



ARABIA RESIDENTIAL

LISÄRAKENTAMISEN VIITESUUNNITELMA

15.6.2022



Tehtaasta kauppakeskukseksi ja keskustakortteliksi

Lähtötilanne

Arabian kauppakeskus sijaitsee Arabianrannan eteläosassa, Hämeentien eteläpäässä. Monessa vaiheessa rakentunut kortteli on muuttunut usean otteeseen toimintojen ja toimintaympäristön muutoksien mukaan. Kortteli muodostaa alueelle toiminnallista keskustapalveluiden ympäristöä.

Kaupunkikuvallisesti tehdasrakennusten kompleksi muodostaa kuoren, jonka sisällä toiminnot liittyvät yhteen muodostaen melko yhtenäisen kokonaisuuden. Sen sijaan rakennus ei avaudu vanhastaan juurikaan ulospäin, vaan muodostaa katujen suuntaan muurimaista ja pääosin umpinaista julkisivua.

Kauppakeskukselle avattiin sisäänkäynnit korttelin pohjois- ja eteläpäihin. Liiketilat avautuvat kauppakeskusmaisesti pääasiassa sisälle galleriatiloihin. Kadulle avautuvia toimintoja kuten liiketilaa on vain vähän. Rakennuskokonaisuus on melko matala ja sitä korostaa yhtenäisten, punatiilisten nauhaikkunoilla varustettujen julkisivujen horisontaalisuus. Dominanttina toimii lähinnä vanha tehtaan piippu. 90-luvun lopulla kauppakeskukselle rakennettiin aallon muotoinen katto.

Liikekeskuksen paikoitukseen sisään- ja ulosajo sijoittuvat pääasiassa koilliseen Kotisaarenkadun varteen ja länsikulmaan Hämeentien puolelle. Kellari on melko yhtenäinen paikoitushalli. Huoltokannella on jonkin verran vuokrattuja autopaikkoja.

Korttelin liki kaikkien toimintojen huolto toimii nykyisellään samasta paikasta kuin yksi kauppakeskuksen sisäänkäynneistä. Huoltoratkaisu tulee säilyttää muuttumattomana sekä rakentamisen aikana että lopputilanteessa. Alimman kerroksen päivittäistavarakaupan huolto on rakennettu 2000-luvulla kauppakeskuksen kaakon puolelle Toukolankadun varren huoltotaskuun.

Kauppakeskuksen liike- ja toimitilat sijoittuvat useaan eri kerrokseen. Eri rakennusvaiheet limittyvät monella tavalla. Korttelin kehittäminen tulee olla mahdollista siten, että liikekeskuksen toiminnot ja niiden huolto sekä paikoitus toimivat työn aikana ja lopputilanteessa.

Korttelin pohjoiskulman siivessä sijaitsee tällä hetkellä toimitilaa, asumista sekä kauppakeskusta palvelevia teknisiä tiloja. Osa siiven tiloista on tyhjillään. Toiminnot ovat irrallaan liikekeskuksen sisäyhteyksistä ja sijoittuvat useaan eri kerrokseen. Korttelin osaa on mahdollista kehittää ilman, että kauppakeskuksen toiminta keskeytyy ja että sen toimintoja jouduttaisiin poistamaan.

Kauppakeskuksen kehittäminen

Kauppakeskus Arabiassa tehdään vuosien 2019-2021 aikana sisätilojen yleisilmeen ehostamistoimenpiteitä sekä toiminnallisia parannuksia mm. liiketilojen tilajärjestelyihin. Lisäksi kauppakeskuksen toiminnallisuutta parannetaan uusien digitaalisten ratkaisuin (esimerkiksi älykäs pysäköintijärjestelmä) ja kauppakeskuksen energiaratkaisuja kehitetään entistä kestävämpään suuntaan. Kauppakeskuksen palveluita kehitetään vastaamaan entistä paremmin Arabian alueen lähipalveluiden kysyntää ja tarvetta.

Suunnitelma

Lisärakentamisen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen kortteliin, kehittää tiloja nykyisiä tarpeita vastaaviksi sekä parantaa kiinteistön kaupunkikuvallista ilmettä. Kehitettävä alue on vuoden 2016 yleiskaavassa C2-aluetta (kantakaupunkia). Täydennysrakennushanke tukee yleiskaavan tavoitetta tiivistää ja kehittää aluetta urbaanina kaupunkirakenteena ja toiminnallisesti sekoittuneena asumisen ja kaupan palvelujen alueena.

Lisärakentamisen kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelin keskustamaista ilmettä sekä katutasossa että laajemmin kaupunkikuvassa muodostamalla kaupunkikuvassa paikalle ja rakennuskompleksin sopivaa maamerkkimäistä rakennusvolyymia ja aikaansaamalla kehitettävälle korttelin osalle kivijalkamaista katu-ympäristöä.

Kortteli kehittyi osana teollista Arabianrantaa Kotisaaren elintarviketeollisuuden kookkaana tuotanto- ja jakelukompleksina. Teollisten toimintojen mielikuvaa ja mittakaavaa jatketaan uudisrakennuksen massoittelussa ja julkisivuissa. Selkeälinjainen uudisrakennus noudattaa saman korttelikonaisuuden periaatetta, jossa punatiiliseltä jalustalta nousee muista materiaaleista ja väreistä koostuvia rakennuksien osia ja rakenteita. Sama periaate on käytössä laajemminkin viereisissä uudemmissa kortteleissa. Uudisrakennus säilyttää korttelin vaakasuuntaisen jäsenyyksen punatiilisellä, selkeälinjaisella julkisivulla, joka liittyy korkeasemiltaan viereiseen Kotisaarenkadun varren räystäälinjaan. Rakennuksen ylempät kerrokset nousevat matalalta jalustalta korkeammalle muodostaen Arabian keskustapalveluiden korttelille ja Hämeentien ja Kotisaarentien kulmaan maamerkin. Rakennuksen korkeus on noin 50 metriä ja kerroksia kaikkiaan 16.

Julkisivun jäsenyys on selkeää ja toistuvaa, teollista arkkitehtuuria jatkavaa teeman variaatiota. Rakennuksen julkisivut ovat yhtenäisiä parvekkeiden ja julkisivujen noudattaessa samaa selkeän jäsenyyksen periaatetta. Julkisivu on jäsennellyt osiin muodostamaan tehdaskorttelille sopivaa mittakaavaa.

Uudisrakennus sijoittuu korttelin kulmaan siten, että kauppakeskuksen teknisiä tiloja joudutaan järjestelemään uudelleen. Paikoitushalli palvelee rakentamisen aikana ja myös jatkossa kauppakeskusta ja siihen tehdään mahdollisimman vähän muutoksia. Huoltopihan Kotisaarenkadun ajoyhteys poistuu ja tilalle saadaan liiketilaa, joka elävöittää katujulkisivua ja -ympäristöä.

Asukaspäiä oleskelu- ja leikkialueineen sijoittuu pihakannelle kauppakeskuksen huoltopihaa ylemmälle tasolle ja suojaan huolto liikenteen ja Hämeentien häiriöltä. Lisäksi asukaskäytössä on yhteiskäyttöinen kattopiha/terassialueja yhteistiloja. Asukkaiden varasto- ja yhteistiloja sijoittuu uudisrakennuksen lisäksi säilytettävään rakennukseen.

Asukaspaikoitus sijoittuu pääasiassa kellarin pysäköintilaitokseen ja osin huoltopihan tasolle. Polkupyörille rakennetaan laajat katetut ja esteettömästi saavutettavissa olevat säilytystilat.

Kohteeseen rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asuntojakauma käsittää vaihtelevan kokoisia asuntoja yhden hengen talouden asunnoista perheasuntoihin.

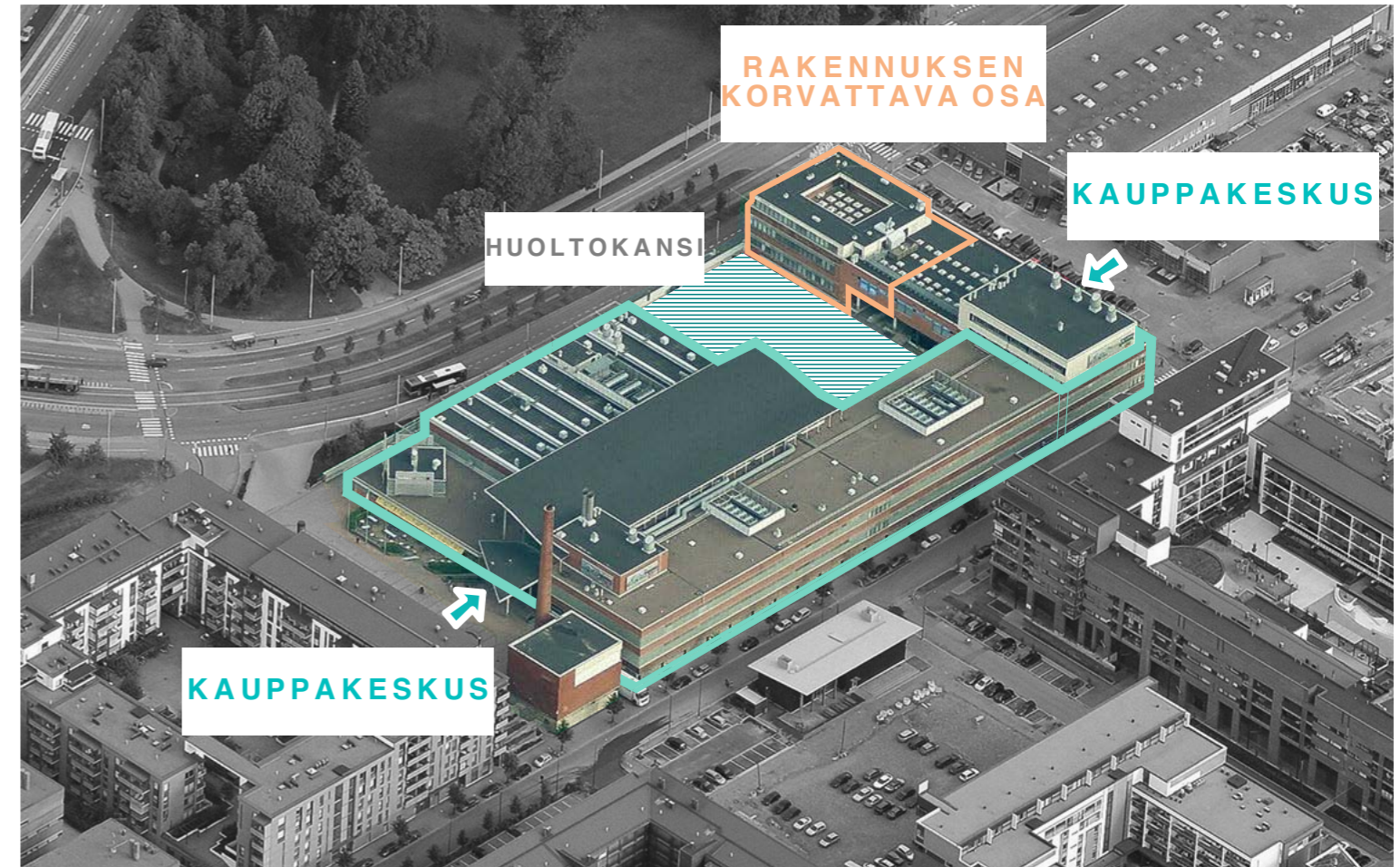
Lähiympäristö / varikko

Korttelin kehittämisen yhteydessä tarkasteltiin pohjoispuolisen Staran varikkoalueen tulevaisuuden kehityspotentiaalia lähiympäristön lisärakentamisen näkökulmasta.

NYKYISET LAAJUUEDET

Asemakaavassa KTY-1 : toimitilarakennusten korttelialue

- toteutettu kem²määrä 18967m² (lähde: Helsingin karttapalvelu)
- kaavan rakennusoikeus: 19 000 m² + 450m² asumista
- kaavan parkkinormit: 1/110 ap myymälät; 1/140 ap asumista, 1/220 ap toimistot
- 175 ap tarve kauppakeskukselle 2017 rakennusluvassa
- nykyinen autopaikkamäärä: kellarissa on 264 ap + 23ap huoltopihalla = 287 ap
- vapaa autopaikkamäärä lisärakentamista varten: 112 ap



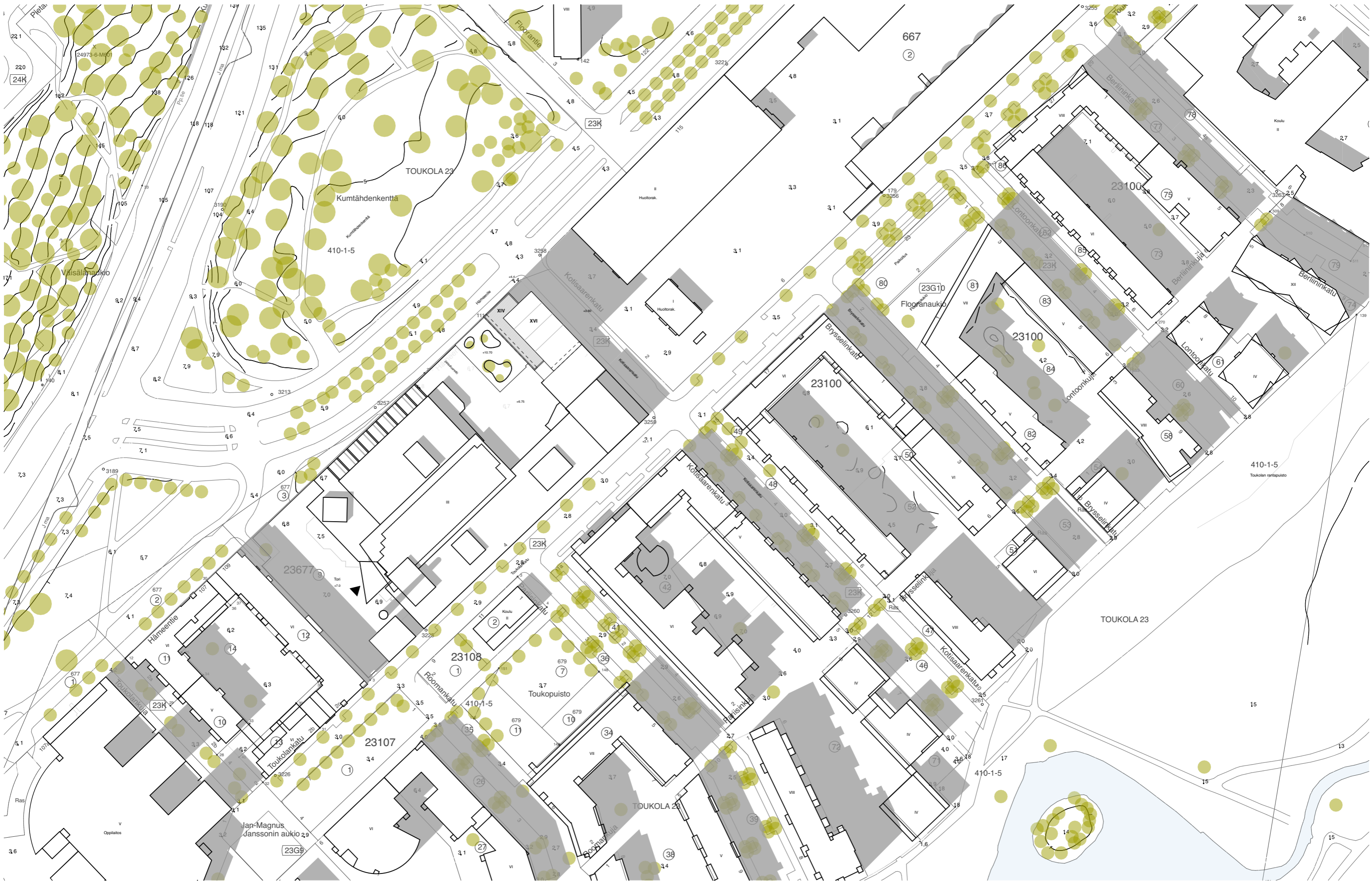
KERROSALALASKELMA, UUSI KERROSALA:

Asumista	9 429 as-kem ²
Liiketilaa	278 lk-kem ²
Yhteensä	9 707 lk-kem ²
Aputilaa	n. 15% kerrosalan lisäksi

AUTOPAIKKALASKELMA

AP	NYKYTILANNE	LOPPUTILANNE
Kellarissa	264	257
Huoltopihan tasolla	23	18
TOTEUTUNEET	287	275
KAAVAN TARVE	175	213

Liiketilat 11080/150=74, suuryksiköt 6120/90=68, asunnot 9500m²/135=71 ap











Vasemmalla ylhäällä:

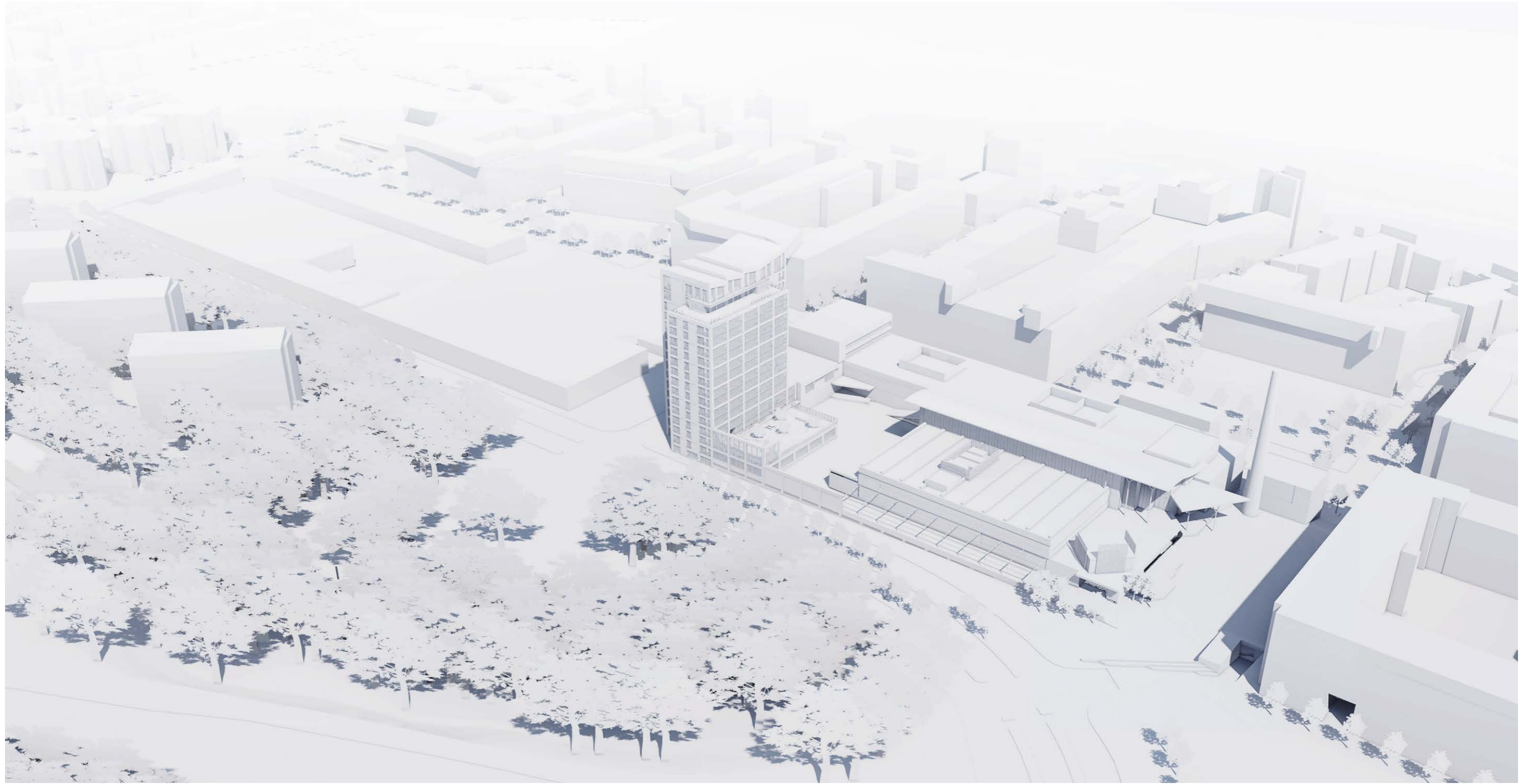
Näkymä Kustaa Vaasantien itäpuolelta kohti kauppakeskusta. Edessä Hämeentie

Oikealla ylhäällä:

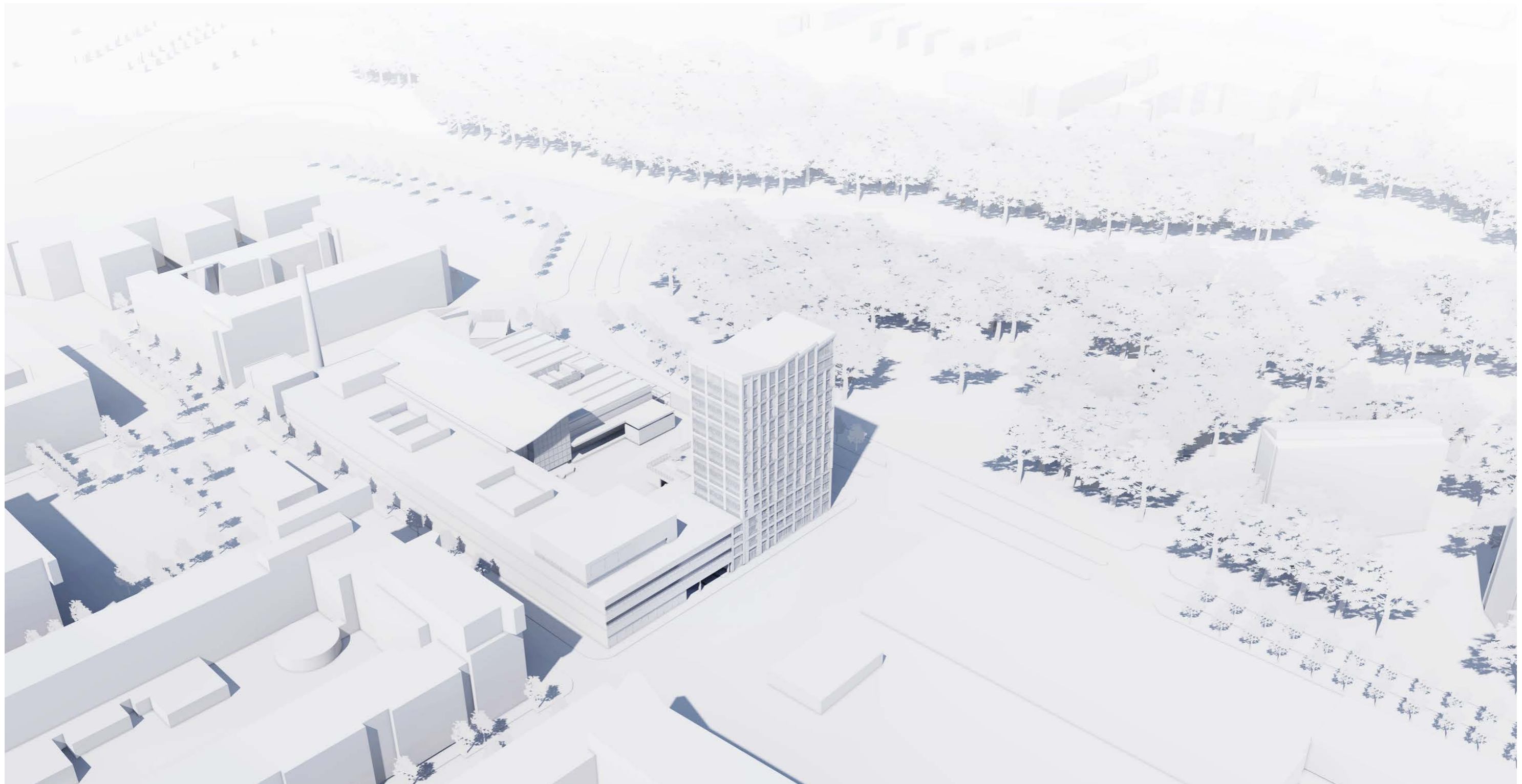
Näkymä länsipuolelta Kumtähdenkentältä, muistomerkin luota

Vasemmalla alhaalla:

Näkymä Hämeentietä pitkin etelään päin varikon kohdalta

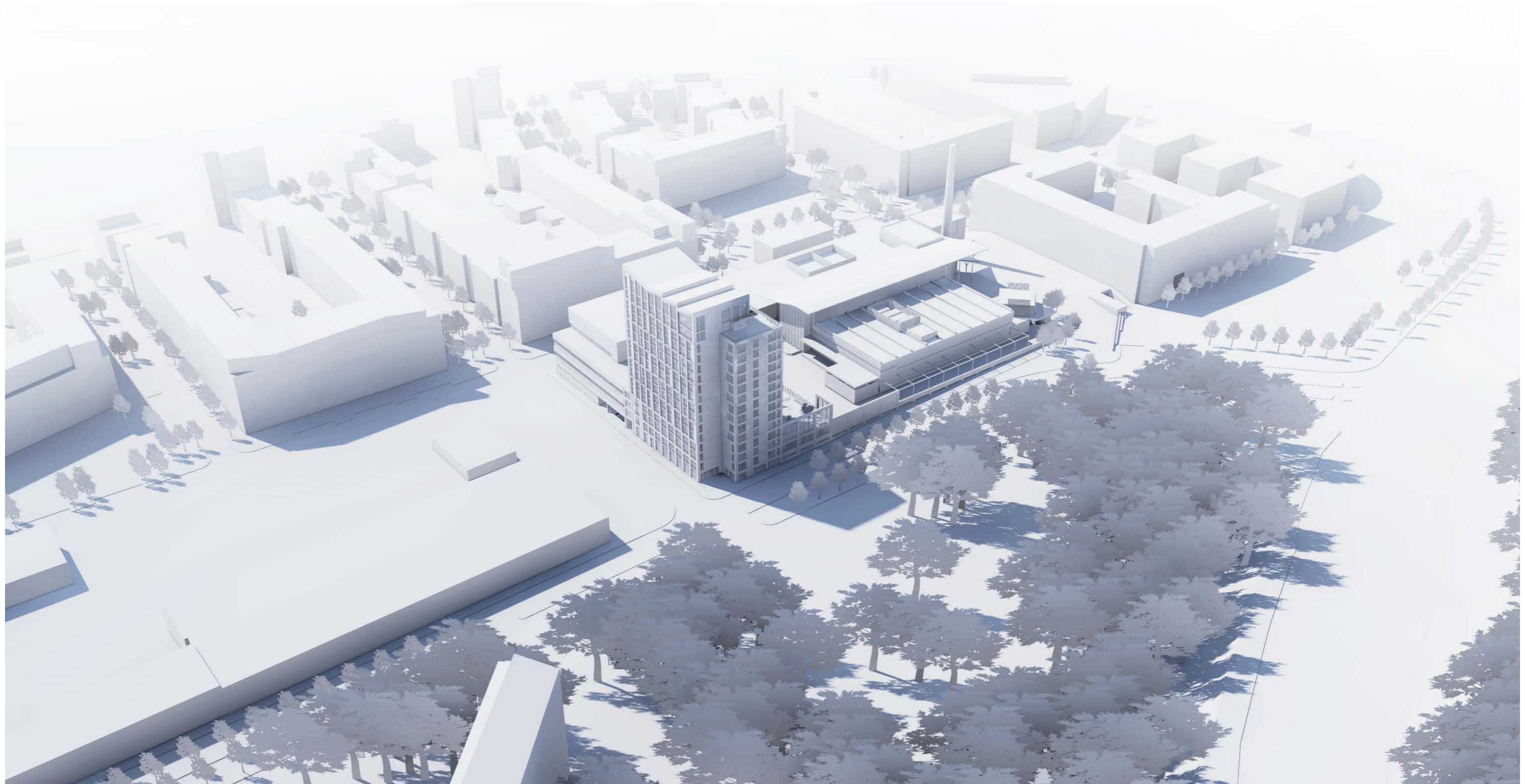


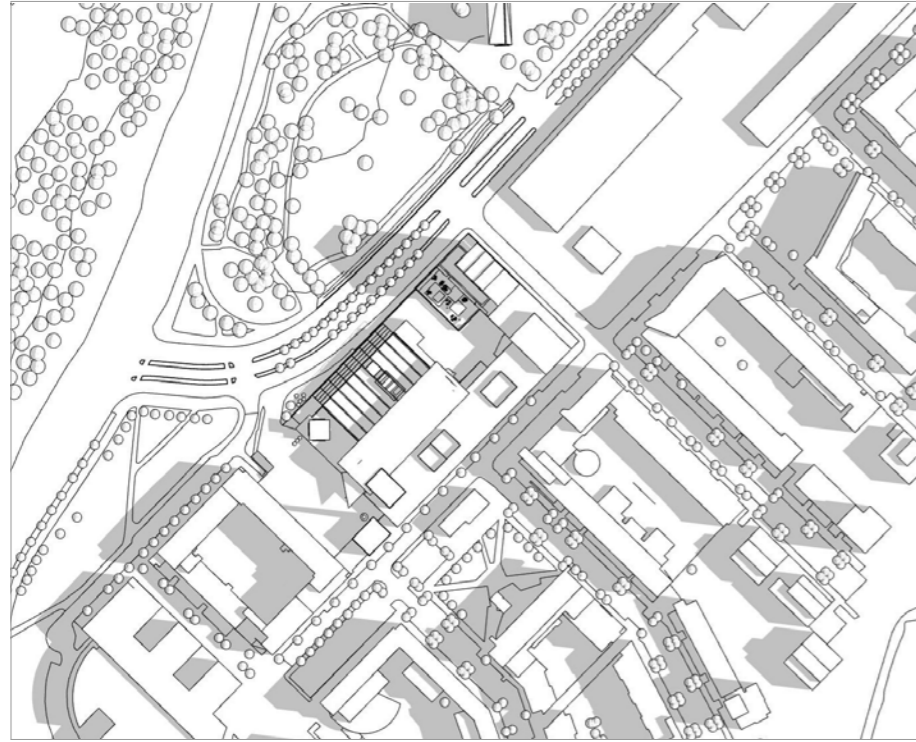




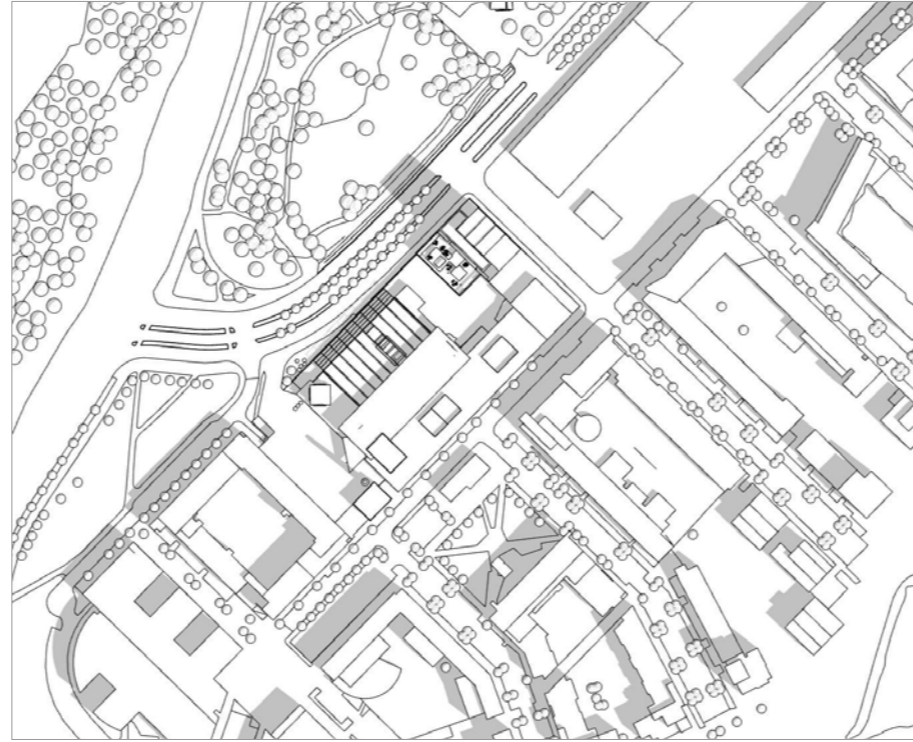


Aluejulkisivu mereltä päin. Vasemmalla Toukola, oikealla Arabianranta. Suunnitelma vaalealla vasemmalla, oikealla vaalealla Arabian tehdaskortteliin suunnitteilla olevia rakennuksia

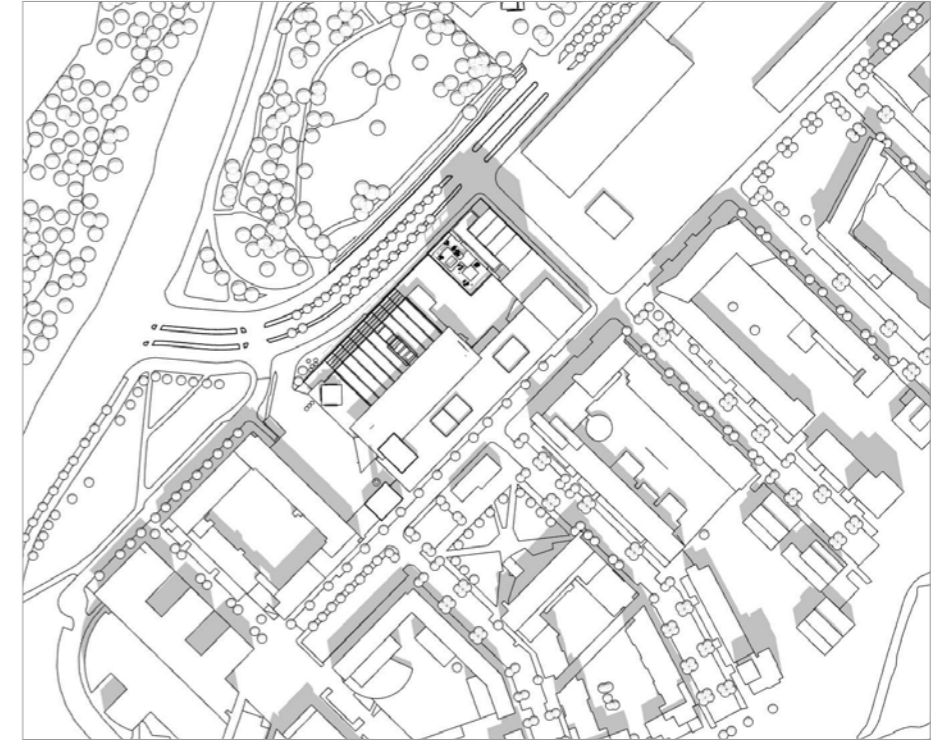




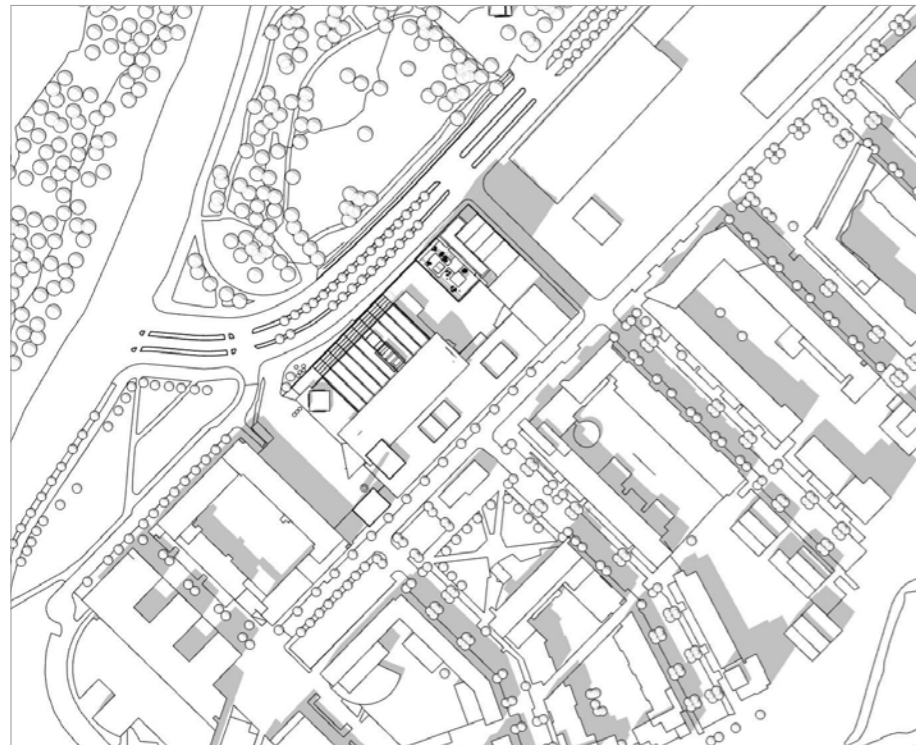
08:00 Kesäpäivänseisaus 1:2000



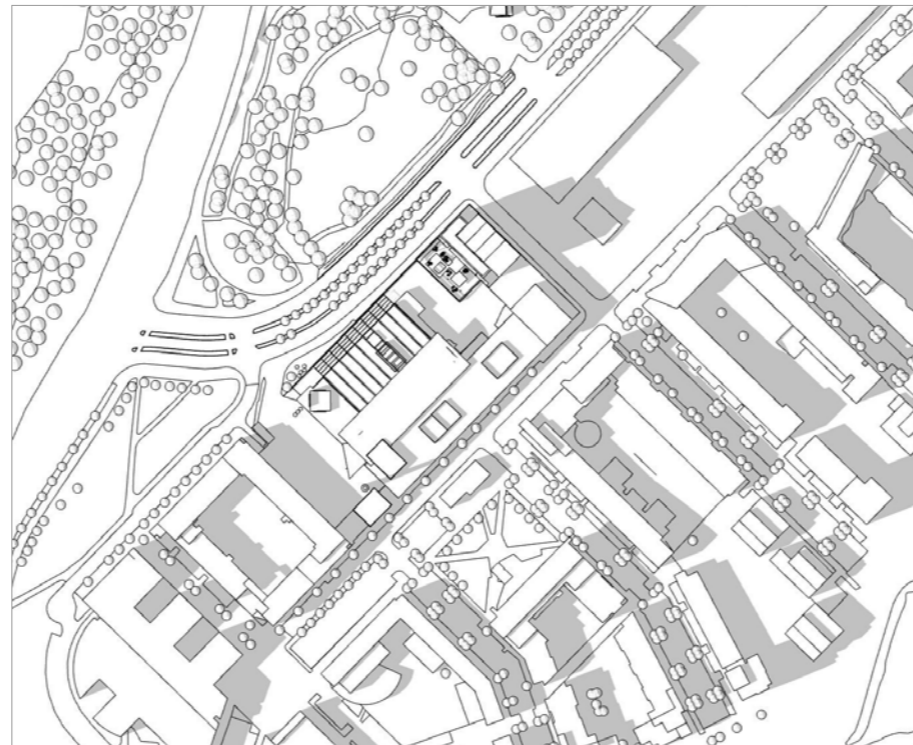
10:00 Kesäpäivänseisaus 1:2000



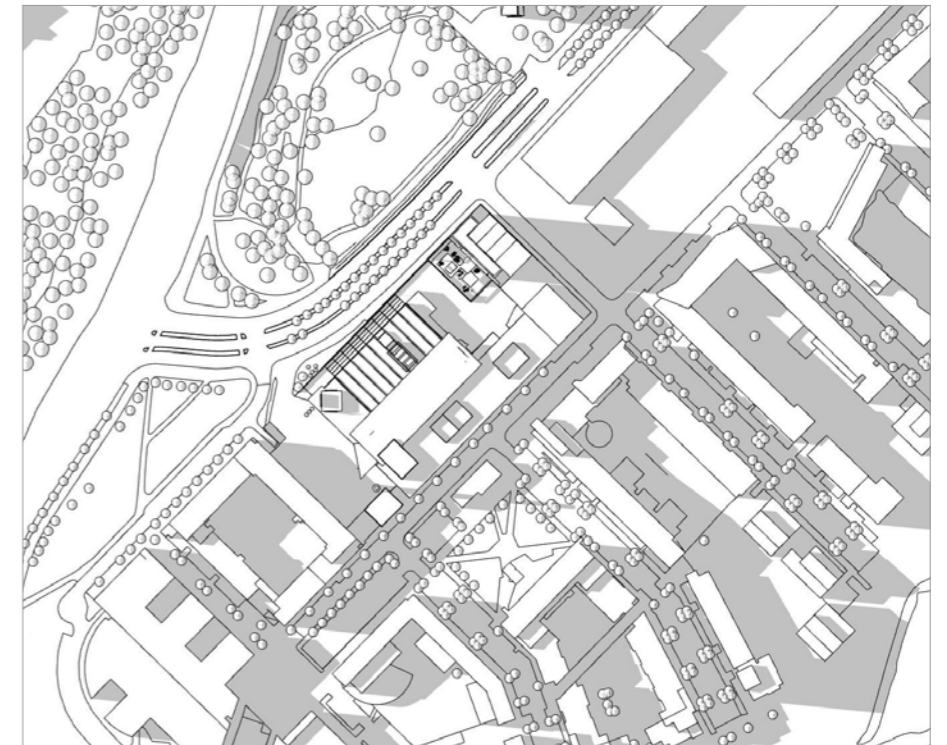
12:00 Kesäpäivänseisaus 1:2000



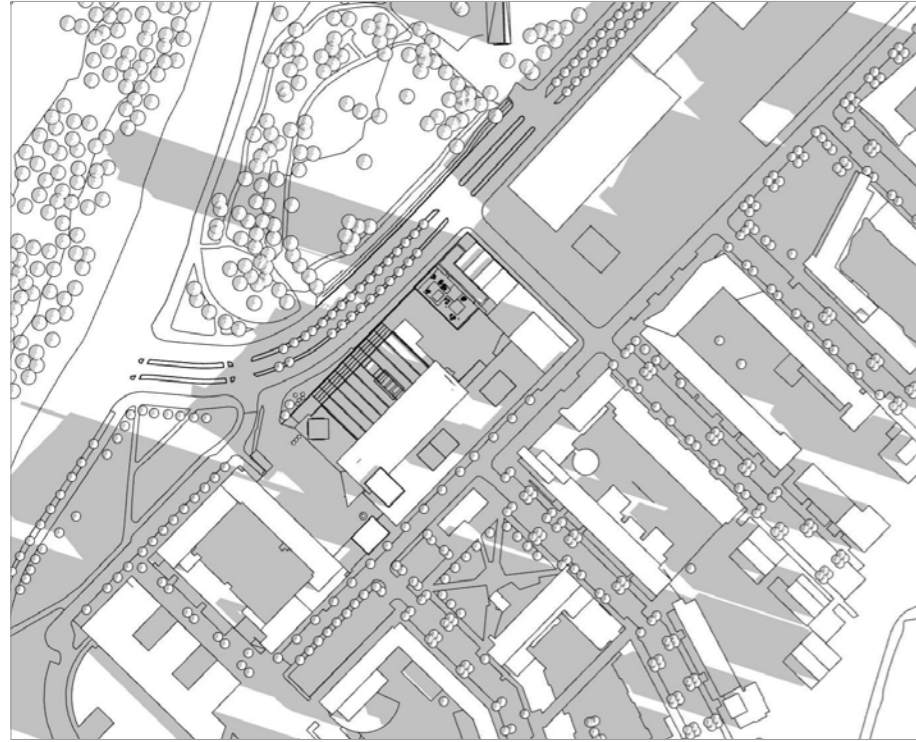
14:00 Kesäpäivänseisaus 1:2000



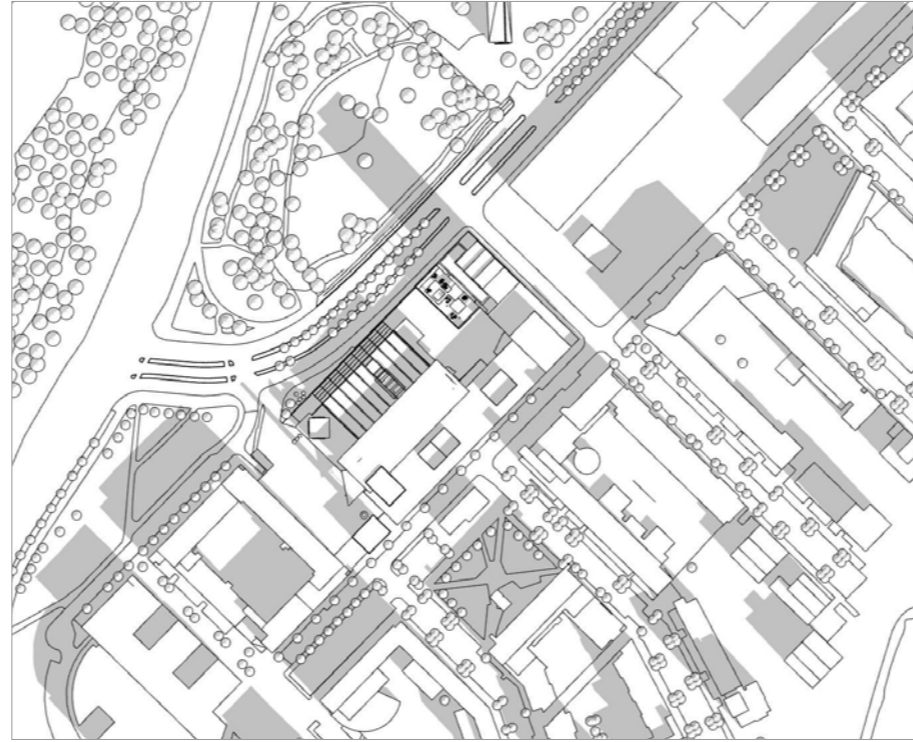
16:00 Kesäpäivänseisaus 1:2000



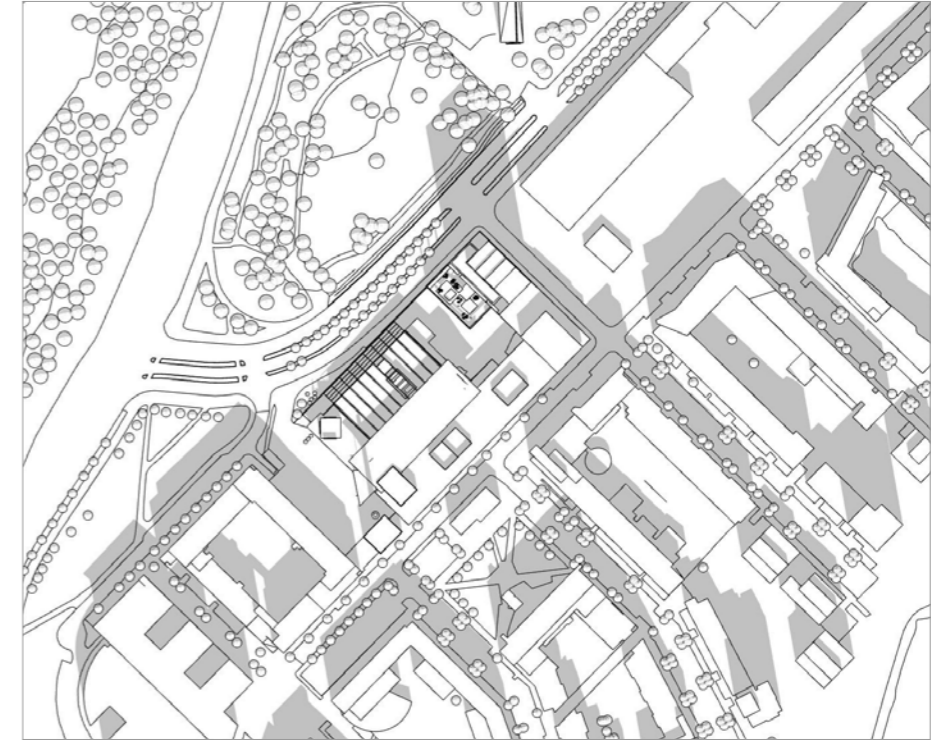
18:00 Kesäpäivänseisaus 1:2000



08:00 Kevätpäiväntasaus 1:2000



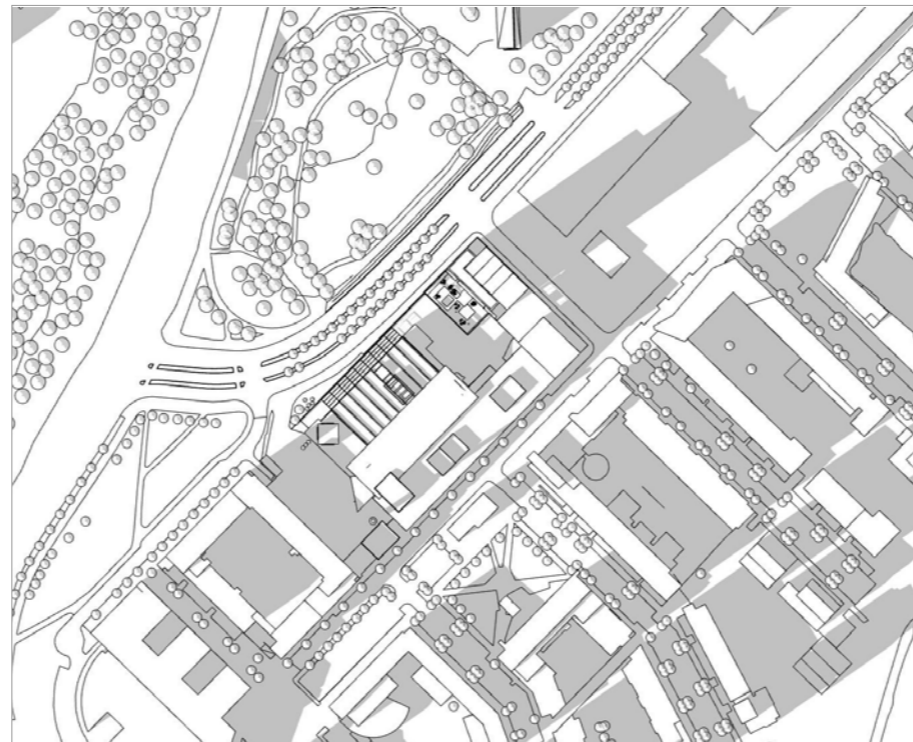
10:00 Kevätpäiväntasaus 1:2000



12:00 Kevätpäiväntasaus 1:2000



14:00 Kevätpäiväntasaus 1:2000



16:00 Kevätpäiväntasaus 1:2000



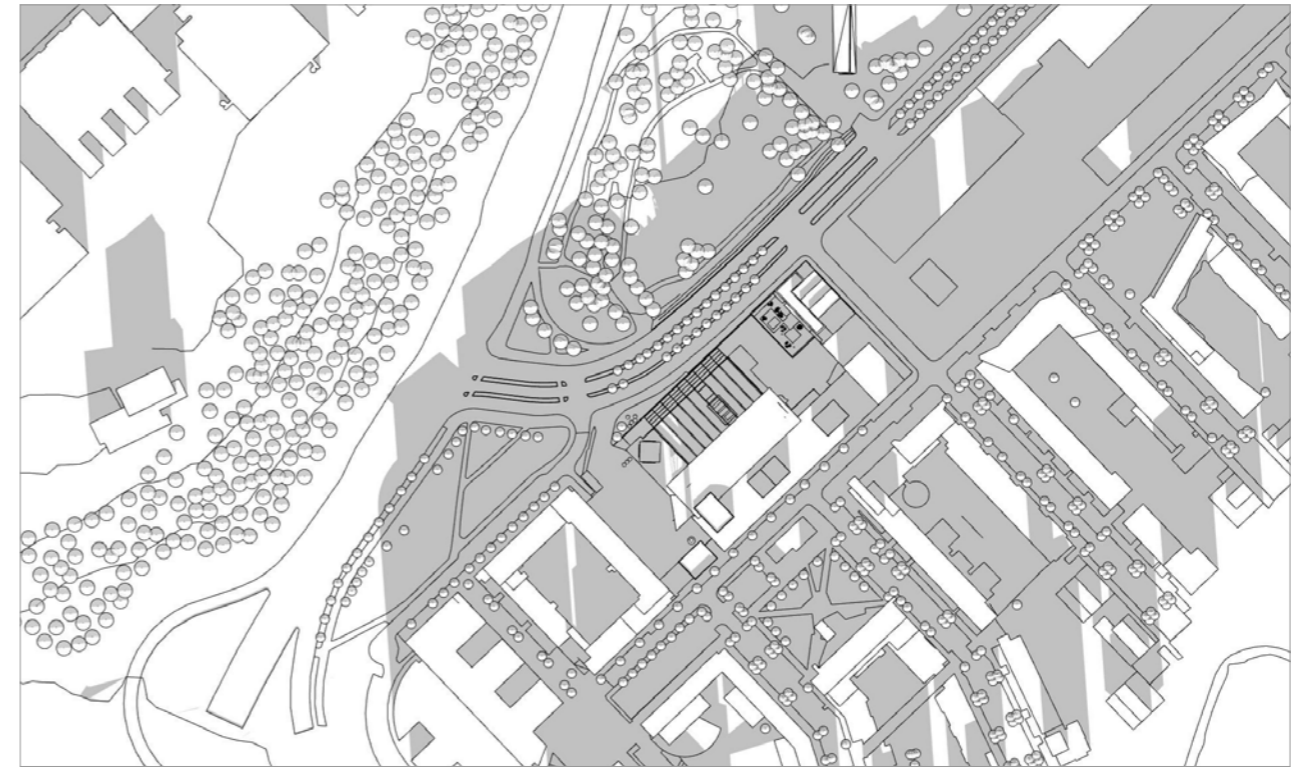
18:00 Kevätpäiväntasaus 1:2000



10:00

Talvipäivänseisaus

1:2000



12:00

Talvipäivänseisaus

1:2000



14:00

Talvipäivänseisaus

1:2000

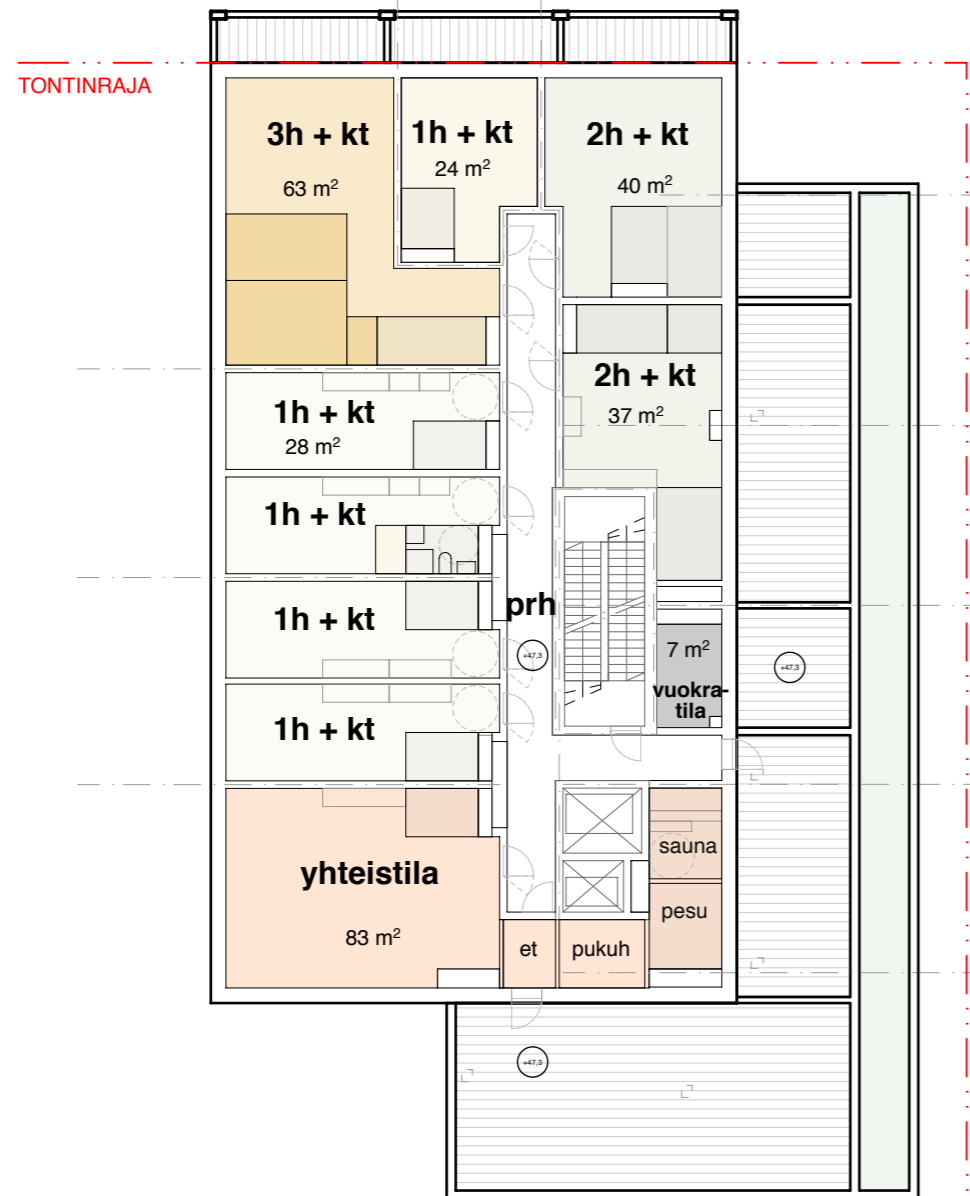


16:00

Talvipäivänseisaus

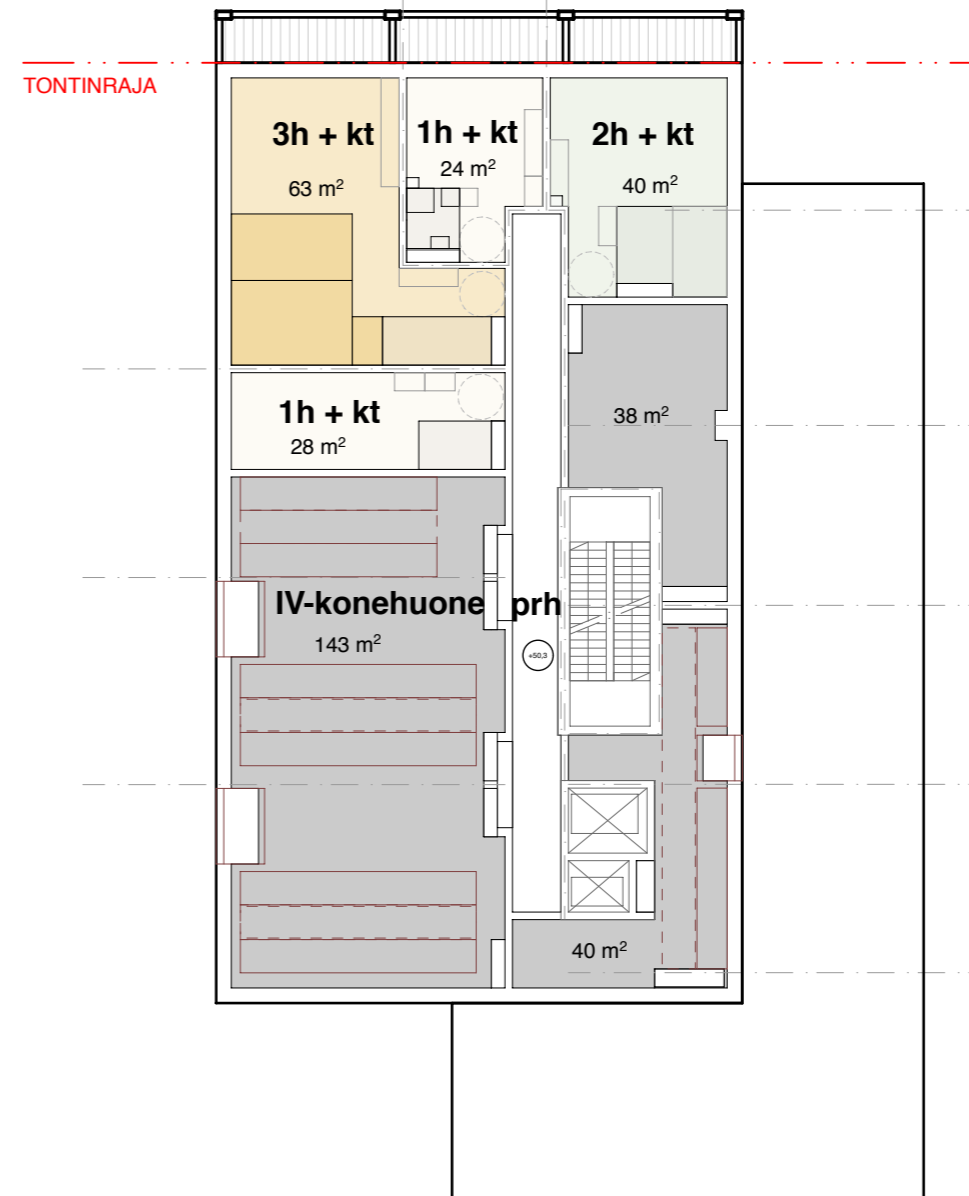
1:2000

TOISEKSI YLIN KERROS

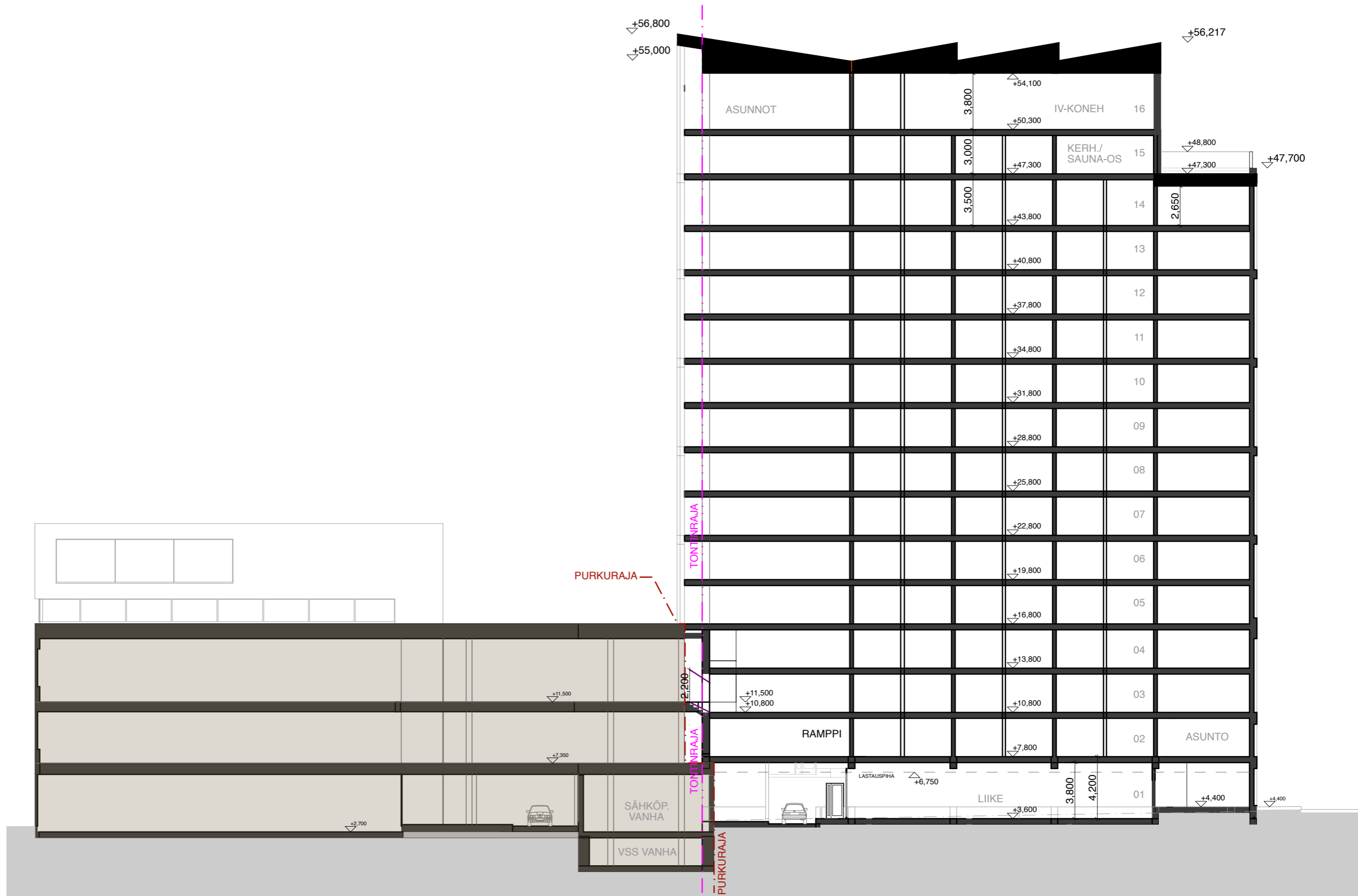


15. KRS

YLIN KERROS



16. KRS



	IRT.VAR	LVV	SIIV.	UVV	SAUNA	KERH.	PESULA	IV-KH	JÄTE	TEKN	VSS	VUOKRAT.	LT KEM2	AS. KEM2
1.krs	168	26		70			34			53	136		278	131
2.krs	215	16	7	195					55					435
3.krs	285				46	58	16							685
4.krs		25												705
5.-9.krs														3430
10.-14.krs														3405
15.krs					22	61						7		392
16.krs								221						241
yht.	668	67	7	265	68	119	50	221	55	53	136	7	278	9429

686 5
681 5
yhteistila
1,5% -> 141,435

sis irt var

ARABIA RESIDENTIAL

ASUNTOJAKAUMA 10.12.2021

TYYPPI	PINTA-ALA	KPL	YHT.	% PINTA-ALASTA	
1H+KT	25,0	25	625	1H 40,8 %	109 kpl
1H+KT	27,0	1	27		
1H+KT	28,0	83	2324		
2H+KT	34,0	10	340	2H 29,2 %	53 kpl
2H+KT	38,0	1	38		
2H+KT	39,0	11	429		
2H+KT	40,0	14	560		
2H+KT	42,0	12	504		
2H+KT	50,0	1	50		
2H+KT	54,0	2	108		
1H+alk / 2H+	53,0	2	106		
3H+KT	55,0	10	550	3H 30,0 %	37 kpl
3H+KT	58,0	12	696		
3H+KT	63,0	15	945		
YHTEENSÄ		199	7302		

keskipinta-ala			36,69 m2
huoneistoala 1-2h	162		5111 m2
huoneistoala 3h-	37		2191 m2
	199		
perheas. pinta-ala hstoalasta			30,01 %

KRS-ALA PURETAAN:

krs-ala:	kaava	nykyinen	puretaan	käyttöm.	jäljellä	rakennetaan	uusi yht.	lisäys
muut	18550	18599	2226	423	15950	278	16228	
asuminen	450	368	368	0	0	9429	9429	
yht. krs-ala	19000	18967	2594	423	15950	9707	25657	6657
lisäkrs-ala		1260	0	0	1260	0	1260	
yht.+lisäkrs		20227	2594	423	17210	9707	26917	







