



24.04.2018

Asia/3

## § 206

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arabian tehdaskorttelin (Hämeentie 133-135) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12470)

HEL 2017-002654 T 10 03 03

Hankennumero 0944\_19, 0944\_21

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.11.2017 päivätyn ja 24.4.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23669 tontteja 12, 15, 21 ja 24 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207  
kirsi.rantama(a)hel.fi  
Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 24.4.2018, päivitetty Kylk:n 24.4.2018 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 24.4.2018, päivitetty Kylk:n 24.4.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 17.4.2018
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), 17.4.2018
- 8 Viitesuunnitelman muutokset 9.3.2018, Arabia 135
- 9 Huoltopihan melu, muutos viitesuunnitelmaan, 2.3.2018
- 10 Paalutustyöt Arabia, 16.3.2018
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.11.2017, täydennetty 17.4.2018 ja asukastilaisuuden (12.6.2017) muistio
- 13 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Arabian tehdaskorttelista 23669 ja osia Hämeentien ja Muotoilijankadun katualueista sekä Bokvillaninpuiston ja Arabianmäen puistoalueista. Alue sijaitsee Arabianrannassa Hämeentien, Arabiankadun ja Muotoilijankadun rajamalla alueella.



Arabian tehdaskorttelin laajamittainen kehittäminen on tullut ajankohtaiseksi, koska Fiskars Oyj lopetti tehdastoimintansa alueelta 2016. Lisäksi Aalto yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu on siirtämässä alueella sijaitsevat toimintonsa Otaniemeen. Tavoitteena on toteuttaa poistuvien toimintojen tilalle alueen nykyisiin sekä uusiin rakennuksiin tiloja opetusta, työntekoa, palveluja, asumista ja kauppaa varten. Samalla avataan yhteyksiä tehdaskorttelin läpi ja toteutetaan reitteihin liittyvä katuaukioiden sarja. Hämeentielle suunnitellaan yksisuuntaiset pyöräkaistat, joita varten katualueutta levennetään.

Uusien rakennusten ja reittien alta puretaan nykyistä rakennuskantaa. Kaikki voimassa olevissa asemakaavoissa suojellut rakennukset sekä muuta teollisen historiansa ja kaupunkikuvan kannalta merkittävää rakennuskantaa säilyy. Korttelin keskeisimmälle alueelle suunniteltu rakentaminen on merkittävästi ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa ja korkeimpaan rakennukseen on suunniteltu 25 kerrosta.

Suunniteltu asukasmäärän lisäys on 1 000–1 250 asukasta. Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala vähenee 4 870 k-m<sup>2</sup> ja on asemakaavan muutoksessa yhteensä 131 730 k-m<sup>2</sup> (asuinkerrosala 59 613 k-m<sup>2</sup> ja toimitilat 72 117 k-m<sup>2</sup>). Asuinkerrosala kasvaa korttelissa yhteensä 54 813 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=3,0.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), jossa Hämeentien liikennejärjestelyjä muutetaan. Hämeentielle Intiankadun ja Verkatehtaanpolun välille osoitetaan tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Tehdaskorttelin edustalla oleva pysäkkialue toteutetaan korotettuna, ja nykyiset jalankulkuvalot poistetaan. Damaskuksentien ja puistokäytävän jatkeena oleva suojatie ja jalankulkuvalot poistetaan.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä Arabian tehdaskortteli vahvistaa asemaansa Arabianrannan pohjoisen puolen keskuksena ja palvelukeskittymänä. Uusien reittien toteuttamisen myötä alue avautuu nykyistä paremmin kaupunkilaisten käyttöön.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kortteliin suunnitelluista muutoksista järjestettiin 2016 ratkennut kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajatöiden pohjalta asemakaavan muutosta laaditaan.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunkia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1938–2013.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta on arvioitu kaupungille aiheutuvan ilman arvonnäisäveroa yhteensä n. 1,8 miljoonan euron kustannukset. Näistä n. 1,3 miljoonaa euroa on seurausta katualueen ja n. 0,5 miljoonaa euroa kunnallistekniikan muutoksista.

Edellä esitetyn lisäksi voidaan arvioida aiheutuvan 4,5 miljoonan euron kustannukset pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisten järjestelyjen toteuttamisesta Hämeentielle Intiankadun ja Verkatehtaanpolun välillä, minkä toteuttaminen alueen rakentamisen yhteydessä on nähty hyödylliseksi. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuutta Arabianmäen puiston Hämeentien puoleisen reunan kehittämiseen toiminnallisempaan suuntaan. Puiston kehittämisen kustannuksiksi on arvioitu n. 0,7 miljoonaa euroa.

Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi. Kaupunki perii maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mistä sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.11.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaupunkiympäristölautakunta edellytti, että alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisten palveluiden, kuten päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen, laatuun ja riittävyyteen.

Arabianrannan palvelurakennetta tarkastellaan laajempaan kokonaisuutena, johon kuuluu mm. Kalasataman pohjoisosassa, Hermannin ja Kumpula. Suunnitteilla olevia päiväkotihankkeita on Verkkosaarella ja Hermannin alueella Violanpuistossa. Kouluverkkoa täydennetään Kalasataman ja Kumpulan alueen tulevien kaavahankkeiden yhteydessä.



24.04.2018

Asia/3

Arabianranta sijaitsee monipuolisten jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Aluetta palvelee kaksi raitiolinjaa sekä useita bussilinjoja, jotka tarjoavat yhteyksiä laajasti eri puolille Helsinkiä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan, että tehdaskorttelin suunnitellut muutokset tukevat hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteuttamista.

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.

Muistutukset on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vanhan tehdasrakennuksen ja Arabiankadun asuintalojen välinen huoltoliikenneyhteys sisäpihalta on poistettu, samoin kujan varrella ollut huoltotasku. Korttelin huolto on keskitetty sisäpihan alle asuntotornien alueelle ja huoltoliikenne muutettu kulkemaan kaksisuuntaisena Muotoilijankadulta. Lisäksi AK-kortteleissa iv-konehuoneet ja laitteet on määrätty sijoitettavaksi rakennusrungon sisään.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jake-lumuuntamotiloihin, 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).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37205

[tuomas.hakala\(a\)hel.fi](mailto:tuomas.hakala(a)hel.fi)

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37312

[riikka.osterlund\(a\)hel.fi](mailto:riikka.osterlund(a)hel.fi)

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37252

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 17.4.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 17.4.2018
- 5 Havainnekuva, 17.4.2018
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), 17.4.2018



24.04.2018

Asia/3

- 8 Viitesuunnitelman muutokset 9.3.2018, Arabia 135  
9 Huoltopihan melu, muutos viitesuunnitelmaan, 2.3.2018  
10 Paalutustyöt Arabia, 16.3.2018  
11 Tilastotiedot  
12 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.11.2017, täydennetty 17.4.2018 ja  
asukastilaisuuden (12.6.2017) muistio  
13 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.04.2018 § 193

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 15.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja  
04.12.2017 § 46