpi johdettavan jalankulku- ja pyöräily-yhteyden sekä muiden korttelin suunnitteluratkaisujen kanssa, ja huoltoratkaisun muuttaminen edellyttäisi koko suunnitelman muuttamista merkittävilta osin. Huoltoliikenne suunnitellaan siten, ettei se haittaa asuinrakennusten pelastusreittien käyttämistä. Asemakaavassa huoltokujanteen yhteydessä olevat huolto- ja lastaustilat määrätään kattamaan katoksella, jonka sisäpinta tulee verhoilla kaikua vähentävällä materiaalilla. Huolto- ja lastaustoiminnasta tai huoltoajoneuvojen liikenteestä ei arvioida aiheutuvan merkittäviä häiriöitä alueen asukkaille. Selostuksen kohtaa *ympäristöhäiriöt* on täydennetty huolto- ja lastaustiloja käsittelevällä kappaleella.

Edellä kuvatun lisäksi päivittäistä huoltoajoa suuntautuu päiväkodille. Huoltoajo on suunniteltu yksisuuntaisena. Sisäänajo tapahtuu korttelin eteläsivulta Arabiankadulta ja poistuminen korttelin itäisivulta Arabiankadulle samasta kohtaa kuin suunniteltu pääasiallinen huoltoyhteys.

Muut korttelin huoltotarpeet ovat satunnaisia lastauksia rakennusten sisäänkäyntien kautta sekä mahdollisia aukioille suuntautuvien tapahtumien huoltotarpeita.

Korttelin pysäköintipaikat ovat maanalaisissa pysäköintilaitoksissa joihin ajo tapahtuu Hämeentieltä sekä Muotoilijankadulta. Pysäköintitiloihin ajaminen ei aiheuta häiriöitä korttelin nykyisille asuinrakennuksille.

Raitiovaununlinjan jatkaminen tehdaskorttelin ympäri

Yhdessä mielipiteessä todettiin nykyisen raitiolinjojen kääntöpaikan haittoja (melu ja vaaratilanteet) sekä hyötyjä vaihtoehdosta, jossa raitiolinjat kiertäisivät tehdaskorttelin Kaj Franckin aukion kääntösilmukan sijaan.

Vastine

Alueella ei ole raportoitu raitiovaunuihin liittyviä onnettomuuksia. Asemakaavan valmistelun yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehto, jossa raitiovaunu olisi kiertänyt tehdaskorttelin nykyisin kääntöpaikan sijaan. Uutta rataa täytyisi rakentaa n. 800 m ja raitiovaunu kulkisi koko uuden osuuden sekaliikenteessä, mikä ei ole tavoitteiden mukaista raitioliikenteen sujuvoittamisen ja nopeuttamisen kannalta. Lisäksi sekä Arabiankadulla että Muotoilijankadulla kaarresäteet olisivat suositusarvoja pienemmät, jolloin meluongelmat siirtyisivät nykyiseltä kääntöpaikalta toisaalle ja liittyisiin aiheutuisi omat liikenteelliset haasteensa. Myös kadunvarsipysäköintiä pitäisi jäsennellä uudelleen. Odotus- ja ohitusraide jäisi Hämeentien tilanpuutteen vuoksi Arabiankadulle, mikä ei matkustajien kannalta olisi optimaalinen ratkaisu. Edellä mainituista syistä johdun raitiotien kääntöpaikka esitetään pidettäväksi nykyisellään.

Jätehuollon toimintaedellytykset Muotoilijankadulla

Yhdessä mielipiteessä todettiin, että jätehuollon liikenne Muotoilijankadulla ei tällä hetkellä toimi ja bussit joutuvat välillä odottamaan kadun vapautumista jäteautolta.

Vastine

Tontti vastaa itse jätehuollon järjestämisestä. Jäteauton on mahdollista hyödyntää tonttiliittymää. Jäteauton mahdollisesti aiheuttama häiriö on lyhytaikainen ja melko harvoin toistuva. Pysäköinnin rajoittaminen jätehuoneen kohdalla johtaisi siihen, että katualueen käyttö olisi suuren osan ajasta tehottomassa käytössä ja vähentäisi myös alueen vieras- ja asiointipysäköintipaikkoja.

Pysäköintinormi

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä kuvattiin kaavaluonnoksen pysäköintinormia pieneksi.

Vastine

Kaavaratkaisun pysäköintinormit noudattavat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita.

Muotoilijankadun ja Hämeentien risteys

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä esitettiin, että Muotoilijankadun ja Hämeentien risteuksen liikenteen sujuvuutta tulee parantaa.

Vastine

Mahdollisuutta Muotoilijankadun ja Hämeentien risteuksen valo-ohjaukseen on tarkasteltu. Risteuksen valo-ohjaaminen on kuitenkin hankalaa ja jäykkää johtuen Kaironkadun ja Muotoilijankadun risteysgeometriasta. Valo-ohjaus tulevaisuudessa ei kuitenkaan ole poissuljettu.

Yleiskaavan mukaisuus

Kolmessa saadussa mielipiteessä pidettiin kaavahankkeen yleiskaavan mukaisuutta kyseenalaisena, koska korttelin uusi käyttötarkoitus painottuu asumiseen.

Vastine

Asumisen osuus kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on kaavamuutosalueella n. 38–46% ja kaavamuutoksen jälkeen koko korttelissa n. 41–47%. Prosenttiosuuksiin on laskettu mukaan tyhjä rakentamaton tontti Muotoilijankadun ja Arabiankadun kulmassa jonka tulevasta maankäytöstä ei ole tietoa, mutta jonka kaavan mukainen käyttötarkoitus on TYYK (Ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten, yleisten rakennusten sekä toimistorakennusten kortteli-alue). Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on hallinnon ja julkisten palveluiden aluetta, jota kehitetään hallinnon, julkisten palveluiden, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimitilojen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon, virkistyksen ja liikenteen käyttöön. Alueelle suunnitellut käyttötarkoitukset ovat yleiskaavan mukaisia.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston puutteellisuus ja harhaanjohtavuus

Viidessä kirjallisessa mielipiteessä kyseenalaistettiin valmisteluaineiston luotettavuus tai kattavuus joiltain osin. Kahdessa mielipiteessä varjostus ja heijastusselvitystä pidettiin tarkoitushakuisena, yhdessä todettiin, että oppilaitosten määrää selostuksessa on liioiteltu, yhdessä todettiin, että esitetyssä kaukonäkymässä tornit on piirretty liian vaaleina. Yhdessä mielipiteessä esitettiin kritiikkiä kaavan liiteaineistossa olevia perusteluja kohtaan koskien ns. noppatalon purkamista. Yhdessä mielipiteessä epäiltiin, että käytetyt havainnekuvien kuvakulmat ovat tarkoituksella harhaanjohtavia ja kysyttiin, miksei viistoilmakuvassa ole käytetty ajantasaista pohjakuvaa. Samassa mielipiteessä todettiin, että

varjostus selvitykset ovat puutteellisia, koska niissä ei ole huomioitu olemassa olevien rakennusten ikkunoita ja että nykyisten asukkaiden asumisviihtyisyyteen ei ole kiinnitetty huomiota. Edelleen pidettiin mahdollisena, että muutoksen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia ei ole arvioitu tai niitä on väheksytty ja epäiltiin, onko esitettyjä huolenaiheita otettu todesta. Todettiin, että nähtävillä olleesta aineistosta puuttuvat meluselvitykset, vaikutusten arviointi nykyisten asukkaiden elinoloihin, liikennevaikutusten arviointi, tarkat rakennussuojeluratkaisut sekä kuvaliite suojelukohteista. Kyseenalaistettiin myös vuorovaikutuksen toimivuutta ja kysyttiin ketkä käyvät keskusteluja tarkentuvista ratkaisuista.

Vastine

Uuden rakentamisen aiheuttamaa varjostusvaikutusta on tutkittu alueesta laaditussa varjostus- ja heijastus selvityksessä. Rakennusten heittämät varjot ja heijastukset on esitetty kuvin kevät ja syyspäivän tason sekä kesäpäivänseisauksen aikaan kahden tunnin välein ajalta 8.00–18.00 ja talvipäivänseisauksen ajalta klo 12.00. Kuvakulma on kohtisuoraan ylhäältä alas eikä siihen liity erityistä valintaa. Lisäaineistona varjostusvaikutuksen arvioinnissa on käytetty näkymä-, julkisivu- ja leikkauskuvia, pienoismallia sekä nykyisten rakennusten pääpiirustuksia joista mm. nykyisten asuntojen ikkunoiden paikat ja pohjaratkaisut selviävät.

Kaupunkikuvallista vaikutusta on tutkittu kuvaupotuksilla, joissa suunniteltu rakenne on kuvattu eri puolilta ja etäisyyksiltä otettuihin valokuviin. Osa kuvista pyrkii ns. fotorealistisuuteen, kun taas toisissa on kuvattu pelkät rakennusmassat. Kaupungin asemakaavoitus on määritellyt vaadittavat kuvakulmat. Kokonaisuutena aineisto auttaa hahmottamaan muutoksen vaikuttavuutta.

Selostuksen kohdassa *Palvelut on* kuvattu oppilaitosten suhteen sekä nykytilanne, että tulevaisuus. Korttelin nykyisistä palveluista Aalto yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu on siirtämässä toimintonsa Otaniemeen. Metropolian tiloja keskitetään korttelin pohjoisosaan. Metropolian Myllypuron kampus ei tule korvaamaan tehdaskortteliin sijoitettavia tiloja.

Kaavan liiteaineistoa on täsmennetty purkamisen syitä ja perusteluja koskien.

Asemakaavan muutoksen selostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty. Vaikutuksia on arvioitu laajasti laadituissa selvityksissä sekä kaupungin asiantuntijoiden toimesta. Meluselvitys sekä kuvaliite suojelukohteista on lisätty kaavan valmisteluaineistoon. Havainnollistavan aineiston laatimisessa on pyritty sen laajaan kattavuuteen. Näkymäkuvia on useista eri suunnista ja eri etäisyyksiltä. Lisäksi kohteesta on

laadittu pienoismalli, joka oli nähtävillä kaavamuutosalueella järjestyksessä näyttelyssä. Viistoilmakuvauspotuksessa on käytetty tuoreinta kaupunkimittauksen viistoilmakuvaa kyseisestä suunnasta. Ne rakennukset, joita ei kuvaushetkellä ole vielä ollut rakennettu, on mallinnettu kuvauspotukseen.

Kaavaluonnoksesta on saatu Museoviraston kannanotto, jossa todetaan, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon. Vastine kaupunginmuseon kannanottoon on vuorovaikutusraportin alussa ja kaupunginmuseon kannanotto kokonaisuudessaan saatavissa kaupungin kirjaamosta. Suojelumääräyksien laatimisessa ja rajautumisessa on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä ollut asemakaavan muutosluonnos ja sen valmisteluaineisto ovat luonnoksia, joita muutetaan saatujen viranomaiskannanottojen ja mielipiteiden sekä jatkosuunnittelun pohjalta. Suunnitelma kehittyy asemakaavan muutosehdotukseksi josta kaupunkiympäristölautakunta päättää. Mikäli lautakunta näin päättää, asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville, jolloin siitä voi tehdä muistutuksen ja viranomaiset antavat siitä lausunnot. Sekä asukkailla, että viranomaisilla on mahdollisuus esittää kantansa kaavamuutoksesta siis sekä luonnosvaiheessa että ehdotusvaiheen jälkeen. Saatujen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen tehdään tarvittaessa muutoksia. Asemakaavaprosessin kulku on kuvattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tehdaskorttelin asumisen hallinnan jakautuminen

Yhdessä kirjallisessa mielipiteessä todettiin, että koko uusi Arabianrannan alue on suunniteltu sosiaalisen sekoittamisen periaatteella ja tehdaskorttelin asumisen hallinnan tulee noudattaa suurin piirtein samankaltaista jakoa.

Vastine

Asuntojen hallintamuodoista ei päätetä asemakaavassa, mutta kaupunki vaikuttaa siihen maanomistajan kanssa solmittavan maankäyttö-sopimuksen kautta. Lähtökohtana on, että uudet alueet noudattavat AM-ohjelman mukaista hallintamuotojen jakaumaa. Sopimuksen sisältöön vaikuttanee myös lähialueiden hallintamuotojakauman ja AM-ohjelman välinen suhde.

Rakentamisaikaiset haitat ja tiedottaminen hankkeen etenemisestä

Mielipiteissä käsiteltiin rakentamisaikaisia haittoja sekä hankkeen tiedottamista.

Vastine

Rakentamisaikaisia haittoja pyritään minimoimaan rakentamisen nopealla aikataululla ja työmaiden hyvällä suunnittelulla. Kaava-aineiston liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa sekä asemakaavamuutoksen selostuksessa on käsitelty hankkeen suunniteltua toteutusaikataulua. Kaavahankkeen etenemistä ja tiedottamista on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Taide korttelissa (kommentit yleisötilaisuudessa)

Yleisötilaisuudessa arvosteltiin sitä, ettei hankkeelta olla edellyttämässä ns. prosenttitaiteeseen osallistumista samoin ehdoin kuin kaupungin luovuttamilla tonteilla.

Vastine

Ns. prosenttitaiteen toteuttamista edellytettiin tontinluovutusehdoissa kaupungin luovuttamilla tonteilla. Yksityisiltä tonteilta ei ole edellytetty taiteen toteuttamista samoin ehdoin. Hanke on kuitenkin sitoutunut laatimaan yleissuunnitelman taiteen toteuttamisesta korttelissa. Lisäksi kaavakartan aukiomerkinä on täsmennetty: ”Alueen osa, joka on rakennettava katuaukioksi yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten. Alue tulee toteuttaa pääosin graniitti- tai maatiilikiveyksenä, jonka kuviointi viittaa korttelin historiaan. Alueelle tulee sijoittaa korttelin kulttuuriperintöön viittaavia taideteoksia ja toiminnallisia elementtejä.”

Yhteenveto asukastilaisuudesta 12.6.2017

Asukasinfo- ja työpajatilaisuus järjestettiin 12.6 kaavamuutosalueella Arabiakeskuksessa. Ennen tilaisuutta ja sen jälkeen korttelin muutos suunnitelmat olivat nähtävillä Arabiakeskuksessa sijainneessa näyttelyssä. Tilaisuuden ensimmäinen tunti käytettiin Varman esittelyyn siitä, minkälaiset muutokset ovat johtaneet tarpeeseen kehittää korttelia tehtaan lakkauttamisen jälkeen, sekä arkkitehtien esittelyyn suunnitelman ratkaisuisista ja kaupungin asemakaavoituksen pohjustukseen kaavamuutosprosessista. Yleisöä paikalla oli eri ajankohtina vaihdellen 45–50.

Esittelyjen aikana yleisö esitti kysymyksiä ja kommentteja, joista käytiin keskustelua. Vastaajina olivat alueen kaavoittajat ja liikennesuunnitte-

lija sekä edustajat kiinteistöt omistavalta Varmalta, hanketta suunnittelevista arkkitehtitoimistoista sekä hankkeen rakennuttajakonsultilta. Yleisen keskustelun jälkeen siirryttiin pienemmissä ryhmissä suoritettuun työpajaosioon, jossa keskusteltiin hankkeesta eri aihepiirien näkökulmista. Työpajan jälkeen ryhmät esittelivät ajatuksensa koko yleisölle. Lisäksi osallistujakohtaista palautetta kerättiin lomakkeella.

Työpajassa pyydettiin ja saatiin sekä positiivista, että negatiivista palautetta. Positiivisiksi asioiksi mainittiin erityisesti kulkuyhteys korttelin läpi ja korttelin avautuminen ympäristöön sekä alueen kehittyminen ja uudet palvelut. Negatiivisiksi koetuissa asioissa korostuivat samat aiheet kuin edellä läpikäydyssä kirjallisessa palautteessa. Lisäksi arvoستeltiin mm. sitä, ettei hankkeelta olla edellyttämässä ns. prosenttitaiteeseen osallistumista samoin ehdoin kuin kaupungin luovuttamilla tonteilla.

Laajempi muistio asukastilaisuudesta on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 9 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisesti rakennusten korkeuksiin (erityisesti torneihin sekä tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavaan kerrostaloon tontilla 23669/34), uudisrakentamisen volyyymiin ja tehdaskorttelikokonaisuuden huomioonottamiseen, varjostukseen, suunnitellun huoltoratkaisun aiheuttamiin häiriöihin ja vaaroihin, rakennussuojeluun sekä kiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun.

Vastineet aihepiireittäin

Rakennusten korkeus, uudisrakentamisen volyyymi ja tiiviys, varjostus ja rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen

Suurin osa muistutuksista kohdistui rakentamisen korkeuteen ja volyyymiin sekä tehdaskorttelikokonaisuuden huomioonottamiseen. Erityisesti kielteisiä näkemyksiä esitettiin alueen keskiosaan suunnitellusta tornirakentamisesta ja tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavasta 9-kerroksisesta kerrostalosta tontilla 23669/34.

Vastine

Muistutuksen aiheisiin on aiemmin vastattu kohdassa vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin: ”Rakennusten korkeudet: tehdään ensimmäisen suuren laajennus-vaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettava kerrostalo tontilla 23669/34” (sivu 7) sekä kohdassa ”Rakennusten korkeudet ja maankäytön tehokkuus (rakenteen tiiveys ja alueelle suunniteltu asukasmäärä): korkeiden rakennusten sopimattomuus paikkaan ja niiden aiheuttamat haittavaikutukset lähialueelle sekä korkeat rakennukset viisuaalisena kokonaisuutena” (sivu 8).

Tehtaan vanhan eteläpäädyn paikalle suunniteltu 9-kerroksinen uudisrakennus mukailee vanhan rakennuksen hahmoa. Asemakaavassa asuinrakennukselle määrätty rakennuksen osan vesikaton ylimmän kohdan suurin sallittu korkeusasema (+32,5) ei salli rakenteita korkotason yläpuolelle. Asemakaavaan on lisätty määräys koskien iv-konehuoneiden ja laitteiden sijoittamista rakennusrungon sisään. Uudisrakennuksen itäpääty on kolme metriä nykyistä rakennusta etäämpänä Arabiankatu 6:n olemassa olevista asuinrakennuksista. Uudisrakennuksen itäpäätyyn ei ole suunnitteilla parvekkeita.

Tehtaan eteläpäätyyn suunnitellun 9-kerroksisen asuinrakennuksen aiheuttama varjostus

Muistutuksissa esitettiin 9-kerroksisen asuinrakennuksen aiheuttavan erityisesti Arabiankatu 6:n kiinteistöihin kohdistuvia varjostushaittoja.

Vastine

Viitesuunnitelman varjostus selvitystä on tarkennettu vanhan tehdasosan purettavan eteläpäädyn tilalle rakennettavan uudisrakennuksen varjostusvaikutuksen osalta. Tarkastelussa on verrattu nykytilannetta tulevan suunnitelman mukaiseen tilanteeseen. Heittovarjot on mallinnettu kevät-/syyspäiväntasauksen ajankohdan sekä kesä- ja talvipäivänseisauksen mukaan. Selvityksen perusteella voidaan todeta uudisrakennuksella olevan jonkin verran varjostusvaikutusta alkuillasta alkaen kevät-, kesä- ja syyskautena kohdistuen lähinnä Arabiankatu 6:n talojen a ja b länsipäätyihin. Asuntojen olohuoneiden pääikkunat sekä parvekkeet sijoittuvat rakennusten eteläsivuille, joille ei kohdistu havaittavaa varjostusvaikutusta. Talviaikaan havaittavaa muutosta varjostukseen ei ole. Talvella suoran auringonpaisteen merkitys valoisuuteen on vähäisempi, koska auringon paistaessa matalalta hajavalon merkitys valaistusolosuhteissa korostuu.

Asuintalojen takana kulkevan pelastustien muuttaminen koko korttelia palvelevaksi huoltokaduksi

Suurin osa muistutuksista koskee Arabiankatu 6:n ja vanhan tehdasrakennuksen välisen kujanteen suunniteltua muuttamista huoltokaduksi.

Vastine

Suunnitelmia on muutettu siten, että vanhan tehdasrakennuksen ja Arabiankadun asuintalojen välinen huoltoliikenneyhteys sisäpihalta on poistettu, samoin kujan varrella ollut huoltotasku. Korttelin huolto on keskitetty kannen alaisiin tiloihin sisäpihalle asuntotornien alueelle ja huoltoliikenne muutettu kulkemaan kaksisuuntaisena Muotoilijankadulta. Kujalle jää vain vähäistä huoltoliikennettä, joka vastaa nykytilannetta.

Tehdasantorakennuksen suojele

Muistutuksissa esitetään tehtaan eteläpään suojelemista.

Vastine

Tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäätyä ei suojella rakennuksen osan huonokuntoisuuden sekä vaikeasti hyödynnettävien sisätilojen vuoksi. Rakennusosan purkamisesta on annettu vastine kohdassa vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin: "Rakennussuojelu" (sivu 11). Tehtaan vanha eteläpääty on toteutettu alun perin tehtaan tuotantotilaksi. Kerroksien korkeus vaihtelee huomattavan korkeasta matalaan ollen matalimmilta kohdiltaan 2,1 m. Kaikkiin tiloihin ei ole luonnonvaloa, ikkuna-aukot ovat pieniä ja valoa on mahdollista saada vain yhdeltä suunnalta. Matalien kerrosten muuttaminen nykynormein toteutetuiksi asuin- tai toimistotiloiksi olisi vaikeaa tai mahdotonta. Haitta-ainetutkimuksen mukaan rakennuksesta löytyy mm. PAH-yhdisteitä ja asbestia. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämien laajojen betonirakenteiden purkamisen vaikutus stabiliteettiin olisi todennäköisesti merkittävä.

Arabianrannan tehdaskorttelin kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu

Osassa muistutuksista pyydetään huomioimaan tehdaskorttelin kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu ja huomioimaan erityisesti tehdasalueen eteläpuoleisen päädyn korottaminen sekä pelastustien ottaminen huoltoliikenteen käyttöön.

Vastine

Kortteliin suunnitellut muutokset muuttavat ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten ikkunoista ja parvekkeilta avautuvia näkymiä.

Sijaintiin, toimintaan, kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön liittyvistä perusteista johtuen vaikutukset vaihtelevat eri asuinrakennusten ja -huoneistojen välillä. Näkymien muuttumisen ei arvioida kohtuuttomasti haittaavan nykyisten asuntojen asumisviihtyisyyttä tai alentavan asuntojen arvoa. Uuden rakentamisen varjostusvaikutusta on tutkittu lisäselvityksessä. Varjostusvaikutusta voidaan todeta kohdistuvan osaan kiinteistöjä, mutta niiden ei kuitenkaan arvioida olevan kohtuuttomia. Huoltoajo on muutettu siten, ettei se kulje Arabiankatu 6:n ja tehdaskiinteistön välisellä pelastustielle tarkoitetulla kujanteella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jakelumuuntamotiloihin, kulttuuriympäristön vaalimiseen, rakennussuojeluun, pelastustoimintaan, ympäristöhäiriöiden torjuntaan sekä Natura-alueen huomioon ottamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Kaupunkiympäristön toimiala, pelastuslaitos
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY).

Vastineet lausuntoihin

Jakelumuuntamotilat

Muutuskorttelin sähköjakelu tulee vaatimaan uusia liittymisratkaisuja. Kaavaan on lisätty määräys Helen sähköverkon mukaisten muuntamotilojen sijoittamisesta kiinteistöihin. Jakelumuuntamotilojen tarve ja sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Äänitasoerovaatimus rakennussuojelluissa rakennuksissa

Esitetyt äänitasoerovaatimukset ovat meluselvityksen perusteella arvioituja vähimmäistasoja, jotka ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee täyttää, jotta sisätiloissa saavutettaisiin melutason ohjearvot. Arabiankadulla on lisäksi otettu huomioon myös raitiotieliikenteestä aiheutuvia meluhuippuja, jotka ovat nukkumiseen tarkoitettujen tiloihin kohdistuvan häiriön kannalta oleellisia. Muutoin kaavamääräysten mukai-

sessä mitoituksessa ei ole yhtään ylimääräistä varmuutta, vaan kyseessä on minimitasot, jotka ovat suurimmillaankin sitä, mitä nykyään vähintään vaaditaan uuden rakennuksen meluntorjunnalta.

Kulttuuriympäristön vaaliminen

Lausunnon vastine on annettu vastineissa viranomaisten kannanottoihin kohdassa ”Rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen ja kaupunkikuva” (sivu 4). Suojelumääräystä sr-2 on tarkennettu koskemaan myös ikkuna-aukotusta: ” *Julkisivumateriaaleja, ikkuna-aukotusta ja julkisivujen mittasuhteita ei tule tarpeettomasti muuttaa*”.

Melun ja tärinän torjunta sekä ilmanlaadun varmistaminen

Helsingin tiiviiseen kaupunkirakenteeseen on monesti mahdotonta rakentaa sellaisia asuinrakennuksia, joissa kaikki asuinhuoneistot avautuisivat suuntaan, jossa melutason ohjearvot julkisivulla alittuisivat. Kaavaehdotuksessa annetuilla määräyksillä kuitenkin varmistetaan melutason ohjearvojen alittuminen sisätiloissa ja näin varmistetaan riittävän hyvä asuinviihtyvyys. Parvekkeiden ja terassien meluntorjuntaa koskevien määräysten osalta voidaan soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista ulkona. Myös vuoden alusta voimaan tullut asetus rakennuksen ääniympäristöstä ottaa asiaan kantaa. Kaavaselostuksessa on selitetty kaavassa annettua runkoäänien torjuntaa koskevaa jatkosuunnittelumääräystä. Runkomelun tavoitearvoina voidaan soveltaa VTT:n esittämiä suosituksia.

Natura-alueen linnuston huomioon ottaminen

Hankkeesta laaditun linnustovaikutusten arvioinnin (FCG, 16.8.2017) perusteella hankkeesta ei aiheudu suoria elinympäristövaikutuksia linnuille, sillä Arabian tehdaskortteli sijoittuu kokonaisuudessaan jo rakennetulle alueelle. Tehdaskortteli ei sijoitu Natura-alueen välittömään läheisyyteen. Korttelin ja Natura-alueen väliin jää muita rakennuksia, joten melun vaikutukset ovat vähäisemmät kuin asuinkortteleita rakennettaessa. Arabian tehdaskortteli on rakentunut hyvälle maaperälle, joten paalutustarve kohteessa on hyvin vähäinen tai tarvetta ei ole. Kaavaselostusta on täydennetty selvityksellä paalutustyön aiheuttamasta melusta (Paalutustyö_Arabia 16.3.2018).

Kaavaan on lisätty korkeimpien rakennuksien ylimpien kerroksien yhtenäisiä lasipintoja koskeva törmäyksiä vähentävä määräys ”rakennusten torniosien julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin”.

Joukkoliikenne

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL) on todennut suunnitelmien tukevan Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteita ja olevan HSL:n toiveiden mukaiset.

Pelastustoiminta

Rakennusten palotekniset järjestelyt, kuten savunpoistokuilujen ja sammutusreittien ratkaisut tarkentuvat hankkeen jatkosuunnittelussa. Järjestelyt on mahdollista toteuttaa kaavaratkaisun mukaisilla rakennusaloilla. Alueen ympäristöön on jo rakennettu katualueelle vesijohtoverkostoon liitettyjä paloposteja. Korttelin sisälle on jatkosuunnittelussa mahdollista sijoittaa esimerkiksi rakennuspaloposteja. Kaava ei estä palopostien sijoittamista korttelin sisälle.

Pelastuslaitos on 1.6.2017 alkaen osa kaupunkiympäristön toimialaa ja pelastuslaitoksen näkökanta asemakaavan valmistelussa huomioidaan nykyisin sisäisen yhteistyön avulla.

Muistio: Aukkaiden osallistuminen Arabian tehdaskorttelin asemakaavan muutoksen suunnitteluun

Asukasinfo- ja työpajatilaisuus järjestettiin 12.6. paikan päällä Arabiakeskuksessa. Ennen tilaisuutta ja sen jälkeen yksityiskohtaiset suunnitelmat ovat olleet nähtävillä Arabiakeskuksessa sijaitsevassa näyttelyssä. Tilaisuuden ensimmäinen tunti käytettiin Varman esittelyyn siitä, minkälaiset muutokset ovat johtaneet tarpeeseen kehittää korttelia tehtaan lakkauttamisen jälkeen, sekä arkkitehtien esittelyyn suunnitelman ratkaisusta ja kaupungin pohjustukseen alueen kaavamuutosprosessin osalta. Yleisöä paikalla oli eri ajankohtina vaihdellen n. 45-50.



Esittelyjen aikana yleisö esitti kysymyksiä ja kommentteja, joista käytiin keskustelua. Näihin olivat vastaamassa kaupungin asiantuntijat kaavoituksen ja liikennesuunnittelun osalta sekä hankkeen edustajat Varman, molempien arkkitehtitoimistojen ja rakennuttajakonsultti Indepro taholta. Tarkempi, laajemman osallistumisen keskustelu käytiin kuitenkin pienemmissä työryhmissä työpajaosion aikana, jonka jälkeen ryhmät esittelivät koko yleisölle oman työskentelynsä pohjalta syntyneet näkemykset. Näiden lisäksi kerättiin henkilökohtaista palautetta lomakkeella.

Tässä muistiossa on raportoitu näiden eri menetelmien avulla kerättyjen näkemysten sisältö. Yleisesti ottaen voidaan todeta suunnitelmaan kriittisesti ja negatiivisesti suhtautuvien äänten korostuminen julkisessa yleisessä keskustelussa ja taas toisaalta positiivisempien ja innostuneempien näkemysten korostuminen yksityisissä lomakevastauksissa. Toisin sanoen vastausten kirjoa rikastutti se, että ihmiset saivat ilmaista itseään sekä kirjallisesti että keskustelevalle työpajatyöskentelyllä.

Helsingin kaupungilta paikalla olivat:

- Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Tuukka Linnas, arkkitehti, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija, Helsingin kaupunki, viestintäpalvelut
- Riikka Österlund, liikenneinsinööri, Helsingin kaupunki, liikenne- ja katusuunnittelu

Hankkeen edustajista paikalla olivat:

- Tuomas Vaarasalo, rakennuttajapäällikkö, Työeläkeyhtiö Varma
- Jarmo Silventoinen, kiinteistöpäällikkö, Työeläkeyhtiö Varma
- Pia Ikonen, projektipäällikkö, Indepro Oy
- Simo Ovaskainen, projekti-insinööri, Indepro Oy
- Taneli Heinonen, konsultti, Insight Delivery Oy
- Antti Hyrkäs, konsultti, Insight Delivery Oy

Raportti lomakevastauksista

1. Mitkä asiat suunnitelmassa koit positiivisina? Millaisia hyviä mahdollisuuksia niihin liittyy?

Tiivistettynä:

Kehittämistä yleisesti, palveluiden lisääntymistä ja erityisesti yhteyksien avaamista korttelin läpi kiiteltiin. Moni piti tornitaloja hyvänä ratkaisuna ja suunnitelmaa hienona ja rohkeana. Lisäksi raitiolinjoiden tärkeyttä korostettiin myös tässä yhteydessä.

- On hyvä, että korttelia ylipäätään kehitetään ja että suunnittelussa on lähdetty rohkealle linjalle
- Alueen kehittäminen on varmaankin tarpeen
- Korttelin yhteyksien avaaminen. Korttelin kehittäminen nykyisten toimintojen poistuessa, mutta maltillisesti.
- Korttelin läpi kulku rannalle. Lukuisia liiketiloja ja komea pylväskäytävä Hämeentien puolelle.
- Tiivistää alueen keskustaa ja itse asiassa avaa Arabianrannan keskuksen. Liittää vanhaa Toukolaa ja uuden Arabianrannan. Hyvä, että raitiolinjasto pysyy alkuperäisessä suunnittelussa.
- Kulkuyhteydet, läpikulku korttelissa. Uuden ja vanhan yhdistäminen.
- Että uudistuu ja elää muutoksen kanssa
- Vaikuttaa tosi hienolta suunnitelmalta. Alue piristyy ja tulee eläväisemmäksi. Uskon, että asuntoni arvo myös nousee.
- Korttelin kulkuyhteyksien paraneminen ja kevyenliikenteen väylät. Lisää kulttuuria kortteliin. Kiva, että alueelle rakennetaan selvempää sydäntä ja palvelukeskittymää.
- Muotoilijankadun tornitalot ok. Läpikulku Hämeenkadulta Kaj Frankin aukiolle kiva. Alue elävoityy, pyritään lisäämään yhteisöllisyyttä ja palveluita.
- Korttelin läpi liikkuminen helpottuu. Toivon mukaan kortteliin tulee lisää pieniä ja edullisia liiketiloja.
- Mahdollisuus kehittää Arabianrataa kokonaisuutena.
- Kaunis suunnitelma – pidän korkeista taloista.
- Lisää asukkaita alueelle.
- Tulee lisää palveluita, toivottavasti ennen kaikkea kahviloita, ravintoloita, vege/juissimestoja, yllätyksellistä uutta.
- Läpikulun avautuminen kortteliin tosi tärkeä.
- Hyvä, että aluetta kunnostetaan kokonaisuutena. Suora yhteys korttelin läpi saattaa olla hyvinkin toimiva ratkaisu. Kirjaston säilyminen on minulle A ja O. Arvostan myös Arabian ja muun designin sekä musiikin vahvaa mukana olemista. Toivon, että alueesta tulisi ihmisen mittakaavaan sopiva mutta se edellyttää valmiutta joihinkin muutoksiin.
- Läpikulku korttelien kautta rantaan.
- Raitiolinjat pysyvät. Ehkä jatko Kaanaankadun suuntaan olisi huippuhieno.
- Pidän siitä, että tehdaskortteli avataan ja tulee yhteisiä tiloja. Tornitalot vaikuttavat hienoilta. Pidän mahdollisuutena sitä, että tulee uudenlaista yhteisöllisyyttä, myös mm. yhdistelmästä vanhuksat-opiskelijat samassa korttelissa.
- Kannatan lämpimästi tätä kehityshanketta, joka parantaa mm. kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä nykyiseen nähden. En näe siinäkään mitään negatiivista, että alueelle tulee uusia asukkaita ja muita toimijoita, kyllähän tänne mahtuu eikä tehdaskortteli nykyisellään mitenkään huikea kokonaisuus ole. Parantamisen varaa siinä toki on.
- Kulkureittien avaaminen.
- Sisäpihojen hyödyntäminen.

- Palveluiden kehittäminen.
- Ranta-alueen kehitys.
- Arabia135 kaipaa maanmerkkiä ja nykyiset suunnitelmat monipuolisine palveluineen ovat piristysruiske alueelle. Mahdollisuuksia on palveluille. Itse kuljen päivittäin sään salliessa polkupyörällä Tapanila-Kalasadama väliä Arabian läpi. Jos alueella on kulttuuritoimintaa, kahviloita, ravintoloita, liikuntamahdollisuuksia niin tulen niitä mielelläni käyttämään.
- Periaatteessa hyvät suunnitelmat sikäli kuin kuvista saa mitään käsitystä, mutta eteläsiiven korostus ei käy sellaisena kuin nyt kuvissa.
- Uskon, että hanke kokonaisuudessaan parantaa Arabian profiilia kaupunginosana entisestään. Toivon myös, että toteutus tulee vastaamaan niitä mielikuvia, joita tässä vaiheessa maalaillaan. – En muista nähneeni esimerkiksi Hesarissa halaistua sanaa koko hankkeesta, mikähän siihen on syynä?!? Olisihan se todella uutisen arvoinen.
- Tornitalot on nykypäivää!
- Tehtaan etupihan avaaminen.
- Alueen kortteli elävöityy, brändi ja imago säilyy tai kasvaa toivottavasti!
- Jos saadaan laituri rantaan ja kahvila.
- Näyttää kauniilta.
- Hämeentien puoleisen osan ratkaisut hyviä.
- Rantaan kehiteltävä kahvilaidea + laituri olisivat hyviä. Penkkejä lisää.

2. Mitkä asiat suunnitelmassa koit negatiivisina? Millaisia huolenaiheita tai riskejä niihin liittyy?

Tiivistettynä:

Uudisrakentamisen korkeus korostuu huolenaiheissa. Selkeästi eniten tehdasasuntojen osalta, joiden korkeuden koetaan haittaavan ja varjostavan asuntoja Arabiankadulla. Erityisesti näiden talojen asukkaiden näkemykset nousevat aktiivisesti esille sekä lomakkeissa että työpajaosiossa. Korkeuden lisäksi osa on huolissaan uusien asukkaiden määrästä ja myös sosio-ekonomisesta taustasta. Lisäksi mainitaan Arabianrannan yhteisöllisyydestä ja toivotaan selkeää osallistumista %-taiteeseen ja Arabian Palveluiden yhteispiha- ja yhteisötilatoimintaan.

- Peittää nykyisen asunnon ikkunat ja parvekkeet. Rahansa jo antaneille ei tarvitse enää auringon paistaa (arabiankatu 4 ja 6).
- Tehdasasuntojen korkeus. Ei voi/saa olla korkeampi kuin nykyinen rakennus. Vaikuttaa arvoon, varjoon ja näkyvyyteen meidän asunnossa.
- Arabiankadun talon ja uuden talon (tehdasasunnot) väiin jää vain kapea huoltoajotie, lieneekö etäisyys seinästä seinään kymmentä metriä. Voiko näin lähelle rakentaminen olla lain mukaan mahdollistakaan?
- Tornitalojen korkeus tuntuu hieman ylivoimaiselta, ei oikein tuntuisi sopivan alueen muuhun ilmeeseen.
- Rakentamisen volyyymi on jo päätetty. Asukkailla ja muilla osallisilla tulee olla, normaaliin tapaan, mahdollisuus vaikuttaa myös rakentamisen määrään. Kokonaisuus on suunniteltu irrallisena osana ottamatta huomioon ja ymmärtämättä Arabianrannan identiteettiä. Kokonaisuus on aika onnistunut, mutta aivan väärässä paikassa.
- Esitetty asuinrakentaminen on suhteettoman korkea ympäristöön nähden (15 ehdoton maksimi). Esitetty uusi asukasmäärä on turhan korkea (puolet riittäisi). Missään tapauksessa ei kaupungin vuokra-asuntoja tai muuta vastaavaa sosiaalista asuntotuotantoa. Ne tuovat mukanaan turvallisuutta ja rikollisuutta ja pilaavat rauhallisen asuinalueen.
- Suurin osa nykyisistä (uuden Arabianrannan) asukkaista tuskin kaipaa kummempaa lisähulinaa ikkunansa alle, joten pidän viisaana, että potentiaalit konserttipaikat, skeittipuistot ja muut kuhinakeskukset jäävät tehdaskorttelissa Hämeentien puolelle tai muuten korttelin

sisuksiin, kiitos. Ei minua ihmisten ohikulkeminen häiritse, mutta meteli uuvuttaa. Ja tällaisessa kiviälyssä jokainen skeittilaudan kalahduskin kajahtaa komiasti.

- Pahin painajainen on eteläpuolella oleva liian korkea tehdasasuntorakennus (10 kerrosta). Nykyinen osa puretaan, rakennetaan uudelleen vanhan näköiseksi, ja sen päälle rakennetaan vaalea korotusosa, joka VARJOSTAA täysin alueelle muutama vain vuosi sitten rakennetut Arabiankatu 6:n neljä taloa ja peittää näkyvyyden. TEHDASASUNTOJEN KATTOKORKEUTTA EI SAISI KOROTTA PURETTAVAA RAKENNUSTA YLEMMÄKSI!!
- Kovin korkeat tornitalot.
- Taidehankinnat jäävät rakennuttajan harkintaan (vrt. %taide)
- Korkeat tornitalot, arkkitehtuurilliset perustelut eivät olleet pitävät. Varjostaminen. Jos uudet talot eivät liity Arabian palveluun, rakennetaan kahden kerroksen väkeä. Uudet asukkaat käyttävät kuitenkin yhteispihoja ja leikkipaikkoja. Ehdottomasti yhteinen käytäntö.
- Päiväkoti jonnekin muualle, vaikka Villa Anna Bergiin tai johonkin missä ei ole katuja ylitettävänä.
- Liikaa kerroksia.
- Ihmisten negatiivinen asenne lähinnä nauratti.
- Pop jazz-konservatorion uudisrakennus tuhoaa täysin Muotoilijankatu 6 ja 8 näkymät ja upean kauniin tehdasmaiseman. Rakennukset jäävät varjoon. Joudun myymään kotini (luultavasti merkittävästi halvemmalla) ja muuttamaan pois, jos tämä hirveä suunnitelma toteutuu. Korkeat rakennukset tulevat tuhoamaan lukuisten Arabianrantalaisten viihtyvyyden. Varjot ym. Ja sitä ennen vuosikausien työmaata. Koko omaleimaisen tehdasmiljöön tuhoaan. Kulttuurihistoriallisestikin hirveä menetys. Tornitalot sun muut eivät kuulu tänne (eikä kaikilla ole varaa muuttaa niihin varjoja pakoon).
- Rajasampaanrannan alue: korotettu valkoinen osa eli valkoisella olevat kerrokset pois (sokeripala). Maisemallisesti rikkoo kokonaisuutta eikä länsipään asukkailla ole enää näköaloja. Samoin eteläparvekkeiden näköalat (Arabiankatu 6 talot A, B, C ja D.) Huolto liikenne Arabiankadulle, vaarallinen Arabiankadun puolella.
- Tehdaskorttelin eteläsiipi on aivan liian korkea, koska blokkaa täysin näkymät etelän ja lännen suuntaan. Lisäksi varjostavat Arabianrannan 6 A, B,C ja D rapujen n. 100 asunnon ikkunanäkymät. Suunniteltu rakennus on 10 metrin päässä Arabiankatu 6A seinästä (länsi). Yksityisyys kärsii myös.
- Alueen julkiset palvelut, eritoten koulu, kuormittuvat eivätkä nykyiset tilat, jotka ovat tällä hetkellä homeremontissa, tule riittämään.
- Korkeat tornitalot matalammaksi. Huolenaihe: Arabianranta on rakennettu tiettyjen periaatteiden mukaan. Keskuksen pitää noudattaa Arabianrannan ideaa yhteisöllisyydestä, yhteispihoista, yhteisistä tiloista Bokvillan, Kääntöpaikka.
- Liikenteen lisääntyminen ja sen ottaminen haltuun hallitusti.
- Yhteistilat: kokemuksen mukaan talojen omat yhteistilat ovat vähällä käytöllä, sen sijaan Bokvillan ja Kääntöpaikka alueen asukkaiden suosiessa monipuolisen ohjelmatarjonnan takia.
- Kovin korkeat tornitalot.
- Pelkään rakennusmelua tornitalon naapurissa.
- Asukkaiden vastustus korkeaa rakentamista vastaan.
- 10-kerroksiseksi suunniteltu eteläsiiven kohdalle tuleva rakennus (ns. tehdasasunnot) varjostaisi pahasti Arabiankatu 6 nykyisten tornitalojen asuntoja.
- Saunan paikka mieluummin rantaan kuin korttelin keskelle ☺
- Tehtaan eteläpään purkaminen ja korvaaminen 10 krs! rakennuksella. Tämä peittää Arabiankatu 6a-c näkymät. Max nykyisen korkuinen 5 krs. Lisäksi tilasta tulee hyvin ahdas. Liikenne lisääntyy, jo nyt valmiiksi ahtaassa tilassa.
- Eteläpään tehdasasunnot korkeus max. 5 kerrosta eli nykyinen kerrostalo (ei 10 kerrosta). Varjostaa laajan alueen asuntoja Arabiankatu 6 a-d. Arabiankatu 4 tilasta tulee ahdas!
- Korkeat talot varjostaa.
- Uuden korttelin vapaamatkustaminen, jos ei ole velvollisuutta osallistua Arabian palveluun.
- Vapaamatkustaja, jos ei osallistu prosenttitaitteeseen.

- 22-24 krs talot liian korkeita. Varjostus!
- Ihan liian korkeita rakennelmia. Alueen asu muuttuu. Matalammista purettavien tilalle eteläosassa entinen korkeus säilytettävä, lisää korkeintaan 1-2 kerrosta.
- Toimistoista hulppeat näkymät → kuumat tilat energiaa jäähdytykseen. Tehkää asuintalot varjostamaan konttoreita.
- Huoltoreitti lisää melua ja saasteita.
- Rakennuskorkeus herättää laajalti vastustusta. Arabianrannan profiili muuttuu oleellisesti. Korkeat rakennukset eivät istu maisemaan.
- Asukkaita on tulossa lisää. Samaan aikaan kaupunki on huonontamassa bussiyhteyksiä!
- Arabianrannan piti olla valmis, mutta nyt ei olekaan - jälleen rakennustyömaaksi.
- Tornit turhan korskeja ja niiden rinnalla kaikki kutistuu. Oranssi talo ja tehtaan piippu riittävän korkeita.
- Toivottavasti rakennusten väliin ei synny tuulitunneleita.

3. Tuleeko sinulle mieleen muuta, mitä suunnitelmissa kannattaa ottaa huomioon? Kaipaamme näkemystäsi etenkin siihen, miten Arabia135-alueen julkisista tiloista saataisiin asukkaille parhaat mahdolliset ja mitä palveluita korttelissa voisi olla?

Tiivistettynä:

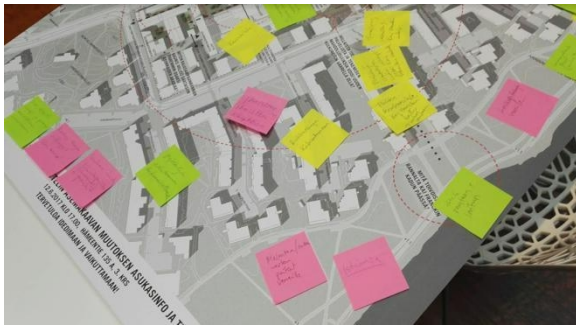
Toiveena on, että alue olisi elävä ja tarjolla olisi riittävästi julkisia ja kaupallisia palveluita. Erikseen mainitaan kahvilat, elokuvateatteri, kulttuuripalvelut sekä saunomiseen ja uimiseen liittyviä esimerkkejä. Osa toivoo, että tornitaloissa otettaisiin huomioon yleisön mahdollisuus päästä ihastelemaan näkymiä näköalatasanteelta tai ravintolasta.

- Keskiössä tulisi olla suunnitella mahdollisimman elävää kaupunkitilaa. Miten estetään se, ettei lopputuloksena olisi vain tyhjiä aukioita. Palvelujen varmistamiseksi liiketilojen vuokrien tulisi olla kohtuulliset.
- Madaltakaa torneja alueen siluettiin sopivaksi. Korkeaa voi olla, mutta ei näin korkeaa.
- Alueelle tarvitaan enemmän koulu- ja päiväkotitilaa. Tämän kaltainen palvelukeskittymä tarjoaisi hyvät puitteet vanhusten palveluasumiselle, tämän tyyppinen toiminta olisi tervetullutta. Ei muunlaista sosiaalista- tai vuokra-asumista. Alueen tulisi säilyä rauhallisena.
- Puisto Hämeentien toiselle puolelle (kaipaa istutuksia, esim. Rhodoja). Talvella luistelurata nuorisolle, kuten Rautatientorilla.
- Vapaata tilaa luovalle toiminnalle ja asukasyhteisölle
- Kirjasto ja korttelikino. Julkinen tanssiin tai teatteriin (improvisointiin) kelpaava lattia, jossa portaikko yleisölle istua (ulkomailla näitä on jo puistoissa).
- Asukkaita palveleva palvelu, joka pysyy hengissä. Asukkaat, työntekijät, turistit ja ohikulkijat yhdessä käyttämässä palveluja ts. monipuolisia, houkuttelevia, alueelle erityisiä/tunnusomaisia.
- Yksi toive olisi ehkä saada alueelle työväenopiston harrastustila. Myös liikuntatilat ovat tärkeitä. Friskis ja Svetis on lähellä mutta mahtavatko sen tilat säilyä, jos talo, jossa heidän nykyinen toimitilansa on, puretaan ja tilalle rakennetaan asuntoja. Näin olen jostain kuullut.
- Olisi tosi kiva, jos sinne isoon tornitaloon on mahdollista laittaa joku näköalatasanne.
- Liikuntatilat, elokuvateatteri, kahvilat, baarit ym. Olisivat erittäin tervetulleita elävöittämään kovin hiljaista aluetta. Näiden lisäksi muotoilua ym. designia, jotta alueen omaleimaisuus säilyy (perusvaatekauppojen ym. Sijaan nimenomaan näihin keskittyviä toimijoita). Kulttuurikorttelivibat, ei ökyasuntokeskittymä.
- Arabianrantaan uimapaikka ja sauna sekä pieni kahvila. Ei päiväkotia tiiviisti rakennetulle alueelle vaan mieluummin laajennus viherpuolelle.
- Kino Sherylille tilat. Kaikille vapaita varastotiloja. Paljon pieniä ja edullisia tiloja. Tiloja asukastoiminnalle.
- Liikennejärjestelyt, pyörätiet, esteettömyys.

- Yhteistilat: tuleeko korttelin sisäpuolen pihat riittämään? Tässäkin kannattaa liittyä Arabian palveluun ja/tai tehdä palvelusopimus sen kanssa.
- Toivoisin palveluihin nyt poistuvien tilalle elokuvateatteria ja paperikauppaa/kahvilaa. ”Eurooppalainen” piazza-meininki olisi jee.
- Koittakaa kestää asukkaiden negailua.
- Julkisten tilojen laadukkuus
- Rantaan sauna
- Toritoiminta / ruoka / käsityö / opiskelija
- Veneiden säilytys
- Ulkoilma teatteri
- Musiikkia
- Aika huonot materiaalit netissä. Havainnekuvista vaikeaa saada mitään käsitystä, missä 3D-mallit ja/tai animaatiot/videot?
- (valokuva, johon kirjoitettu:) Arabiinkatu 4 parvekkeelta: uusi 8krs rakennus piirretty lähemmäs kuin nykyiset rakennukset ja lähemmäs katua.
- Tornitalojen ylimpiin kerroksiin toivoisi kaikille avoimia tiloja kuten skybar tai kylpylä Clarion-hotellin tapaan. Myös biljardisali ja arcade-pelejä tarjoava yritys olisi tervetullut lisäys.
- Avantouintimahdollisuus ja sauna rantaan ponttoonien päälle, korttelisaunan tilalle esim. kahvila (tai vaikka purettavaksi)
- Uuden korttelin on ehdottomasti liityttävä Arabian palveluun. Alueen muut talot maksavat siitä yhtiövastikkeeseen osana. Yhteispihoista, Bokvillanista, Kääntöpaikasta, joita todennäköisesti ja toivottavasti myös tämän keskeisen uuden korttelin alueen asukkaat tulee käyttämään.
- Elokuvateatteri, illallisravintoloita, kylpylä/sauna.
- Tornitalojen sijaan kivinen/lasinen ympäristömme kaipaa pehmentäviä, ihmisen kokoisia elementtejä: kattopuutarhoja, viherseiniä, yllättävän vesielementin tai komean akvaarion jonnekin julkisiin sisätiloihin. Sisätiloissa voisi mielellään olla vapaasti soitettava flyygeli, kuten esimerkiksi Alankomaissa useilla rautatieasemilla on (<https://www.youtube.com/watch?v=veN4D4xZTtl>).
- Liikennejärjestelyt huolestuttaa. Autottomuus ei voi olla tavoite. Ratikalla menee yli puoli tuntia keskustaan. Kentälle (lentok.) huonot yhteydet. Asuntojen, jotka on olemassa, arvo laskee ja asumislaatu heikkenee.
- Julkiset palvelut (kirjasto, elokuvateatteri) säilytettävä
- Asunnot liitettävä Arabian palvelun piiriin!
- Kaironkadun bussipysäkit ehdottomasti säilytettävä!
- Hyvä iltaravintola (ruokaravintola, ei tuhattoman kallis) ja monipuolinen design-myyvälöiden/-näyttelyiden/käsityöläisten keskittymä. Keskuksen kauppojen tulee olla pääosin erikoisliikkeitä, jopa uniikkeja; niiden on syytä poiketa tavanomaisesta ostarista, jottei niistä tule kilpailijaa esimerkiksi Arabianrannan kauppakeskukselle ja Redille. Mukaan toki mahtuisi myös luomu-/lähiruoan kauppiaita ja leipuri.
- Kirjaston ja postin säilyminen

Raportti työpajaosiosta ja yleisestä keskustelusta

Työpajatyöskentelyn tarkoituksena oli kerätä asukkaiden ja hankkeesta kiinnostuneiden näkemyksiä mahdollisimman rakentavalla tavalla. Ryhmätyöskentelyssä osallistujat pääsivät keskustelemaan muiden kanssa, ja argumentoimaan sekä priorisoimaan asioita yhdessä. Osallistujat jakautuivat pienryhmiin heitä kiinnostavien aiheiden ympärille, ja lisäsivät pöydissä oleville alueen pohjakartoille post-it-lappuja kuvaamaan toiveita, huolia ja kysymyksiä. Lopuksi ryhmät esittelivät näkemyksiään myös muille ryhmille ja niistä käytiin yhteistä keskustelua myös hankkeen edustajien kanssa.



Positiiviseksi koettiin etenkin yhteyksien avautuminen korttelin sisällä, suunnitelmien näyttävä ulkoasu ja design-historian korostuminen. Uudet mahdollisuudet taiteen ja kulttuurin esiin tuomiselle olivat nähtävissä, kun asukkaat visioivat, miten uudet tilat ja kulkuyhteydet voisivat mahdollistaa aktiivisemmän kulttuurielämän. Myös pyöräilyn helpottumista alueella pääasiassa kiiteltiin.

Negatiiviseksi koettuja asioita olivat etenkin uudisrakentamisesta nykyisille asuintaloille aiheutuva varjostus ja julkisen liikenteen muutokset. Samoin Rajasampaanrannan uudet Tehdasasunnot nousivat usein esille, sillä ne varjostaisivat muutamia parvekkeita korttelin itäpuolella. Tornitalojen korkeus koettiin ylivoimaiseksi ja niihin liittyvää suurta asukasmäärän lisäystä ihmeteltiin, sillä alueen palvelut eivät vastaa asukasmäärää. Vastustusta saivat osakseen myös julkiset liikenneyhteydet, etenkin bussipysäkkien siirtymiset ja toisaalta raitiovaunun reitin pysyminen samana. Osa asukkaista myös koki, että asiaa oli mietitty jo kovin pitkälle ennen heidän osallistamistaan tai tiedotusta kehittämisestä. Näin siitähän huolimatta, että kehitystyöstä ja suunnittelukilpailusta oli tiedotettu aktiivisesti ja laajalti.

Yleisiä huolenaiheita, joita nousi ennen työpajatyöskentelyn aloittamista:

- **Suunnitelmien uskottavuus:** Yleisön jäsen esitti, että rakennuttajat voivat usein kumota kilpailun tulokset ja tehdä jotain ihan muuta. Ei kai tässä käy niin, että suunnittelukilpailun voittajat unohdetaan, kun toteutus alkaa, ja lopputulos onkin jotain ihan muuta?
- **Tiedotus suunnitelmista:** Tämä suunnitelma kuulostaa ja näyttää siltä, että on jo toteutuksessa. Eikö tämän pitänyt olla työpaja näkemysten hankkimiseksi? Miksi vasta nyt?
- **Nimeäminen:** Arabian kauppakeskus ja Arabian kortteli menevät ihmisillä sekaisin jatkuvasti. Nimet olisi erotettava toisistaan selvästi.
- **Toimistotilojen järjestyminen:** Onko realistista tehdä tänne toimistotilaa? Arabiankadulla oli jo toimistotilaa, joka ei kai vetänyt. Samoin Kalasatamassa yksi toimistotalo muunnettu asuintaloksi. (Epätietoisuus siitä, että toimistotilan määrä ei juurikaan lisääntynyt)
- **Arabian Palvelut Oy:n palvelumaksu vain nykyasukkaiden kontolla:** Eivätkö uudet asukkaat liity Arabian palveluihin? Eikö heidätkin pitäisi saada maksajiksi puistoalueisiin ja muihin yhteistilamaksuihin?
- **Varjostuksen muodostuminen uudisrakentamisen takia:** Mikä on alueen varjostus mihinkin vuodenaikaan? Toistuva huoli siitä, että oma ikkuna/parveke varjostuu.

Työpajaryhmien esitykset:

Rajasampaanrannan alue:

- Tehdasasunnot koettiin liian korkeiksi ja varjostaviksi. Parvekkeet nykyiselle Pop & Jazz Konservatoriolle päin jäivät pimentyneiksi. Esimerkiksi Arabiankadun eteläisimmässä asuintalossa (A-talo) länsipuolen ikkunat ja parvekkeet varjostuisivat. Asuntojen tilalle toivottiin mm. viherkattoa tai istutuslaatikoita.

- Päiväkoti ei tuntunut hyvälle idealle: koettiin, että on vaarallista, että viedään lapsia puistoon kun ulkoilualueet eivät ole turvallisen reitin varrella. Päiväkodille suunnitellun osan pihaa kuvattiin myös ”varjoisaksi kuiluksi”. Nousi ajatus, voisiko päiväkodin siirtää korttelista jonkin lähialueelle: Esim. Koreankadulle tai muuhun paikkaan, missä luonto on lähellä.
- Saunan voisi rakentaa mieluummin rantaan kuin nyt korttelisaunalle suunniteltuun rakennukseen. Saunaksi ehdotettuun rakennukseen pohdittiin tilalle kasvihuonetta tai kahvilaa.
- Toistuvana näkemyksenä: voidaan kyllä uudisrakentaa, mutta eikö voida mukailla talojen nykyistä korkeutta.
- Voisiko porrastettu kerrostalo olla porrastettu toiseen suuntaan? Näin varjostus ei olisi niin paha.

Uusi Hämeentien puoleinen aukio

- Alueella voisi olla esim. Pop-Jazzin konsertteja. Joko korttelin puolella tai vastapäisessä puistossa.
- Onkohan liikaa aukiota, kun on jo puisto toisella puolella Hämeentietä? Voisi olla toimivampi, jos olisi ylikulku tai alikulku (Hämeentie), jotta aukiot yhdistyisivät.
- Pitäisi saada torikojuja ja kahviloita uudelle aukiolle.
- Ei torikojuja eikä kahviloita! Ei tuommoiseen kiviseen tilaan tulla varmaan kahville.
- Talvisin aukion kohdalla on ollut lumenkaatopaikka. Miten mahtaa vaikuttaa?
- Amfiteatteri jossa voisi olla pienimuotoisia tapahtumia

Kaj Franckin aukion puoli

- Talot liian korkeita etenkin Kaj Franckin kadun puolelta. Pitäisi olla puolet pienempi, jotta ei varjostaisi etenkin talviaikaan, kun valoa kaipaisi.
- Muotoilijankadun vastapäisten talojen varjostuminen: Kuja ja piha-alue ja parvekkeet jäisivät varjoon
- Tornitalojen korkeus jakoi mielipiteitä, moni kritisoi niitä liian korkeiksi.
- Pyyhkeitä annettiin siitä, että asukkaita ei tiedotettu ajoissa ennen uuden suunnitelman esittelyä.
- Korkeimman tornitalon katolla voisi olla jokin julkinen tila/tähystyspaikka.
- Hyvä juttu, että saadaan lisää pöhinää ja alueen identiteettiä vahvistettua.

Lähialueiden kehitys osana kaavan suunnittelua

- Olemassa olevalle aukiolle (Hämeentien toinen puoli) toivottiin skeittipuistoa tai petankkipaikkaa.
- Kaj Franckin kadulle olisi kiva saada kesäkahvila ja rantaan esimerkiksi kelluva kahvila.
- Kaikenikäisten liikuntapuisto nykyisen liikuntapuiston paikalle (Arabiankadun ja Arabianpolun nurkassa).
- Pyöräilymahdollisuuksien parantamisesta plussaa!
- Veneiden veteen laskemispaikka (jos syvyys riittää) ja mahdollisesti jopa säilytyspaikka.
- Sisälle ravintoloita ja kahviloita, jotka olisivat ihmisen kokoisia toisin kuin nykyiset isot ja teollisen oloiset kahvilat.
- Wirkkalan puisto jakoi mielipiteet: toisten mielestä pitäisi saada pois, toisten mielestä kaipaisi kahvilaa tai muuta.
- Koulun laajentaminen pitäisi ottaa huomioon ennen kuin uudet asukkaat saapuvat. Ehkä esim. uusia kerroksia tms.
- Elokuvateatteri olisi tärkeä säilyttää alueella.

Taide ja kulttuuri korttelissa

- Kirjaston jäämistä toivottiin. (ja hienoa että jää!)
- Taideteokset kulkureittien varrella leikin mahdollistavia ja kosketeltavia.
- Taideteosten kunnossapidosta huolehdyttävä ja valittava materiaalit jotka eivät rapaudu nopeasti.
- Konsertti- ja esiintymislava olisi hyvä, ja yhteisprojektit Metropolian kanssa olisivat toivottavia.

- Karut betonipylväät putkessa voisi päällystää posliinimurskalla Gaudi-tyylisesti.
- Metropolia voisi järjestää näyttelyitä; Muutenkin toivottiin Metropolialta ulospäin suhtautuvampaa roolia kuin mitä Aallon taideteollisella on ollut.
- Yhteisöllisiä taideprojekteja asukkaiden ja Metropolian välillä; esim. yksi tilataide-elementeistä voisi olla tämän yhteistyön tulosta.
- Käsityöläistori olisi hieno. Sellainen, jossa käsityöläiset myisivät omia tuotoksiaan.
- Olisi kiva saada jotain ”sotkuisia” verstaas/ateljee tiloja, joissa saa vapaasti maalata ja hioa ja tehdä omia projekteja.
- Esityslava vapaaseen käyttöön.

Uudet kulkuyhteydet korttelissa

- Ongelmallista, jos Kaironkadun pysäkki poistetaan Hämeentieltä (pyöräteiden takia). Pysäkit aina täynnä kuitenkin. Pitäisikö pyörätie laittaa mieluummin kiertämään Hämeentien sijaan? Uusi asukasrypäsikin tuo lisää tarvetta bussipysäkeille.
- Muotoilijankuja on nyt jo sumppu Herkkuhaarukan kohdalla. Mitenköhän kulku autotalleihin pahentaa tätä?
- Miksi ratikka ei kierrä koko korttelia? Miksi esim. Munkkiniemessä ratikka kiertää korttelin, mutta ei täällä?
- Huoltoliikenteen melu ja saastevaikutus herättivät huolta.
- Korttelin sisäisten yhteyksien avaamista pidettiin positiivisena asiana.
- Pyöräilyn helpottuminen on hieno juttu, joskin Hämeentien pyöräkaistat saivat kritiikkiä osakseen, jos ne vaikuttavat bussipysäkkien sijaintiin.
- *HUOM: Tässä ryhmässä ei ollut osallistujia, joten tähän teemaan siirrettiin reittejä ja liikennettä käsittelevää pohdintaa muista ryhmistä ja yleisestä keskustelusta*

Muistion kirjaajat:

Taneli Heinonen, MA, Insight Delivery

Antti Hyrkäs, VTT, Insight Delivery

Rajasampaanrannan alue –ryhmä



Aukiot (Hämeentie + Kaj Franck) –ryhmä

