



25.9.2012, täydennetty 5.3.2013

**ARABIANKATU 8,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12122**

Hankenro 0944_9
HEL 2011-009456

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä
27.2.–19.03.2012**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 12.10.–12.11.2012

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



25.9.2012, täydennetty 5.3.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 27.2.–19.2.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 27.2.–19.2.2012 sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston ja ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristökeskus on ilmoittanut, että kaavoituksen yhteydessä tulee huolellisesti arvioida Arabian tehtaan epäpuhtauspäästöjen, ilmanvaihtolaitteiden melun ja tavaraliikenteen haitat sekä tontin soveltuvuus asuinkäyttöön. Kohteen suunnittelussa tulee huomioida myös viereisen pysäköintilaitoksen haitat.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Tehtaan ilmapäästöjen haittavaikutuksia on kaavaehdotuksessa pyritty vähentämään määräämällä, että asuinrakennusten ilmastoinnin tuloilmaa ei saa ottaa tehtaan puoleiselta julkisivulta.

Tavaraliikenteen haittoja ei alueella ole, sillä tehtaan logistiikkaliikenne on muutettu siten, etteivät raaka-ainekuljetukset aiheuta asemakaavan mahdollistamalle asumiselle häiriöitä. Arabianrannan pysäköintilaitoksen liikennemäärät eivät aiheuta kaava-alueelle normaalin ajoliikenteen lisäksi haittaa.

Tehtyjen melumittausten mukaan teollisuusalueen melulähteiden aiheuttama asuinrakennuksen julkisivuihin kohdistuva äänenpainetaso on enimmillään 50 dB. Parvekkeille kohdistuva melu on enimmillään 53 dB. Laitteiden ollessa päällä koko vuorokauden ajan, ei niiden keskiäänentalo muutu päivän ja yön välillä. Melun mahdollisesti aiheuttamaa haittavaikutusta asumiselle on vähennetty määräämällä tehtaan puoleiselle julkisivulle rakennettavat parvekkeet lasitettaviksi.

Rakennusvirasto on ilmoittanut, että sisäänkäyntien ja kulkureittien esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota.



25.9.2012, täydennetty 5.3.2013

Vastine

Rakennusviraston ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kannanoton johdosta kaavakarttaan on lisätty määräys tontin eri tasojen välille rakennettavasta nostimesta tai hissistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuolto on kannanotossaan todennut, että tontilla sijaitsee yksityinen jätevesiviemäri, joka tulee ottaa huomioon kaavassa.

Vastine

Kaavaselostukseen on lisätty maininta tontilla sijaitsevasta yksityisestä jätevesiviemäristä, josta tontille perustettavan yhtiön tulee laatia rasitesopimus viemäriin omistajan kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle ole saapunut mielipiteitä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.10.–12.11.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, kiinteistölautakunta ja yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, Helsingin Energia, Helen sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut. Muistutuksia ei esitetty.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kaupunginmuseolla (14.12.2012), pelastuslautakunnalla (27.11.2012), Helsingin Energialla (14.12.2012) ja **Helen sähköverkko Oy:llä** (28.11.2012) ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta (4.12.2012) puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (13.12.2012) toteaa, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavan muutos ei aiheuta niiden siirtämistä.



25.9.2012, täydennetty 5.3.2013

Kiinteistölautakunta (10.1.2013) toteaa, että kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin 23669/21 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontinomista suoritaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 378 800 euroa.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Vastine

Rakennusoikeuden korotuksen vuoksi kiinteistövirasto tulee mahdollisesti tarkistamaan tontin omistajan kanssa tehdyn sopimuksen ehtoja.

Ympäristölautakunta (13.11.2012) toteaa, että tontti sijaitsee Arabian tehtaan korttelialueella Iittala Oy:n keramiikkatehtaan vieressä. Uusi asuinrakennus sijoittuu vain noin kahdeksan metrin etäisyydelle laitoksesta. Meluselvityksen mukaan ilmanvaihtolaitteiden melutaso ylittää suunnitellun asuinrakennuksen julkisivuilla enimmillään 50 dB. Kiinteistön katolla on yhteensä 22 erilaista melua tuottavaa ilmanotto-, poistoilmakoje- ja huippuimuriyksikköä ja lauhdutinsarjaa. Laitteet toimivat myös öisin.

Alueelle aiemmin kaavoitettuja asuinrakennuksia koskevassa asemakaavassa on kaavamääräys, jonka mukaan asuintonteille tehdastontilta 23669/12 kantautuva LVIS-melu tulee vaimentaa asuntojen uudisrakentamisen yhteydessä siten, ettei laitteiden aiheuttama äänitaso asuinrakennusten tuuletusikkunoiden ulkopuolella eikä parvekkeilla ylitä 45 dB rakennusten käyttöönottoaiheessa. Tämä määräys on tarpeen myös tässä asemakaavassa asumisterveyden ja viihtyvyyden turvaamiseksi tehtaan viereen tulevissa asunnoissa. Riittävästä meluntorjunnasta sekä sen toteutuksesta ja rahoituksesta tulee sopia etukäteen laitoksen edustajien kanssa, koska rakennuslupavaiheessa ei ole mahdollista velvoittaa uudisrakentamisen ulkopuolisia tahoja kaavamääräysten mukaisesti toimiin.

Vastine

Ympäristölautakunnan esittämä asia on ollut esillä jo luonnosvaiheessa Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kannanoton vuoksi ja siihen on tuolloin annettu vastine.



25.9.2012, täydennetty 5.3.2013

Asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen yhteydessä on kohteessa teetetty insinööritoimisto Akukon Oy:llä (10.5.2012, päivitys 30.8.2012) laajat melupäästömittaukset, joiden tulokset ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä.

Mittausten perusteella voidaan todeta, että suunnitellun rakennuksen tehtaan-puoleiselle julkisivulle (luoteisjulkisivu) voidaan rakentaa parvekkeita, olettaen että ne lasitetaan. Tavanomainen parvekelasitus eristää noin 5 dB, mikä on tässä tapauksessa riittävä.

Asemakaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys: "AK-kortteli-alueella rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin on osoitettu, että viereisen tontin 23669/12 LVIS-laitteiden melu ei ylitä rakennuksen tuuletusikkunoiden ulkopuolella eikä parvekkeilla 45 dB".